

## **Convention de délégation de compétence de six ans en application de l'article L.301-5-2 du code de la construction et de l'habitation**

**La présente convention est établie entre**

**Le Département de la Sarthe**, représentée par M. Du Luart, Président du Conseil Général

**et**

**l'Etat**, représenté par M. Bouillon, Préfet du département de la Sarthe.

**Vu** le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment l'article L. 301-5-2

**Vu** le code général des collectivités territoriales

**Vu** la délibération du conseil général du 18 octobre 2004 sollicitant la délégation de compétences pour décider l'attribution des aides prévues à l'article L. 301-3 du CCH, déléguant à la Commission Permanente le soin de prendre les mesures d'application et habilitant le Président à signer les documents correspondants.

**Vu** la délibération du conseil général du 17 décembre 2004, adoptant les orientations du département en matière de logement

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

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

**Vu** les Programmes locaux de l'habitat (PLH) adoptés par les établissements de coopération intercommunale de la Flèche (2003) et de Sablé (2004)

**Vu** la décision de la commission Permanente du 18 février 2005 habilitant le président à signer la présente convention.

**Il a été convenu ce qui suit :**

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

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

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

Elle porte sur l'ensemble du territoire du département de la Sarthe (à l'exception de la communauté urbaine « le Mans Métropole » qui bénéficie d'une délégation de compétence au titre de l'article L 301-5-1 du CCH.)

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

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

### **Article I-1 : Orientations générales**

#### **LES OBJECTIFS POURSUIVIS**

##### **I – PARC PUBLIC**

A - Poursuivre le développement de l'offre locative sociale dans toutes ses composantes :

⇒ *En programmant des constructions neuves ;*

1) Là où il existe des besoins non satisfaits

En milieu rural, lorsque le marché est détendu, veiller à ce que les projets correspondent à une véritable demande et qu'ils ne vident pas d'autres programmes plus anciens à proximité.

\* On se référera au fichier commun de la demande et à l'observatoire départemental du logement et l'habitat soutenus financièrement par le département

2) Dans les zones urbaines où le marché du logement est tendu

\* Privilégier les pôles de développement économiques (à définir).

3) Dans les communes qui présentent un déficit de logements sociaux

\* Application de la loi S.R.U.

4) Là où il faut compenser des démolitions de logements à faibles loyers

\* Priorités selon les plans stratégiques de gestion patrimoniale des organismes H.L.M.

5) Dans le respect des PLH existants

⇒ *Avec des financements ;*

6) De logements très sociaux

Aide départementale de 2 300 à 5 300 €par logement.

\* Principe d'un quota de production de PLAI global sur les constructions neuves (contrat d'objectifs) assorti d'une majoration de l'aide départementale.

#### 7) De prêts locatifs sociaux

\* Encourager (avec des aides financières) ce type de production entre le logement social classique et le locatif du secteur libre.

#### 8) De construction neuve (P.L.U.S.)

L'aide départementale à la construction sociale est de 150 à 3 800 € par logement qui présente un déséquilibre financier en restant contenu à un prix de 857 € par m<sup>2</sup> hors foncier viabilisé apporté par la commune d'implantation.

\* Tout en maintenant cette aide à l'organisme, il est proposé d'aider en plus de la D.G.E. les communes à fournir les terrains viabilisés (dont le coût est d'environ 15 000 €). Aide modulée selon richesse et potentiel fiscal, sous condition que les communautés de communes aident aussi (en redéployant d'autres aides aux communes).

#### 9) De Réhabilitation (PALULOS)

L'aide départementale de 7 % en complément de celles de l'État et de la Région (3 fois 7 %) hors C.U.M. jusqu'en 2006 (contrat État-Région) et 5 % sur C.U.M. En 2004, aide de 5 % aux opérations éligibles menées même en l'absence des crédits de l'État.

#### 10) De démolitions

\* Aide à Sarthe Habitat pour les points 8-9 et 10 dans le cadre de la convention de soutien pluriannuelle

Le Département n'intervient pour les démolitions que dans les ORU (C.U.M.) et de façon spécifique pour l'opération d'Allonnes (2 Millions d'euros).

### B - Développer l'accession sociale

\* Mettre en place en plus des P.S.L.A. une aide spécifique départementale aux organismes constructeurs pour les inciter à se lancer dans ce produit sécurisé pour l'accédant.

### C - Affirmation d'une politique de cohésion sociale

Renforcer l'accueil et l'hébergement d'urgence en accompagnant financièrement au coup par coup des initiatives associatives ou communales de création ou d'extension de structures comme actuellement.

## II - PARC PRIVE

### A - L'aide aux propriétaires bailleurs

Le Département reprendra les critères de priorité pour attribuer les primes de l'ANAH:

- dossier à loyer maîtrisé (conventionnement),
- travaux de sortie d'insalubrité, de péril et de saturnisme,
- dossier de l'ANAH social,
- dossier standard d'OPAH,
- mise aux normes (éléments de confort du logement),
- réfection complète de l'installation électrique,
- réfection complète de l'assainissement autonome conforme à l'étude de filière.

1) Produire une offre nouvelle de logements privés à loyer maîtrisé et remettre sur le marché des logements vacants.

\* Une aide départementale complémentaire à l'ANAH pourrait débloquer l'émergence d'un parc privé social à loyer conventionné dans les communes rurales

\* Mise en place d'une agence immobilière à vocation sociale pour soutenir les propriétaires ruraux en leur simplifiant la gestion de leurs logements en aidant financièrement et temporairement l'initiative du CDHAR-SIRES.

2) Traiter les logements indignes

\* Si l'expérience en cours (Pays Fléchois) est concluante, le Département pourrait prendre la maîtrise d'ouvrage d'un P.I.G. (priorité, animation, éventuellement financière) à l'échelle départementale.

B - L'aide aux propriétaires occupants

Le Département reprendra les critères de priorités actuels pour attribuer les primes de l'ANAH:

- travaux de sortie de l'insalubrité, du péril et du saturnisme (toutes zones),
- travaux d'accessibilité pour personnes âgées ou handicapées (hors volets roulants seuls),
- dossiers très sociaux (hors zone ORAH),
- dossiers standard (en zone OPAH).

Poursuite de l'aide départementale initiée dès 1976 avec développements possibles de la politique actuelle de maintien des personnes âgées et handicapées à domicile

\* établir et élargir la liste des travaux éligibles à l'aide départementale pour les travaux d'accessibilité pour personnes âgées et handicapées

\* inciter financièrement les communautés de communes ou les Pays à engager des sortes d'Opérations Programmées d'Amélioration des Logements des Personnes Agées (OPALPA) pour, avec une équipe d'animation et de suivi, démarcher les plus de 60-65 ans en les encourageant à adapter leurs logements à leur vieillissement futur pendant qu'ils ont encore les moyens et l'énergie de le faire.

#### C - Les actions transversales

\* Relancer le dynamisme des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat auprès des communautés de communes en pérennisant l'aide départementale en complément de celle de l'État ou de la Région.

\* Être attentif aux conclusions des diagnostics en cours à l'échelle des Pays et accompagner financièrement les actions prioritaires et ciblées qui en découleront (OPAH, ORAH, PIG).

\* Aider les organismes de groupage de prime à l'Amélioration de l'Habitat (CAL-PACT et CDHAR) à se regrouper pour une plus grande efficacité de l'aide départementale qui leur est attribuée.

### **LA DECLINAISON DU PLAN DE COHESION SOCIALE**

#### 1) Accroître la production de logements sociaux pour faire face au retard constaté.

Au niveau du département de la Sarthe cela se traduit par une production en hausse par rapport aux dernières années où la production avait marqué un certain recul

Une production de 170 logements sociaux subventionnés par an auxquels s'ajoutera environ 40 logements financés en PLS est conforme aux objectifs du Plan de Cohésion Sociale décliné localement.

La localisation de la production d'offre nouvelle favorisera la mixité de l'habitat en tenant compte notamment des communes concernées par l'article 55 de la loi SRU.

#### 2) Mobiliser le parc privé

Augmenter sensiblement la production de logements privés à loyer maîtrisé en s'appuyant notamment, sur les moyens renforcés de l'ANAH

Lutter contre l'habitat indigne en commençant dans un premier temps par disposer d'un diagnostic fiable

#### 3) Renforcer l'accueil et l'hébergement d'urgence

Augmenter la capacité globale du dispositif en intervenant sur la création de places en maisons-relais, en centre d'aide aux demandeurs d'Asile (CADA) et en centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)

Cette capacité d'accueil accrue s'accompagnera parallèlement d'un effort de relogement dans le parc social des personnes hébergées dans le dispositif d'urgence

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

Le département s'engage à mettre en place un dispositif d'observation qui doit permettre une bonne connaissance des marchés du logement et de leurs évolutions.

Ce dispositif comprend :

*Un volet connaissance de l'exclusion du logement, outil de suivi et de pilotage des politiques sociales du logement, avec des indicateurs en nombre limité*

*Ce volet s'appuie sur 2 axes*

*La connaissance des situations d'exclusion du logement qui concerne*

- *les publics qui restent de façon persistante sans solution satisfaisante de logement*
- *les publics qui présentent un risque avéré de perte de leur logement (locataires en impayés, accédants en difficultés)*

*La connaissance des facteurs générateurs de ces situations d'exclusion*

*Les facteurs liés au contexte (l'état de tension du marché, l'accessibilité de l'offre, l'ampleur des besoins potentiels)*

*Les facteurs liés aux limites ou à l'inadaptation de l'intervention publique (dispositif de relogement, de soutien aux impayés, importance et répartition des moyens mobilisés).*

*Un volet organisation de l'habitat et et marché du logement*

*Ce volet porte sur 3 champ*

*L'offre de logements, son évolution et ses carences (information sur l'offre existante et les flux, sur les transactions, sur les loyers du parc privé)*

*Les besoins et notamment les besoins non satisfaits (demande de logement social, les besoins issus du volet connaissance de l'exclusion, les données INSEE sur la population, l'emploi et son évolution)*

*La mobilité résidentielle et son impact sur la mixité sociale.*

Les services locaux de l'Etat et de l'ANAH participent à l'analyse des résultats.

## **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 sociaux**

a) La réalisation par construction neuve ou par acquisition-amélioration d'un objectif global de 1373 logements locatifs sociaux, objectif cohérent avec la déclinaison locale du plan de cohésion sociale, dont :

- 89 logements PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration)
- 984 logements PLUS (prêt locatif à usage social)
- 300 logements PLS<sup>1</sup> (prêt locatif social)

b) La réhabilitation de plus de 690 logements locatifs sociaux. Auxquels doivent être ajoutés environ 2400 logements financés par des P.A.M

c) La démolition de 180.logements locatifs sociaux.

d) La création de maisons-relais ou résidences sociales, représentant environ 6 logements

g) La création et la réhabilitation de 6. places d'hébergement d'urgence.

### **I-3-2 La requalification du parc privé ancien, des copropriétés et la production d'une offre en logements à loyers maîtrisés**

Sur la base des objectifs figurant au programme défini au I-1, il est prévu la réhabilitation de 5100 logements privés en respectant un juste équilibre entre les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs et en tenant compte des orientations et des objectifs des circulaires de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

Dans le cadre de cet objectif global, sont projetés

a) la production d'une offre nouvelle de 630 logements privés à loyers maîtrisés dont environ 50 % à loyers conventionnés à l' aide personnalisée au logement (APL).

b) la remise sur le marché locatif de 558 logements privés vacants depuis plus de douze mois, dont 36 donnant lieu à prime pour sortie de vacance

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

c) le traitement de 173 logements indignes, notamment insalubrité, péril, risque plomb

d) le traitement des copropriétés en difficulté qui seraient susceptibles d'être identifiées (à ce jour pas de projets en cours).

---

<sup>1</sup> Les PLS « Foncière » ne sont pas contingentés

Les dispositifs opérationnels ( opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), OPAH de renouvellement urbain, OPAH copropriétés dégradées, OPAH de revitalisation rurale, programme d'intérêt général (PIG) au sens de l'article R.353-34 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), plan de sauvegarde, programmes sociaux thématiques (PST)) en cours ou projetés et dont la liste figure en annexe 2 concourent à la mise en œuvre de ces objectifs.

Le délégataire reprend les engagements de l'Etat et de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) sur les opérations contractuelles en cours ( PIG loyers intermédiaires et PIG loyers conventionnés)

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

L'ensemble des objectifs d'intervention prévus ci-dessus est décliné de la façon suivante : sur le territoire départemental

Parc public :

*En construction :*

Prise en compte des PLH existants ou à venir

Priorité aux pôles de développement économique lorsque le marché du logement est tendu (indicateurs fournis par l'observatoire et le fichier commun de la demande)

Priorité sur les communes art 55 SRU (Changé)

Priorité là où il convient de compenser les démolitions de logements à faible loyer

Les constructions en milieu rural seront soutenues sous réserve de ne pas déséquilibrer le marché du logement social existant.

*En réhabilitation :*

Il sera tenu compte de la localisation des bâtiments, de leur âge, et de la nature des travaux projetés. Une priorité sera accordée aux organismes disposant d'un plan stratégique de patrimoine.

*Sur le parc privé*

La priorisation géographique des objectifs tiendra compte de la mise en œuvre du PIG loyer intermédiaire qui concerne 26 communes de plus de 2000 habitants où la situation du marché du logement est la plus tendue ainsi que la mise en œuvre du PIG loyers conventionnés qui concerne les mêmes 26 communes et les territoires couverts par une Opération Régionale de l'habitat

*A noter la fin des OPAH existantes à partir de 2005 et la possibilité de conventionnement offerte sur l'ensemble du territoire à compter de 2005.*

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 :

La commune de Changé dispose de 145 logements sociaux au 01/01/2004 ce qui représente un déficit de 270 logements sociaux. par rapport à l'objectif .Les objectifs de production sont de 14 logements en moyenne annuelle.

### **I-3-4 Calendrier des opérations**

Les objectifs physiques mentionnés à cet article seront réalisés selon l'échéancier prévisionnel établi à l'annexe 1. Cet échéancier est mis à jour si nécessaire par un avenant annuel.

## **TITRE II : Modalités financières**

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

Dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, l'Etat allouera au délégataire pour la durée de la convention un montant prévisionnel de droits à engagement de 20 750 000 euros pour la réalisation des objectifs visés à l'article I-3

Pour 2005, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à..3 459 814.euros.

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

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

Un contingent d'agrément de .300.. PLS et de. 120.. PSLA sera alloué au département pour la durée totale de la convention.

Pour 2005 , ce contingent est de 45. agréments PLS  
De 20.agréments PSLA

Conformément à la lettre d'accord de la Caisse des dépôts et consignations, document D annexé à la présente convention, une enveloppe pluriannuelle de prêts de .194,8 millions d'euros sera affectée par cet établissement aux opérations définies à l'article I-3 de la présente convention. Cette enveloppe comprend 1,5 million d'euros , pour 2005, de prêts à la réhabilitation à taux bonifié en application de la circulaire du 17 septembre 2004 modifiée le 21 octobre 2004. Elle ne comprend pas les prêts PLS et PSLA.

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

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

- 737 717 euros pour le logement locatif social ;
- 2 722 097 euros pour l'habitat privé.(ANAH)

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 département**

### **II-3-1 Interventions financières du département**

Le département pendant la période de la convention consacrer sur ses ressources propres un montant global de 10 000 000 euros aux actions définies à l'article I-3.

Pour la première année, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention s'élève à 1 600 000 euros dont 1 300 000 euros pour le logement locatif social et 300 000 euros pour l'habitat privé.

### **II-3-2 Actions foncières**

Le département participe aux actions foncières suivantes :

- Aide aux communes à la production de terrains viabilisés

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

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

- Pour l'enveloppe logement locatif social

Chaque année, l'Etat, dans les limites de la dotation ouverte en loi de finances initiale et du montant de l'enveloppe fixé en application de l'article II-5 de la convention pour l'année considérée, allouera au département l'enveloppe de droits à engagement dans les conditions suivantes :

- A titre d'avance, une première fraction de l'enveloppe annuelle est mise à disposition au plus tard en mars. Son montant est égal à 50 % du montant prévisionnel des droits à engagement de l'année.
- Le solde des droits à engagement de l'année est mis à disposition en milieu d'année..

Un avenant fixe alors le montant définitif de l'enveloppe annuelle mentionnée à l'article II-1

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

#### Pour l'enveloppe habitat privé

La convention conclue entre l'ANAH et le département 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 département 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 département l'année suivante.

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

- Pour l'enveloppe logement locatif social

Chaque année, l'Etat, mettra à la disposition du délégataire un montant de crédits de paiement calculé par application d'une clé pré-définie au montant des engagements constatés les années précédentes et des engagements prévisionnels de l'année considérée. Cette clé est la suivante : 10 % des engagements prévisionnels de l'année n, 30 % des engagements constatés de l'année n-1, 30 % des engagements constatés de l'année n-2 et, pour l'année n-3, 30 % des engagements constatés, ce montant étant diminué de la différence entre les crédits de paiement versés par l'Etat au délégataire et ceux versés par le délégataire aux différents opérateurs.

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

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

- Pour l'enveloppe habitat privé

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

Dans le cas où le délégataire assure la gestion directe des aides, elle définit les clés de calcul des crédits de paiement et l'échéancier de versement.

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

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

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

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

- Pour le logement locatif social

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

- Pour l'habitat privé

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

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

### **Article II-7 : Avenant en cas de signature d'une convention de délégation de compétence par un établissement public de coopération intercommunale**

En application du dernier alinéa de l'article L.301-5-2 et en cas de signature d'une convention de délégation de compétence par un établissement public de coopération intercommunale avec l'Etat pendant la période de validité de la présente convention, un avenant sera conclu pour retrancher de la présente convention le programme et les crédits relatifs au territoire de cet établissement. Cet avenant prendra effet le 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante.....

## **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, les circulaires ainsi que le règlement général de l'ANAH, listés dans le document A annexé, sont applicables sauf dans les cas prévus aux articles III-1 et III-2

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

Pour la première année (2005) il n'est pas prévu d'adaptation des conditions d'octroi des aides.

Dans le cas où le Conseil Général souhaitera ultérieurement utiliser cette possibilité, Il proposera un avenant qui précisera ces nouvelles conditions applicables en début d'année civile..

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

Sans objet

#### **III-1-2 Parc privé**

Sans objet

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

Pour la première année (2005) il n'est pas prévu d'adaptation des plafonds de ressources.

Dans le cas où le Conseil Général souhaitera ultérieurement utiliser cette possibilité, Il proposera un avenant qui précisera ces nouvelles conditions applicables en début d'année civile..

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

Sans objet

### **III-2-2 Parc privé**

#### **Propriétaires occupants**

Sans objet

#### **Propriétaires bailleurs**

Sans objet

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

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

Pour les opérations visées au I-3-1, les décisions de subvention sont prises par le Président du Conseil Général ou son représentant dûment habilité. L'instruction des dossiers est assurée par la DDE

#### **III-3-2 Parc privé**

Pour les actions visées au I-3-2, la loi a prévu que les décisions de subventions ou les décisions de rejet sont prises par le président de l'autorité délégataire au nom de l'ANAH. L'instruction des dossiers est assurée par la DDE/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. (parc locatif social et parc privé).

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

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

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

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

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

Pour la première année (2005) il n'est pas prévu d'adaptation des modalités de fixation des loyers et redevances maximums par rapport aux règles de droit commun explicitées en annexe 4.

Dans le cas où le Conseil Général souhaitera ultérieurement utiliser cette possibilité, Il proposera un avenant qui précisera ces nouvelles conditions applicables en début d'année civile..

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

Sans objet

#### **IV-2-2 Parc privé**

cf. annexe 4

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

Les conventions ouvrant droit à l'APL conclues avec les organismes d'HLM et les SEM fixent le pourcentage de logements de l'opération alloué au droit de réservation reconnu au Préfet par l'alinéa 3 de l'article L.441-1 du CCH. Le chiffre à inscrire s'il y a lieu dans les conventions est de 30% (plus 14% au titre du PDALPD) pour les opérations financées en PLUS et PLA-I. et de 5% dans les opérations financées en PLS

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

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

### **TITRE V – Suivi, évaluation**

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

Le délégataire communique au préfet copie de l'ensemble des décisions qu'il prend au nom de l'Etat (cf Document annexé B). Pour chaque opération financée, il transmet, exclusivement par voie électronique, à l'infocentre national sur les aides au logement géré par le ministère chargé du logement un fichier conforme au schéma XML publié sur le site internet [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)

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

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

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

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

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

Cette instance se réunit au minimum une fois par an (au cours du premier trimestre) pour faire le bilan des décisions prises et des moyens consommés au cours de l'exercice écoulé et prévoir, si nécessaire, des ajustements ou des avenants à la convention. A cet effet, le délégataire s'engage à faciliter le contrôle par l'Etat de l'utilisation des crédits reçus notamment par l'accès à toute pièce justificative et tout document dont il jugerait la production utile.

## **Article V-3 : Conditions de résiliation de la convention**

### a) Cas de résiliation

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

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

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

### b) Effets de la résiliation

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

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

## **Article V-4 : Evaluation de la mise en œuvre de la convention .**

A l'issue des trois premières années d'exécution de la convention, le préfet et le président du conseil général procèderont à une évaluation à mi-parcours de la mise en œuvre du programme de la convention.

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

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

Le Préfet

Le Président du Conseil Général

Le 28/02/05

**signé**

## **ANNEXES**

- 1- Déclinaison par secteurs géographiques des objectifs d'intervention définis par la convention (Titre I) assorti d'un échéancier prévisionnel de réalisation.
- 2 - Programme d'intervention sur le secteur d'habitat privé
- 3 – Modalités de majoration de l'assiette de subvention
- 4 - Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux

### **Documents Annexés**

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

## ANNEXE 1

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

Parc public :

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	TOTAL
PLUS	156	160	160	165	170	173	984
PLAI	14	15	15	15	15	15	89
PLS	45	45	50	50	55	55	300
hébergement	2						12
démolitions	30	30	30	30	30	30	180
Réhabilitation(*)	>115	>115	>115	>115	>115	>115	>690

(\*) non compris les réhabilitations financées en P.A.M. qui sont estimées à 2400 logements sur les 6 années

Critères de répartition géographique

*En construction :*

Prise en compte des PLH existants ou à venir

Priorité aux pôles de développement économique lorsque le marché du logement est tendu (indicateurs fournis par l'observatoire et le fichier commun de la demande)

Priorité sur les communes art 55 SRU (Changé)

Priorité là où il convient de compenser les démolitions de logements à faible loyer

Les constructions en milieu rural seront soutenues sous réserve de ne pas déséquilibrer le marché du logement social existant.

*En réhabilitation :*

Il sera tenu compte de la localisation des bâtiments, de leur âge, et de la nature des travaux projetés. Une priorité sera accordée aux organismes disposant d'un plan stratégique de patrimoine.

**Parcprivé**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	TOTAL
<b>Logements Propr Bail</b>	>190	>190	>190	>190	>190	>190	>1140
- Dont PST	11	11	11	11	11	11	66
- Dont L conv	40	40	40	40	40	40	240
- Dont L inter	54	54	54	54	54	54	324
- Dont L indi	26	26	26	26	26	26	156
- dont sorties de vacance	93	93	93	93	93	93	558
- Dont prime sortie vacance*	6	6	6	6	6	6	36
<b>Logement Propr occup</b>	>660	>660	>660	>660	>660	>660	>3960
Dont logt ind	17	17	17	17	17	17	17

Critères de répartition géographique

La priorisation géographique des objectifs tiendra compte de la mise en œuvre du PIG loyer intermédiaire – loyers conventionnés qui concerne les 26 communes de plus de 2000 habitants où la situation du marché du logement est la plus tendue

## ANNEXE 2

### Programme d'intervention sur le parc privé

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

#### A- Opérations en secteur programmé

- Toutes les OPAH sont terminées, sur le territoire départemental, à la date de signature de la convention de délégation :
- Un PIG *Loyers intermédiaires et conventionnés* a été mis en place pour 3 ans sur le territoire de 26 communes de plus de 2000 habitants où le marché locatif est le plus tendu (arrêté préfectoral n° 04-2028 du 17 mai 2004) L'objectif est d'encourager la production de logements à loyers maîtrisés dans ces secteurs géographiques.

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

- Les protocoles locaux de lutte contre l'habitat indigne

Pas de protocole antérieur à la convention

- Le traitement de l'habitat insalubre diffus

*En secteur péri-urbain ou diffus (non compris dans un périmètre délimité d'intervention), la mise en place d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine spécifique (MOUS insalubrité) peut être nécessaire pour traiter efficacement cet habitat insalubre disséminé (repérage de l'insalubrité et accompagnement des propriétaires pour réaliser les travaux). Dans ce cas, des crédits d'ingénierie devront être prévus, en accompagnement des crédits de l'ANAH. Ces crédits n'étant pas déléguables, ils seront à demander à l'Etat.*

- L'amélioration de l'habitat en secteur diffus

Les critères retenus sont ceux appliqués à la date de mise en place de la délégation de compétence et repris par le Conseil général dans sa délibération du 17 décembre 2004

## ANNEXE 3

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

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

- dans la limite maximale de 24 % par un coefficient de qualité (MQ) dont le calcul est précisé aux articles 2 à 4, 6 à 8, 12 et 13 de l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif.
- dans la limite de 12 % par un coefficient de majoration local (ML) selon les règles suivantes :

#### **Ascenseur**

Pour les programmes qui disposeront d'un ascenseur à caractère non obligatoire (programmes de niveau  $\leq R + 3$ ) dont l'ascenseur assure la desserte du sous-sol (caves et garages) ML = 5 %.

Pour les programmes de niveau  $\leq R + 3$  sans sous-sol : ML = 5 %.

Pour les autres cas : ML = 2,5 %.

#### *Contraintes ABF*

Majoration de 2 % pour les projets situés en zone ABF ou en site archéologique qui dispose de contrainte au sol.

#### *Localisation*

Majoration de 2 % pour les opérations situées dans la commune de Changé qui relève de l'article 55 de la loi SRU ainsi que dans les quatre communes de la zone 2 de moins de 3 500 habitants dont le taux de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales était inférieur à 20 % en 1999 (Aigné, La Milesse, Ruaudin, Saint Pavace).

#### *Acquisition-amélioration*

Majoration de 1 % pour toutes les opérations d'acquisition-amélioration situées dans la commune de Changé qui relève de l'article 55 de la loi SRU ainsi que dans les quatre communes de la zone 2 de moins de 3 500 habitants dont le taux de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales était inférieur à 20 % en 1999 (Aigné, La Milesse, Ruaudin, Saint Pavace).

Dans les autres cas, majoration de 1 % si l'immeuble est âgé de plus de vingt ans ou si les travaux représentent plus de 25 % du coût de l'opération.

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

## ANNEXE 4

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

Le loyer maximal au m<sup>2</sup> ou la redevance maximale fixé dans chaque convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement ne doit pas dépasser un plafond correspondant aux caractéristiques de l'opération et déterminé selon les règles suivantes :

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

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

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

a) les valeurs des loyers de maximaux de zone applicables aux conventions conclues avant le 1<sup>er</sup> juillet 2005 figurent dans le tableau ci-après en fonction du secteur géographique de l'opération. Elles sont actualisées au 1<sup>er</sup> juillet de chaque année en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4<sup>ème</sup> trimestre

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

TYPES DE LOGEMENT	Zone 2	Zone 3
<b>I. Logements financés en PLA d'intégration</b>	4,03	3,74
<b>II. Logements financés avec du PLUS</b>	4,54	4,22
<b>III. Logements financés en PLS</b>	6,81	6,33

b) le barème des majorations applicable en fonction de la qualité de l'opération ne dépasse pas de plus de 12%, si le programme concerné ne dispose pas d'un ascenseur, et de 18 %, si le programme concerné dispose d'un ascenseur, le niveau de loyer maximal hors majoration.

Les majorations applicables (ML) retenues par la présente convention sont les suivantes :

Marge technique

- Chauffage et eau chaude sanitaire

	sans label	Qualitel RT 2000 (Cref) (4)	Qualitel RT 2000 (- 8 %) (2)	Qualitel RT 2000 (-15 %) (3)

Chauffage au gaz ou avec un autre combustible (fioul, chauffage urbain, GPL, bois, charbon, etc...)	2,5 %	3,5 %	4 %	4,5 %
Chauffage électrique	-	1 %	2 %	3 %

(2) label Qualitel avec une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 8 % à la consommation conventionnelle de référence définie à l'article 8 de l'arrêté du 29 novembre 2000 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiment (Qualitel devant certifier le respect de ce critère).

(3) label Qualitel avec une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 15 % à la consommation conventionnelle de référence définie à l'article 8 de l'arrêté du 29 novembre 2000 (Qualitel devant certifier le respect de ce critère).

(4) consommation conventionnelle de référence définie à l'article 8 de l'arrêté du 29 novembre 2000.

Pour les opérations de plus de 10 logements, majoration de 1 % pour le label RT 2000 (- 8 %) hors Qualitel et sur justification.

Pour les opérations financées en PLUS de 10 logements et plus, l'attribution des majorations de loyer qui sont prévues par les barèmes locaux à raison d'une isolation renforcée THPE est conditionnée par l'obtention du label Qualitel THPE.

Pour les opérations de 9 logements et moins, cette condition n'est pas obligatoire mais est subordonnée à l'obtention d'un label auprès d'un organisme certificateur.

- Ascenseur

ML = 4 % (ou 5 % si l'ascenseur dessert le sous-sol) au prorata du nombre de logements desservis.

### Marge contexte local

- Accessibilité

Marge de 1,5 % assujettie, pour les opérations neuves et d'acquisition-amélioration, au passage du dossier par le site pour la vie autonome (SIVA), sans justificatif des surcoûts.

- Loyers accessoires

Indexation des montants plafonnés de loyers accessoires sur l'indice du coût de la construction (4<sup>ème</sup> trimestre) dans la limite des hausses réglementaires.

- Locaux communs résidentiels (LCR)

$$ML = 0,77 \times \text{surface LCR/CS} \times SU$$

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

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

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

## 2 – Pour les opérations de réhabilitation

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

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat ( <b>PALULOS</b> )	31,74	29,18
II. « PALULOS communales <sup>1</sup> »	33,94	31,79

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

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

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

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

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

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

Le montant du loyer maximal est fixé sur la base des loyers maximaux de zone figurant dans les tableaux suivants. Ces valeurs, applicables aux conventions conclues avant le 1<sup>er</sup> juillet

2005, sont révisées chaque année au 1<sup>er</sup> juillet, en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4<sup>ème</sup> trimestre.

TYPES DE LOGEMENT	ZONE B	ZONE C
I. Logement « très social » (PST, LIP)	4,87	4,32
II. Logement conventionné classique	5,00	4,50
III. Logement à loyer intermédiaire	9,64	6,98

Les logements à loyer intermédiaire ne seront possibles que lorsque l'écart entre le loyer conventionné classique et le loyer du marché de relocation constaté localement sera d'au moins 40 % pour des logements comparables. Dans ce cas, le niveau de loyer intermédiaire pratiqué devra être inférieur d'au moins 20 % au loyer de marché.

A titre exceptionnel, il pourra être dérogé aux valeurs du tableau ci-dessus, dans la limite du loyer maximal figurant dans le tableau suivant. Cette dérogation ne sera possible que lorsque l'écart entre le loyer conventionné classique non dérogatoire et le loyer du marché de relocation constaté localement sera d'au moins 40 % pour des logements comparables.

TYPES DE LOGEMENT	ZONE B	ZONE C
I. Logement « très social » (PST, LIP)	5,80	4,80
II. Logement conventionné classique	6,80	5,30

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

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

En € par mois, par type de logement

Type de logement <sup>2</sup>	Financement	Zone 2	Zone 3
Type 1	PLA d'Intégration	285,38	264,36
	PLUS	301,27	278,93
	PLS	-	-
Type 1'	PLA d'Intégration	379,90	351,60
	PLUS	401,09	371,13
	PLS	501,41	463,99
Type 1 bis	PLA d'Intégration	418,14	386,19
	PLUS	441,31	407,87
	PLS	551,73	509,84
Type 2	PLA d'Intégration	432,70	399,10
	PLUS	467,13	431,22
	PLS	584,00	538,99
Type 3	PLA d'Intégration	444,79	412,02
	PLUS	500,24	463,66
	PLS	625,38	579,54
Type 4	PLA d'Intégration	496,11	461,01
	PLUS	558,34	518,46
	PLS	697,88	648,07
Type 5	PLA d'Intégration	547,59	509,34
	PLUS	615,78	573,42
	PLS	769,73	716,76
Type 6	PLA d'Intégration	598,91	558,02
	PLUS	673,56	627,70
	PLS	841,89	784,63

<sup>2</sup> Cf. annexe III de l'arrêté du 10 juin 1996 (JO du 20 juin 1996).

## **Document annexé A relatif aux textes applicables**

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

#### **PALULOS**

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

#### **PLUS – PLA-I**

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

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

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

### **Parc public**

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

### Parc privé

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

### Loyers

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

### **Circulaire de programmation**

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

### **ANAH**

- articles L. 321-1 et suivants
- articles R. 321-1 à R 321-22
- arrêté du 28 décembre 2001 modifié portant approbation du règlement général de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

- Arrêté du 31 mars 2003 et du 30 novembre 2004 portant approbation de modification du règlement général de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
- arrêté du 31 décembre 2001 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (JO du 3 janvier 2002)
- arrêté du 31 décembre 2001 relatif aux plafonds de ressources opposables à certains bénéficiaires des subventions de l'ANAH, applicables dans certaines situations exceptionnelles (JO du 3 janvier 2002)
- arrêté du 15 juillet 2003 relatif aux plafonds de ressources opposables à certains bénéficiaires des subventions de l'ANAH en cas de certaines situations exceptionnelles.
- instruction n° I-2001-01 du 21 décembre 2001 relative à l'attribution des subventions de l'ANAH à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002
- instruction n° I-2002-03 du 8 novembre 2002 relative à l'appréciation des plafonds de ressources des propriétaires occupants ou assimilés bénéficiaires des aides de l'ANAH au titre de l'article R 321-12 du CCH
- instruction n° I-2002-04 du 27 mai 2002 relative aux aides de l'ANAH aux travaux réalisés dans les parties communes des immeubles situés dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées ».
- instruction n° I-2003-01 du 7 février 2003 relative au contrôle des conditions d'obtention des aides de l'Agence
- instruction n° I-2003-02 du 7 février 2003 relative aux opérations importantes de réhabilitation
- instruction n° I-2003-03 du 31 mars 2003 relative aux dossiers de sortie d'insalubrité ou de péril d'immeubles ou d'habitations occupés ou vacants
- instruction n° I-2003-04 du 24 octobre 2003 relative à l'adaptation du dispositif des aides de l'Agence.
- instruction n° I-2003-05 du 30 décembre 2003 relative à diverses mesures applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004
- instruction n I.2004-01 du 9 avril 2004 relative à la réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation des immeubles ou des logements existants aux personnes en situation de handicap et subventionnés par l'ANAH ;
- instruction n° I. 2004-03 du 5 novembre 2004 relative aux primes pour la remise sur le marché locatif de logements vacants ;
- instruction n° I. 2004-04 du 5 novembre 2004 relative aux aides de l'ANAH aux travaux réalisés dans les parties communes des immeubles situés dans le périmètre d'une OPAH "copropriétés dégradées" et présentant des pathologies lourdes ;
- instruction n° I. 2004-05 à paraître, relative aux aides de l'ANAH aux études pré opérationnelles, à l'animation et au suivi des programmes.

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

### Régime d'aides applicables

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

## **Document annexé C :**

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

---

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

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

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

[http://www.logement.gouv.fr/.../schema\\_sisal.xml](http://www.logement.gouv.fr/.../schema_sisal.xml)

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

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

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

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

- Les différentes sources de subventions
- Les différents types de prêts
- Les fonds 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>) 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

## II. Déclinaison par secteurs géographiques.

<b>LE MANS METROPOLE</b>				
<b>Programmation P.L.U.S./P.L.A.I. 2005-2007 hors P.N.R.U.</b>				
<b>Communes</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>Total</b>
Allonnes				<b>0</b>
Arnage		20	20	<b>40</b>
Coulaines		40*	20	<b>60</b>
La Chapelle Saint-Aubin		10		<b>10</b>
Mulsanne	10 30	15 30	15 30	<b>130</b>
Rouillon	7	8	15	<b>30</b>
Sargé Lès Le Mans		20		<b>20</b>
Yvré L'Evêque	20*	25 25	25 25	<b>120</b>
	<b>67</b>	<b>193</b>	<b>150</b>	<b>410</b>
<b>Le Mans :</b>				
Z.A.C	130	120	70	<b>320</b>
diffus	76	92	45	<b>213</b>
	<b>206</b>	<b>212</b>	<b>115</b>	<b>533</b>
<b>Total LE MANS METROPOLE</b>	<b>273</b>	<b>405</b>	<b>265</b>	<b>943</b>
<b>autres potentialités Le Mans ?</b>	15	39	180	<b>234</b>
<b>Total LE MANS METROPOLE avec potentialités Le Mans</b>	<b>288</b>	<b>444</b>	<b>445</b>	<b>1177</b>

\* extension foyer Le Plessis

\* rue George Sand + OPAC (10)

# LES FINANCEMENTS DE LOGEMENTS SOCIAUX DE 2005 À 2007 DANS LE MANS MÉTROPÔLE

