

<p style="text-align: center;"><b>Convention de délégation de compétence de six ans en application de l'article L.301-5-1 du code de la construction et de l'habitation</b></p>
---

La présente convention est établie entre

**la Communauté d'Agglomération Grenoble Alpes Métropole**, représentée par Monsieur Didier Migaud, Président

et

**l'Etat**, représenté par Monsieur Michel Bart, Préfet du département de l'Isère

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH),

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

Vu la délibération du conseil de communauté du 24 septembre 2004 sollicitant la délégation de compétences pour décider de l'attribution des aides prévues à l'article L. 301-3 du CCH,

Vu la loi du 18 Janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale

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

Vu la délibération du conseil de communauté du 17 décembre 2004 adoptant le Programme Local de l'Habitat (PLH),

Vu la délibération du conseil de communauté du 4 février 2005 approuvant la présente convention de délégation de compétence

Il a été convenu ce qui suit :

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

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

Cette délégation a pour objet la mise en œuvre du programme local de l'habitat (PLH) adopté par délibération du conseil de communauté en date du 17 décembre 2004 intégrant les objectifs du Plan de Cohésion Sociale.

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

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

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

Les grandes orientations de la politique de l'habitat de l'agglomération grenobloise sont déclinées dans le Programme local de l'habitat adopté par délibération en date du 17 décembre 2004 ; elles sont conformes aux objectifs du Plan de cohésion sociale.

Elles se déclinent comme suit :

- Produire du logement pour répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs
- Privilégier la reconstruction de la ville sur elle même et favoriser la valorisation des espaces urbains
- Poursuivre la requalification et l'adaptation de l'habitat existant, notamment de statut privé et public
- Intensifier le renouvellement, la requalification et la gestion urbaine de proximité des secteurs d'habitat déqualifiés
- Promouvoir une offre de logements accessibles et adaptés aux besoins des ménages modestes
- Promouvoir une plus grande mixité de l'habitat à l'échelle de la région urbaine grenobloise et dans les communes et quartiers de l'agglomération
- Apporter des réponses adaptées aux populations qui ont des besoins spécifiques
- Promouvoir un habitat durable

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

Les moyens financiers mentionnés au titre II de la présente convention ont pour objet de mettre en œuvre les objectifs prévisionnels suivants :

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

a) La réalisation par construction neuve ou par acquisition-amélioration d'un objectif global de **5 668 logements** locatifs sociaux objectif cohérent avec la déclinaison locale du plan de cohésion sociale, dont :

- **684 logements PLA-I** (prêt locatif aidé d'intégration) soit **114 logements en moyenne annuelle** dont 65 dédiés aux projets de maisons relais ou résidences sociales et de FTM (voir e+f+g)
- **3120 logements PLUS** (prêt locatif à usage social) soit **520 logements en moyenne annuelle**
- **1 864 logements PLS<sup>1</sup>** (prêt locatif social) soit **311 logements en moyenne annuelle** dont **780 dédiés aux personnes âgées dépendantes, aux personnes à mobilité réduite, aux étudiants ou aux jeunes travailleurs** .

---

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

b) **La réhabilitation de 5600 logements locatifs sociaux** éligibles auprès de la Caisse des dépôts et consignations dont 2000 logements subventionnés par l'Etat.

c) La démolition de logements locatifs sociaux (hors ANRU - non précisé à ce jour).

d) La réalisation de logements en location-accession : aucun projet connu au jour de la présente convention dans l'agglomération grenobloise

e) La création de **60 places** en maisons-relais ou résidences sociales représentant environ **60 logements** financés en PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration), **soit 10 logements en moyenne annuelle**

f) Le traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM) : **Foyer Beauvert : 260 lits financés en PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration), soit 44 logements en moyenne annuelle**

L'annexe 3 à la convention précise les interventions propres à chaque site pour le traitement des FTM.

Ces chiffres ne comprennent pas les logements prévus par les conventions de rénovation urbaine de l'ANRU qui sont rappelés en annexe 6.

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

Sur la base des objectifs figurant au programme d'actions du PLH et en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, il est prévu la **rénovation de 3312 logements privés**, en respectant un juste équilibre entre les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

Dans le cadre de cet objectif global, sont projetés :

- a). la production d'une offre de **534** logements privés conventionnés et **614** logements à loyers maîtrisés
- b). la remise sur le marché locatif de **588** logements privés vacants depuis plus de douze mois.
- c). le traitement de **376** logements indignes, notamment insalubrité, péril, risque plomb

Ces objectifs sont cohérents avec la déclinaison locale du Plan de cohésion sociale.

- d). le traitement de **24** copropriétés en difficulté comprenant environ **1200** logements .

Les dispositifs opérationnels (opérations programmées d'amélioration de l'habitat – OPAH copropriétés dégradées), programme d'intérêt général (PIG) au sens de l'article R.353-34 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), 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 sur les opérations contractuelles en cours précisées en annexe 2.

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

Les objectifs d'interventions prévus ci-dessus sont déclinés en annexe 1 par secteurs géographiques, conformément au programme d'actions du PLH, avec leur échéancier indicatif de réalisation.

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

COMMUNES	population	Nb de RP 2004	Parc social total	% de logts sociaux	Nb de lgts sociaux manquants (RP04x20%)- Parc social existant	Objectif 15 % sur 3 ans 2005-2007	Objectif 15 % sur 3 ans 2008-2010	Objectif sur la période 2005-2010
	(RGP 99)		au 01/01/2004					
CLAIX	7 389	2 898	337	11,63	243	36	31	67
CORENC	3 842	1 494	115	7,70	184	28	23	51
DOMENE	6 413	2 745	515	18,76	34	5	4	9
EYBENS	9 473	3 777	660	17,47	95	14	12	26
GIERES	6 131	2 788	487	17,47	71	11	9	20
GRENOBLE	153 426	82 052	15 736	19,18	674	101	86	187
MEYLAN	18 730	7 808	874	11,19	688	103	88	191
ST EGREVE	15 510	6 299	793	12,59	467	70	60	130
SASSENAGE	9 726	4 058	325	8,01	487	73	62	135
SEYSSINET	13 074	5 541	322	5,81	786	118	100	218
SEYSSINS	6 844	2 580	227	8,80	289	43	37	80
LA TRONCHE	6 452	2 794	390	13,96	169	25	22	47
VARCES	5 342	2 029	220	10,84	186	28	24	52
<b>TOTAL</b>	<b>262 352</b>	<b>126 863</b>	<b>21 001</b>	<b>163</b>	<b>4 372</b>	<b>656</b>	<b>557</b>	<b>1 213</b>
A titre d'information : autre commune de la METRO de +3500 habitants déficitaire, MAIS NON SOUMISE AUX OBLIGATIONS DE SRU, car non incluse dans l'agglo INSEE de Grenoble.								
VIF	6 478	2 551	354	13,88	156	23	20	43

### I-2-4 Calendrier des opérations

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

## **TITRE II : Modalités financières**

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

Dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, l'Etat allouera au délégataire pour la durée de la convention un montant prévisionnel de droits à engagement de 37,4 M€ pour la réalisation des objectifs visés à l'article I-2.

Pour 2005, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à **5, 746M€**.

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.

Les dotations annuelles définitives sont fixées dans les conditions définies à l'article II-4-1.

Un contingent d'agrément de **1 864 PLS** sera alloué au délégataire pour la durée totale de la convention.

Pour 2005, ce contingent est de **234** agréments PLS.

Conformément à la lettre d'accord de la Caisse des dépôts et consignations, document C annexé à la présente convention, une enveloppe pluriannuelle de prêts de **300 M€** sera affectée par cet établissement aux opérations définies à l'article I-2 de la présente convention. Cette enveloppe ne comprend pas les prêts PLS et PSLA.

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

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

- **3, 4 M€ pour le logement locatif social**
- **2,346 M€ 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 délégataire**

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

Le délégataire pendant la période de la convention consacrera des crédits sur ses ressources propres aux actions définies à l'article I-2.

Le montant des crédits affecté par le délégataire sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention s'élève pour 2005 à **6 704 000 €** dont **5 654 000 €** pour le logement locatif social et **1 050 000 €** pour l'habitat privé.

Le montant annuel du prélèvement perçu par l'EPCI en application de l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbains qui doit être affecté à des opérations en faveur du logement locatif social s'est élevé en 2004 à **367 230 €**.

Le délégataire envisage de confier à l'ANAH la gestion des aides financées sur ses ressources propres par la convention de gestion conclue entre le délégataire et l'ANAH en application de l'article L. 321-1-1 du CCH. Un avenant à cette convention définira les conditions de mise à disposition des fonds par le délégataire à l'ANAH et leurs conditions de gestion. Grenoble Alpes Métropole s'engage à adapter son dispositif d'aide au parc privé pour que l'ANAH puisse en prendre la gestion.

## **II-3-2 Actions foncières**

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

Dores et déjà par délibération en date du 17 Décembre 2004, le conseil communautaire de Grenoble Alpes Métropole a décidé de la mise en place d'un fonds de concours concernant l'habitat social. Celui-ci est applicable à toute réserve foncière réalisée soit par l'EPFL, soit par une collectivité locale soit par son délégataire (SEM, bailleur) dès lors qu'elle est destinée à supporter une opération comportant au moins 35% de logements pour toutes les communes. Ce taux est ramené à au moins 25% de logements sociaux au sens de la loi SRU pour les communes disposant de plus de 30% de logements sociaux sur leur territoire.

## **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 délégataire 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 délégataire en vertu de l'article L 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'agence des aides destinées à l'habitat privé.

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

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

- Pour l'enveloppe logement locatif social

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

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

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

- Pour l'enveloppe habitat privé

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

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

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

## **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**

**Sans objet**

Le décret en Conseil d'Etat indiquant les limites et les conditions de l'adaptation des aides n'étant pas paru au jour de la signature de la présente convention, aucune adaptation n'est envisagée par Grenoble Alpes Métropole pour l'année 2005.

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

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

**Sans objet**

#### **III-2-2 Parc privé**

##### **Propriétaires occupants**

Les conditions de ressources prévues au dernier alinéa de l'article R.321-12 du code de la construction et de l'habitation sont applicables.

### **Propriétaires bailleurs**

Lorsque le bailleur a conclu une convention en application de l'article L.351-2 (4°) les plafonds de ressources des locataires fixés par l'arrêté mentionné à l'article R.331-12 du code de la construction et de l'habitation sont applicables ; si cette convention est conclue dans le cadre d'un programme social thématique (PST) les plafonds de ressources sont ceux prévus à la seconde phrase de cet article.

Lorsque le bailleur a signé des engagements de modération de loyers à niveau intermédiaire, les plafonds de ressources des locataires sont ceux fixés pour les logements loués en application du I, 1<sup>er</sup> 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article 31 du code général des impôts.

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

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

Pour les opérations visées au I-2-1, les décisions de subvention sont prises par délégation du conseil de communauté par le Président de l'EPCI. L'instruction des dossiers est assurée par la DDE.

#### **III-3-2 Parc privé**

Pour les actions visées au I-2-2, la loi a prévu que les décisions de subventions ou les décisions de rejet sont prises par le président de 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 de l'établissement public de coopération intercommunale signe, au nom de l'Etat, les conventions mentionnées à l'article L.353-2 conclues en contrepartie d'un financement ou d'un agrément qu'il accorde. Il en adresse obligatoirement copie au préfet de département.

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

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

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

Sans objet

#### **IV-2-2 Parc privé** cf. annexe 5

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

Les conventions ouvrant droit à l'APL conclues avec les organismes d'HLM et les SEM fixent 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 dans les conventions est de 30% pour les opérations financées en PLUS et PLA-I et de 5% dans les opérations financées en PLS .

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

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

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

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

Le délégataire communique 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 de la communauté d'agglomération 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 : Dispositif d'observation**

Les services locaux de l'Etat et de l'ANAH sont associés au dispositif d'observation mis en place par la communauté d'agglomération conformément à la loi afin de suivre les effets des politiques

mises en œuvre sur le marché local du logement, selon les modalités suivantes : l'Etat et l'ANAH sont membres du Comité local de l'habitat et participent notamment aux réunions de présentation des résultats de l'Observatoire de l'habitat.

#### **Article V-4 : Conditions de résiliation de la convention**

##### a) Cas de résiliation

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

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

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

##### b) Effets de la résiliation

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

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

#### **Article V-5 : Evaluation de la mise en œuvre de la convention .**

A l'issue des trois premières années d'exécution de la convention, le préfet et le président de la communauté 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 sera effectuée afin d'examiner la mise en œuvre de la convention au regard des intentions de ses signataires et des objectifs de la politique d'aide au logement définis par l'article L 301-1 du CCH.

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

Fait le **15 FEV. 2005** ..... à Grenoble

Le président Grenoble Alpes Métropole,



Didier MIGAUD

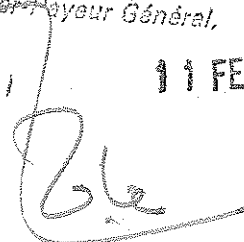
Le Préfet de l'Isère,



Michel BART

Visa portant sur les crédits  
" Logement locatif social "  
Le Trésorier Payeur Général,

11 FEV. 2005



Paul-Henry WATINE

## ANNEXES

1-Déclinaison par secteurs géographiques des objectifs d'intervention définis par la convention assorti d'un échéancier prévisionnel de réalisation (en cohérence avec la déclinaison territoriale du PLH)

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

3 - Programme de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)

4 - Barème de majoration de l'assiette

5 - Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux

6 - Programme d'intervention envisagé relevant du champ d'intervention de l'ANRU (voir tableau de la territorialisation des engagements du PLH en annexe 1.

### **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 (*à compléter par la CDC*)

## ANNEXE 1

Le plan de cohésion sociale prévoit la réalisation de 5668 logements locatifs sociaux (hors démolitions) sur la durée de la convention non compris les logements locatifs sociaux financés par l'ANRU. Parmi ceux-ci 4416 (hors démolitions) ont été territorialisés dans le cadre du PLH (voir tableau de territorialisation des objectifs du PLH ci-annexés).

L'échéancier prévisionnel de réalisation se décline comme suit :

<b>Année</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Nombre de logements	814	864	914	964	1034	1078

**Territorialisation à 6 ans : la construction de logements sociaux / prévisions des communes et impact territorial**  
(hypothèse basse version 17 Décembre 2004)

Communes	Population (RGP 99)	Astreinte SRU sur 5 ans au 01.01.03 (1)	Parc de logements totaux (résidences principales)			Prévisions de réalisation de nouveaux logements privés (2004-2009)		Parc de logement social						Nombre de logements sociaux en 2009	Total nouveaux logements sociaux (loi SRU) après démolitions	Total nouveaux logements sociaux (loi SRU)
			RP 2002 (TH au 31-12-02)	RP 2009	Total nouveaux logements	Hors ANRU	ANRU	Nombre de logements sociaux au 01.01.2003		Hors ANRU		ANRU				
								Logements sociaux "familiaux"	Démolitions	Logements sociaux "familiaux"	Démolitions	Logements sociaux "familiaux"	Démolitions			
CLAX	7 389	68	2 882	3 182	300	240	0	333	60	0	0	0	0	60	393	
CORENC	3 842	46	1 484	1 567	83	60	0	115	23	0	0	0	0	23	138	
DOMENE	6 413	12	2 725	2 988	263	186	0	499	77	0	0	0	0	77	576	
EYBENS	9 473	28	3 785	4 042	257	79	0	664	82	96	0	0	0	114	778	
GIERES	6 131	23	2 759	2 927	168	76	0	484	96	0	0	0	0	96	580	
GRENOBLE	153 426	226	81 061	83 799	2 738	1 476	305	15 583	1 070	96	-202	339	-346	1 441	16 476	
MEYLAN	18 730	175	7 768	8 056	288	177	0	852	84	80	0	0	0	111	963	
ST EGREVE	15 510	115	6 235	6 799	564	278	0	787	166	120	0	0	0	206	993	
SASSENAGE	9 726	127	3 970	4 455	485	300	0	308	84	101	0	0	0	118	426	
SEYSSINET	13 074	194	5 499	5 633	134	84	0	322	50	0	0	0	0	50	372	
SEYSSINS	6 844	70	2 534	2 772	238	84	0	217	154	0	0	0	0	154	371	
LA TRONCHE	6 452	46	2 669	2 947	278	178	0	389	100	0	0	0	0	100	489	
VARCES	5 342	45	1 992	2 284	292	263	0	220	29	0	0	0	0	29	249	
<b>TOTAL</b>	<b>262 352</b>	<b>1 175</b>	<b>125 363</b>	<b>131 451</b>	<b>6 088</b>	<b>3 481</b>	<b>305</b>	<b>20 773</b>	<b>2 075</b>	<b>493</b>	<b>-202</b>	<b>339</b>	<b>-346</b>	<b>2 578</b>	<b>22 803</b>	
BRESSON	738	0	NR	NR	NR	NR	0	1	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	
LE FONTANIL	2 454	0	NR	NR	NR	NR	0	60	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	
LE GUA	1 772	0	NR	NR	NR	NR	0	5	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	
MURIANETTE	617	0	NR	NR	NR	NR	0	4	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	
NOYAREY	2 103	0	779	952	173	30	0	28	47	96	0	0	0	79	107	
POISAT	2 079	0	806	888	82	67	0	104	18	0	-3	0	0	18	119	
ST P. DE VARCES	1 852	0	NR	NR	NR	NR	NR	0	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	
VEUREY	1 316	0	475	509	34	34	0	41	0	0	0	0	0	0	41	
VIF	8200	0	2 551	2 715	164	140	0	326	24	0	0	0	0	24	350	
<b>TOTAL hors NR (2)</b>	<b>21 131</b>	<b>0</b>	<b>4 611</b>	<b>5 064</b>	<b>453</b>	<b>271</b>	<b>0</b>	<b>569</b>	<b>89</b>	<b>96</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>121</b>	<b>687</b>	
ECHIROLLES	32 811	0	13 919	15 861	1 942	1 296	183	5 445	397	0	0	141	-75	538	463	
FONTAINE	23 323	0	10 089	10 537	514	265	20	2 024	173	0	0	180	-124	353	229	
PONT DE CLAIX	11 604	0	4 578	4 674	96	32	0	1 197	64	0	0	0	0	64	1 261	
S. M HERES	35 769	0	14 160	15 802	1 642	515	894	5 724	96	0	0	575	-438	671	233	
ST M. LE VINOUX	5 191	0	2 017	2 267	250	75	0	485	48	127	0	0	0	90	575	
<b>TOTAL</b>	<b>108 698</b>	<b>0</b>	<b>44 763</b>	<b>49 141</b>	<b>4 378</b>	<b>2 183</b>	<b>1 097</b>	<b>14 875</b>	<b>778</b>	<b>127</b>	<b>0</b>	<b>896</b>	<b>-637</b>	<b>1 716</b>	<b>15 954</b>	
<b>TOTAL AGGLOMERATION</b>		<b>1 175</b>	<b>174 737</b>	<b>185 656</b>	<b>10 919</b>	<b>5 935</b>	<b>1 402</b>	<b>36 217</b>	<b>2 942</b>	<b>716</b>	<b>-205</b>	<b>1 235</b>	<b>-983</b>	<b>4 416</b>	<b>3 228</b>	
<b>TOTAL ASTREINTES (3)</b>															<b>39 445</b>	

(1) : Nombre de logements sociaux à produire au titre de l'astreinte SRU calculé sans tenir compte de l'augmentation du nombre de RP sur la période 2004-2009  
(2) : 3 ilots = 1 logement  
(3) : NR = Non renseigné

## ANNEXE 2

### Programme d'intervention sur le parc privé

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

#### A- Opérations en secteur programmé

- LES OPÉRATIONS DÉJÀ ENGAGÉES AU MOMENT DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION DE DÉLÉGATION :

#### • OPAH COPROPRIÉTÉS FRAGILISÉES :

Périmètre d'intervention	Commune	Maître d'ouvrage	Date de signature et durée de la convention	Objectifs (PO et PB – loyers maîtrisés)	Engagements financiers des partenaires	Etat d'avancement
Copropriété « Les Floralties »	Fontaine	Commune de Fontaine	08.12.2004 2005-2007	156 logements PO 76 logements loués ou vacants 6 logements LI *	ANAH : 600 000 € (travaux) Etat : 19700 € (animation) - Métro : 250 000 € (travaux) + 18000 € (animation) - Région : 152 500 € (travaux) - Commune : 30000 € (animation)	Démarrage
Copropriété « les Bois de Vouillants »	Fontaine	Commune de Fontaine	31.03.2003 avenant 01.2005 2003-2005	32 logements PO 28 logements loués ou vacants 2 logements LC *	ANAH : 166 500 € (travaux) - Etat : 13400 € (animation) - Métro : 61 000 € (travaux) + 18000 € (animation) - Commune : 36000 € (animation)	En cours
Copropriété « Léon Jouhaux »	Grenoble	Commune de Grenoble	29.04.2003 2003-2004 avenant prévu	66 logements PO 39 logements loués ou vacants	ANAH : 331 000 € (travaux) - Etat : 14000 € (animation) - Métro : 95 000 € (travaux) + 13500 € (animation) - Région : ..... (travaux) Commune : 38600 € (travaux) + 20000 € (animation)	En cours

Copropriété « l'Atlantique »	Grenoble	Commune de Grenoble	17.02.2003 2003-2005	29 logements PO 43 logements loués ou vacants	ANAH : 196 500 € (travaux) Etat : 21000 € Métro : 46500 € (travaux) + 13500 € Commune : 36000 € (travaux) + 53000 €	En cours
Copropriété « Mutualité Grandes Alpes »	Grenoble	Commune de Grenoble	29.11.2004 2004-2005	32 logements PO 11 logements loués ou vacants	ANAH : 104 349 € (travaux) - Etat : 9000 € (animation) - Métro : 38480 € (travaux) + 9150 € (animation) - Commune : 31454 € (travaux) + 15790 € (animation)	Démarrage
Copropriété « Résidence Saint André »	Pont de Claix	Commune de Pont de Claix	16.09.2004 2004-2007	179 logements PO 190 logements loués ou vacants	ANAH : 900 000 € (travaux) - Etat : 15000 € (animation) - Métro : 180 000 € (travaux) + 22500 € (animation) - Région : 152 500 € (travaux) - Commune : 42500 € (animation)	Démarrage
Copropriété « Grésivaudan IV et V »	Saint Martin d'Hères	Commune de Saint Martin d'Hères	17.12.2004 2005-2006	10 logements PO 14 logements loués ou vacants	ANAH : 93 000 € (travaux) - Etat : 6400 € (animation) - Métro : 26000 € (travaux) + 6400 € (animation) - Région : ..... (travaux) - Commune : 8500 € (animation)	Démarrage
Copropriété « la Croix du Pâtre »	Saint Martin d'Hères	Commune de Saint Martin d'Hères	13.05.2004 2004-2005	110 logements PO 110 logements loués ou vacants	ANAH : 350 000 € (travaux) Etat : 6400 € Métro : 103 000 € (travaux) + 6400 € Région : ..... (travaux) Commune : 8400 €	En cours

\*LI : loyer intermédiaire

LC : loyer conventionné

• PIG et PST:

Etat d'avancement à l'échelle du département de l'Isère

Objet et périmètre d'intervention	Collectivité initiatrice	Date de signature de l'arrêté et durée	Objectifs	Engagements financiers des partenaires	Etat d'avancement
PIG loyers maîtrisés – département de l'Isère hors OPAH	ANAH	01.06.2004 1 an : 2004-2005	22 logements en 2005	ANAH : 120 000 € / an	En cours
PIG habitat précaire - département de l'Isère	Département de l'Isère	13.10.2004 1 an : 2004, durée renouvelable 2 fois	36 logements par an	ANAH : 365 000 € Département : complément à 50% CDC (convention FSH) : prêts Etat : 50% MOUS	En cours
PST - département de l'Isère	Département de l'Isère	28.05.2004 1 an : 2004 – durée renouvelable 2 fois	50 logements par an	ANAH : 900 000 € Département : 300 000 €	En cours

• PLANS DE SAUVEGARDE : aucun au jour de la signature de la présente convention

## **B- DISPOSITIFS D'INTERVENTION HORS SECTEUR PROGRAMMÉ**

- **LES PROTOCOLES LOCAUX DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE**

Aucun protocole local de lutte contre l'habitat indigne n'est en cours sur le périmètre de l'agglomération grenobloise au jour de la signature de la présente convention ; aucun projet n'est envisagé au vu du PLH.

- **LE TRAITEMENT DE L'HABITAT INSALUBRE DIFFUS**

Un projet de repérage de l'habitat insalubre diffus en vue de son traitement est envisagé dans le cadre du PLH.

- **L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT EN SECTEUR DIFFUS**

Le PLH n'a pas fixé d'objectifs d'intervention particuliers pour Grenoble Alpes Métropole concernant l'amélioration de l'habitat en secteur diffus.

### ANNEXE 3

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

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

- en application de la convention du 14 mai 1997 et de ses avenants
- en application des orientations de la circulaire du 3 octobre 2002 relative au plan de traitement

La liste des FTM visés par la convention est la suivante :

#### Liste des foyers situés sur le territoire de Grenoble Alpes Métropole

Ville	Nom	Capacité
Echirolles	Foyer Normandie	214
Fontaine	Foyer Paul Vallier	150
Grenoble	Foyer Très Cloîtres	100
Grenoble	Foyer Jules Vallès	297
Grenoble	Foyer Pierre Gaspard	276
Grenoble	Foyer Beauvert / Jammes	410
Grenoble	Foyer Abbé Grégoire	27
Grenoble	Foyer La Capuche	14
St Martin d'Hères	Foyer JJ Rousseau	116
Seyssinet Pariset	Les Rives du Drac	212

#### Tableau récapitulatif des FTM à traiter sur le territoire de Grenoble Alpes Métropole

Dénomination	Propriétaire/Gestionnaire	Traitement prévu	Aide à la personne	Nombre résidents	% 60 ans et +
Foyer Francis Jammes 15 Rue Francis Jammes 38100 Grenoble	SONACOTRA 42 rue de Cambrone 75015 Paris	OUI	APL	410	68%
Résidence Jules Vallès 80/82 Avenue Jules Vallès 38100 Grenoble	SONACOTRA 42 rue de Cambrone 75015 Paris	OUI	APL	296	31,5%
Résidence Paul Vallier 22 rue Paul Vallier 38600 Fontaine	SONACOTRA 42 rue de Cambrone 75015 Paris	OUI	APL	150	67%

## ANNEXE 4

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

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

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

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

## ANNEXE 5

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

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

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

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

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

a) les valeurs des loyers de maximaux de zone applicables aux conventions conclues avant le 1<sup>er</sup> juillet 2005 figurent dans le tableau ci-après en fonction du secteur géographique de l'opération (caractérisation des secteurs géographiques et renvoi à une annexe pour la délimitation précise s'il y a lieu). Elles sont actualisées au 1<sup>er</sup> juillet de chaque année en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4<sup>ème</sup> trimestre

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

TYPES DE LOGEMENT	secteur 1	secteur 2	secteur 3	secteur 4
I. Logements financés en PLA d'intégration				
II. Logements financés avec du PLUS				
III. Logements financés en PLS				

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

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

	NEUF	AA
<b>MAJORATIONS LOCALES</b>		
<b>I THERMIQUE (CHAUFFAGE)</b>		
a) OPERATIONS AVEC OU SANS LABEL QUALITEI DE BASE EN NEUF		
<i>Gaz ou autre combustible économique :</i>		
- RT 2000 sans Qualitel	3.5%	
- RT 2000 avec qualitel de base	4.5%	
- RT 2000 avec qualitel et consom. inférieure à 8%	5.0%	
- RT 2000 avec qualitel et consom. inférieure à 15%	5.5%	
<i>Electrique avec isolation renforcée</i>		
- RT 2000 sans Qualitel	1.0%	
- RT 2000 avec qualitel de base	2.0%	
- RT 2000 avec qualitel et consom. inférieure à 8%	3.0%	
- RT 2000 avec qualitel et consom. inférieure à 15%	4.0%	
b) OPERATIONS EN ACQUISITION AMELIORATION		
<i>Gaz ou autre combustible économiques :</i>		4.5%
<i>Electrique avec isolation renforcée</i>		1.0%
<b>II OPERATIONS HQE (sur justificatifs en descriptif et en coût)</b>	1.0%	1.0%
<b>III ENERGIES RENOUVELABLES, CHAUFFAGE SOLAIRE, POMPES A CHALEUR, CAPTEURS SOLAIRES... (étude thermique qui justifie les économies de charges pour le locataire)</b>	1.0%	1.0%
<b>IV QUALITE DES OPERATIONS</b>		
Opérations inférieures ou égales à 10 lgts (voir définition en annexe)	2.0%	2.0%
Petites opérations (inférieures ou égales à 10 logements) sans label qualitel de base		
- 1 à 5 lgts		
- 6 à 10 lgts		
Acquisition- Amélioration (toutes opérations)		2.0%
Collectifs et individuels : espaces extérieurs privés : jardins, cours, terrasses (S <sub>J</sub> *3/S <sub>U</sub> *100 plafonné à 6%)	suivant calcul	suivant calcul
Contraintes réglementaires architecturales ou archéologiques avec justificatif du surcoût		
Contraintes réglementaires liées à un risque (technologique, naturels) avec justificatif de surcoût		
Contraintes de sites :		
- EN AA ( Difficultés accès camion, Difficulté de stockage, accès au lieu de stockage)		
- EN NEUF ( Terrain clos, entre mitoyens, bordure voie piétonne, adaptation des structures au terrain notamment nature du sol, terrain en pente, présence d'une nappe...)		
Ascenseurs: Nb de Lgts desservis par asc/Nb de Lgts total de la (ou des) cage(s) d'escalier(s) = 5% maxi ( 6% si sous sol desservi)	5 ou 6% maxi	5 ou 6% maxi
L.C.R. (calcul: 0.77*SLCR/CS*SU)	suivant calcul	suivant calcul
<b>IV CONTEXTE LOCAL</b>		
Marché foncier élevé	1.0%	1.0%
<b>Plafonné selon la réglementation</b>		

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

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

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

## 2 – Pour les opérations de réhabilitation

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

Loyer annuel en € par m2 de surface corrigée

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	ZONE 1BIS	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)	35,66	37,71	31,74	29,18
II. « PALULOS communales <sup>1</sup> »	38,24	40,55	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.*

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

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	ZONE 1 BIS	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)	4,87	5,21	4,32	3,97
II. «PALULOS communales»	5,18	5,50	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 ou le président du conseil général délégataire peut modifier par avenant le loyer maximal de la convention pour le porter au niveau prévu pour les logements réhabilités à l'aide de PALULOS dans les tableaux ci-dessus, selon le type de logements correspondants.

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

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

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

#### Valeurs des loyers maximaux des logements conventionnés à l'aide de subventions de l'ANAH à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2005

**Loyer mensuel en € par m<sup>2</sup> de surface « fiscale » :**

Types de logements	Zone A	Zone B	Zone C
I. Logements « très sociaux » (PST, LIP)	5,21	4,87	4,32
II. Logements « sociaux » (OPAH, PIG)	5,5	5	4,5

A titre exceptionnel, il pourra être dérogé aux valeurs du tableau ci-dessus, dans la limite du loyer maximal dérogatoire figurant dans le tableau suivant. Cette possibilité de dérogation vise en particulier les logements de petite taille afin de tenir compte de la cherté relative au mètre carré des petits logements par rapport aux grands, ainsi que ceux dont la superficie des annexes non prise en compte dans le calcul de la surface de référence est élevée. Dans tous les cas, le loyer maximal retenu devra être significativement inférieur à celui pratiqué localement pour des logements comparables.

**Loyer mensuel dérogatoire en € par m<sup>2</sup> de surface « fiscale » :**

Types de logements	Zone A	Zone B	Zone C
I. Logements « très sociaux » (PST, LIP)	7,51	5,8	4,8
II Logements « sociaux » (OPAH, PIG)	8,25	6,8	5,3

## Valeurs des loyers intermédiaires des logements réhabilités à l'aide de subventions de l'ANAH à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2005

Extrait de la circulaire 2004-70 du 23 décembre 2004

Les logements à loyers intermédiaires ne font pas l'objet d'un conventionnement à l'aide personnalisée au logement. Ils sont proposés seulement lorsque l'écart entre le loyer conventionné de base et le loyer de marché est d'au moins 40%. La commission pour l'amélioration de l'habitat (CAH) a la possibilité d'accorder des dérogations pour des opérations le justifiant (notamment par la structure locale du peuplement ou par la volonté d'accueillir une population à revenu intermédiaire dans le cadre de la mixité sociale).

Dans tous les cas de figure, le niveau de loyer intermédiaire doit être inférieur de 20% au minimum au loyer de marché observé (loyer moyen de relocation) sans jamais dépasser les loyers des logements bénéficiant de la déduction forfaitaire majorée à 40% (« Besson ancien »).

**Loyer mensuel en € par m2 de surface « fiscale » :**

Types de logements	Zone A	Zone B	Zone C
Logements « intermédiaires »	14,77	9,64	6,98

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

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

## Document annexe A relatif aux textes applicables

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

#### PALULOS

- Article R. 323-1 à R. 323-12 du CCH
- 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