

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

La présente convention est établie entre

la Communauté (ou le syndicat d'agglomération nouvelle), représentée par M.,
Président

et

l'Etat, représenté par M., Préfet du département

Vu le XIII de l'article 61 la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

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

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la loi no 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale,

Vu la demande de délégation de compétences pour décider de l'attribution des aides prévues à l'article L. 301-3 du CCH en date du.....

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

Vu la délibération du conseil communautaire (ou du syndicat d'agglomération nouvelle) (il s'agit de la délibération autorisant la signature de la présente convention) en date du....

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

Il a été convenu ce qui suit :

Objet et durée de la convention

L'Etat délègue à la communauté de (ou syndicat d'agglomération nouvelle)...., pour une durée de 3 ans, la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques, à l'exception des aides de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création et de l'amélioration de places d'hébergement, et pour procéder à leur notification aux bénéficiaires.

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,

La présente convention prend effet à compter du 1^{er} janvier 200.... et s'achève au 31 décembre 20...

TITRE I : Les objectifs de la convention .

Article I-1 : Orientations générales

Cet article doit préciser les orientations générales de la politique que le délégataire va mettre en œuvre conformément au XIII de l'article 61 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 qui suit :

« Dans ce cas, la convention fixe les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat. Elle précise, en application du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et en tenant compte des actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les objectifs poursuivis et les actions à mettre en œuvre en matière de réalisation, de réhabilitation et démolition de logements locatifs sociaux et de places d'hébergement, ainsi qu'en matière de rénovation de l'habitat privé, notamment dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat. Elle définit les objectifs en matière de lutte contre l'habitat indigne et arrête, le cas échéant, les actions nécessaires à sa résorption. Ces objectifs et actions sont détaillés par zones géographiques. »

Et rappeler les objectifs du plan de cohésion sociale.

Article I-2 : Dispositif d'observation

L'établissement public de coopération intercommunale 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 :

(décrire le contenu du dispositif)

(à titre indicatif :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier,*
- le suivi de la demande de logement locatif social,*
- le suivi des évolutions du parc social et du parc privé.*

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.....logements locatifs sociaux, objectif cohérent avec la déclinaison locale du plan de cohésion sociale, dont :

- logements PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration)
- logements PLUS (prêt locatif à usage social)
- logements PLS¹ (prêt locatif social)

Pour 200. (année de la signature) ces objectifs sont de :

- logements PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration)
- logements PLUS (prêt locatif à usage social)
- logements PLS (prêt locatif social)

b) La réhabilitation de logements locatifs sociaux, dont pour 200. (année de la signature) Ce chiffre prend en compte les engagements prévus aux plans de redressement des organismes en difficulté (nom des organismes, date du protocole de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)) pour le patrimoine situé sur le territoire de l'agglomération.

c) La démolition² delogements locatifs sociaux dont pour 200. (année de la signature). Ce chiffre prend en compte les engagements prévus dans les plans de redressement des organismes en difficulté (noms des organismes et date des protocoles de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)) pour le patrimoine situé sur le territoire de l'agglomération.

d) La réalisation de logements en location-accession dont pour 200. (année de la signature) (optionnel)

e) La création de maisons-relais ou résidences sociales, représentant environ logements dont pour 200.(année de la signature)

f) Le traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM) (les nommer).

Pour 200.(année de la signature), le traitement de.....

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

g) La création et la réhabilitation de places d'hébergement d'urgence dont pour 200. (année de la signature).

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

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

¹ Les PLS « Foncière » ne sont pas contingentés.

² Les démolitions restent soumises à l'autorisation de l'Etat en application de l'article L.443-15-1 du CCH

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

Dans le cadre de cet objectif global, sont projetés :

a) la production d'une offre de logements privés à loyers maîtrisés dont x% à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL). dont pour 200. (année de la signature).

b) la remise sur le marché locatif de logements privés vacants depuis plus de douze mois dont pour 200. (année de la signature).

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

c) le traitement de logements indignes, notamment insalubrité, péril, risque plomb..., (avec, le cas échéant, rappel des engagements pris avec l'Etat dans le cadre de protocoles d'accord de lutte contre l'habitat indigne) dont pour 200. (année de la signature).

d) le traitement de ----- copropriétés en difficulté comprenantlogements dont pour 200. (année de la signature).

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 de l'habitat. (ANAH) sur les opérations contractuelles en cours (OPAH, PIG, plan de sauvegarde, PST).

I-3-3 Répartition géographique et calendrier des interventions

Les objectifs d'interventions prévus ci-dessus sont déclinés par secteurs géographiques conformément au programme d'actions rappelé en annexe 1.

Les objectifs de production et l'échéancier de réalisation des logement 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:

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 deM€ pour la réalisation des objectifs visés à l'article I-3.

Pour 200. (année de la signature), l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à....M€ dont5% font l'objet d'une mise en réserve d'utilisation.

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

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

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

Pour 200. (année de la signature), ce contingent est de agrèments PLS³
deagrèments PSLA (optionnel)

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 ... M€ sera affectée par cet établissement aux opérations définies à l'article I-2 de la présente convention. Cette enveloppe comprendM€ 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 200. (année de la signature), l'enveloppe mentionnée à l'article II-1, incluant les subventions de prestations d'ingénierie associées se répartissent de la façon suivante :

-M€ pour le logement locatif social dont ...M€ ont l'objet de la mise en réserve mentionnée à l'article II-1;
-M€ pour l'habitat privé.(ANAH) dont ...M€ font l'objet de la mise en réserve mentionnée à l'article II-1 ;

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 .

³ Ce contingent (nb d'agrèments PLS de l'année) peut être dépassé à concurrence de 120%, sans que ce dépassement ne modifie le nombre global d'agrèments alloué au délégataire pour la durée totale de la convention.

Article II-3 : Interventions propres du délégataire

II-3-1 Interventions financières du délégataire

Le délégataire pendant la période de la convention consacrera sur ses ressources propres un montant global deaux 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..... dont ... pour le logement locatif social et ... pour l'habitat privé.

Peut figurer, notamment, dans cet article 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.

Lorsque le délégataire demande à l'ANAH de gérer les aides financées sur ses ressources propres, la convention de gestion conclue entre le délégataire et l'ANAH en application de l'article L. 321-1-1 du CCH doit définir les conditions de mise à disposition des fonds par le délégataire à l'ANAH et leurs conditions de 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 à l' article I-3 ~~et I-4~~.

Description des actions envisagées (études, acquisitions)

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-1 de la convention pour l'année considérée, allouera au délégataire une enveloppe de droits à engagement dans les conditions suivantes :

- 80% du montant des droits à engagement de l'année, sera mis à disposition par une décision attributive prise au plus tard en février.
- Le solde des droits à engagement de l'année est mis à disposition au plus tard le 30 septembre. Un avenant est conclu si la réserve d'utilisation n'est pas libérée dans sa totalité.

Ces décisions sont notifiées par l'Etat au délégataire.

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

- Pour l'enveloppe habitat privé

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

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

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

- 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 versés au délégataire est ajusté, chaque année, de la différence entre les crédits de paiement versés par l'Etat au délégataire et ceux versés par le délégataire aux différents opérateurs. Cet ajustement, à la hausse ou à la baisse, est opéré en juin, lors du deuxième versement des crédits de paiement.

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, dans la limite des crédits ouverts et disponibles.

L'année du solde de chaque opération, il est procédé à l'ajustement 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 pris les années antérieures.

- Pour l'enveloppe habitat privé

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

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.

Les crédits de paiement affectés annuellement par l'ANAH au délégataire doivent tenir compte des engagements constatés les années précédentes et des engagements prévisionnels de l'année considérée et sont prévus dans la convention Délégataire-ANAH.

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

Le délégataire remettra chaque année au représentant de l'Etat un compte rendu détaillé de l'utilisation des crédits mis à sa disposition. Cet état constituera une 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 (en cas de non conclusion d'une nouvelle convention)

- 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 dans le cas où une nouvelle convention n'est pas conclue, le délégataire dispose de crédits de paiement non utilisés, l'Etat émettra un ordre de reversement à hauteur de ces crédits.

- Pour l'habitat privé

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

Si une nouvelle convention est conclue, les crédits de paiement disponibles sont reportés sur la nouvelle convention.

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

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

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

III-1-1 Parc locatif social

L'assiette de subvention définie au 1° de l'article R.331-15 peut être majorée, pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'acquisition-amélioration finançables en PLUS, ou PLA-I, en application des dispositions de son deuxième alinéa et de l'article R 331-15-1, selon le barème indiqué en annexe n° 4 .

(Remarques:

- La convention peut définir les conditions de majoration, dans la limite de 30%, en indiquant quelles sont les particularités locales, qui justifient ces adaptations).

Les taux de subvention appliqués à cette assiette peuvent être majorés de x points (*dans la limite de 5 points*) dans les secteurs géographiques mentionnés à l'annexe 4⁴:

Le taux de la subvention pour surcharge foncière prévue à l'article R.331-24-1 du CCH peut être porté au maximum à 75%.

Les taux des subventions relatives à l'amélioration des logements locatifs sociaux finançables par la prime à l'amélioration des logements locatifs à occupation sociale (PALULOS) mentionnés à l'article R.323-7 du CCH peuvent être majorés de x points (*dans la limite de 5 points*).

III-1-2 Parc privé

Le taux de subvention mentionné à l'article R.321-17, le montant des aides forfaitaires accordées par l'agence et le montant des plafonds de travaux subventionnables peuvent être majorés dans des limites et des conditions fixées par le décret n° 2005-416 du 3 mai 2005 et prévues par la convention conclue en application de l'article L.321-1-1. La liste des travaux subventionnables peut être adaptée dans les mêmes conditions.

Article III-2 : Plafonds de ressources

III-2-1 Parc locatif social (optionnel, peut faire l'objet d'avenants ultérieurs)

En application de l'article R. 441-1-2 du CCH, les plafonds de ressources peuvent être majorés de x % dans la limite de 30% de ceux applicables pour l'accès des ménages aux logements locatifs sociaux dans les cas ci-après (*localisation, durée et motivation de la majoration à indiquer*) :

- logements d'un même immeuble situés dans des ensembles immobiliers ou quartiers dans lesquels plus de 20 % des logements locatifs sociaux sont vacants depuis au moins trois mois ;
- logements situés dans des quartiers classés en zone urbaine sensible ;
- logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier lorsqu'ils sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l'APL

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.

⁴ En application du 2° de l'article R.331-15-1 du CCH

Propriétaires bailleurs

Lorsque le bailleur conclut 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 (PLA-I).

Lorsque le bailleur signe des engagements de modération de loyers à niveau intermédiaire, en application de l'article 31 du code général des impôts, les plafonds de ressources des locataires sont ceux fixés pour les logements loués en application du I, 1^{er} 2^{ème} alinéa de cet article.

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

III-3-1 Parc locatif social

Pour les opérations visées au I-3-1, les décisions de subvention sont prises sur papier à double en-tête du délégataire et de l'Etat par le représentant habilité de la communauté ou du syndicat d'agglomération nouvelle (*préciser Président de l'EPCI ou autre s'il y a lieu*). L'instruction des dossiers est assurée par (*la DDE ou les services du délégataire*).

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 ou les services du délégataire*). 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 (optionnel)

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

TITRE IV – Loyers et réservations de logements

Article IV-1:

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale (ou du syndicat d'agglomération nouvelle) 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 (optionnel)

IV-2-1 Parc locatif social

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

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

Le barème des majorations applicables en fonction de la qualité de l'opération figure en annexe n° [ou sera établi par le délégataire avant le ...et annexé à la convention]. L'application de ces majorations au loyer de base ne pourra aboutir à un loyer mensuel par m2 de surface utile dépassant, pour les logements conventionnés avant le 1^{er} juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention :

- x € dans les communes situées en zone.... et y € en zone... (il s'agit ici du zonage classique, zone 1, 1bis, 2, 3 : inscrire LM de zone du PLUS tel que fixé dans la circulaire loyers + 20%) pour les opérations financées en PLUS.
-€.(inscrire LM de zone du PLA-I + 20%) pour les opérations financées en PLA-I
-€.(inscrire LM de zone du PLS) pour les opérations financées en PLS

Ces loyers maximums sont révisés chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée (cf. annexe 5).

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 s'il y a lieu dans les conventions est de 30% pour les opérations financées en PLUS et PLA-I. et de [5%] dans les opérations financées en PLS (*à voir en fonction des pratiques actuelles ; ne peut être inférieur à 5% (fonctionnaires)*)

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

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

TITRE V – Suivi, évaluation

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

Le délégataire informe le préfet de l'ensemble des décisions qu'il prend en application de la présente convention. et. pour chaque opération financée, des données, dans les conditions

précisées ci-après sont transmises, à l'infocentre national sur les aides au logement géré par le ministère chargé du logement .

Pour le parc locatif social, copie des décisions est communiquée au Préfet et les données, définies dans le Document annexé C, sont transmises, exclusivement par voie électronique, par fichier conforme au schéma XML publié sur le site internet <http://www.dguhc-logement.fr/index2.html>

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, notamment, utiliser le logiciel Galion d'aide à l'instruction des dossiers, qui assure dans ce cas la transmission automatique des données pour les dossiers instruits par ce moyen.

Pour le parc privé les modalités d'information du Préfet sur les décisions prises et de transmission des données sont définies par la convention conclue entre le délégataire et l'ANAH mentionnée à l'article II-4-1.

Article V-2 : Suivi annuel de la convention

Il est créé sous la coprésidence du président de la communauté ou du syndicat d'agglomération nouvelle 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 prises⁵ 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

⁵ A noter que pour l'établissement de ce bilan, le programme physique et la consommation des autorisations d'engagements sont arrêtés au 31 décembre de l'année, c'est à dire, en prenant en compte les décisions de financement prises avant cette date.

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

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

Article V-5 : Publication

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

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 - Programme de traitement des foyers de travailleurs migrants(FTM)
- 4 - Barème de majoration de l'assiette de subvention
- 5 - Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux
- 6 - Programme d'intervention envisagé relevant du champ d'intervention de l'ANRU

Documents Annexés

- A - Liste des textes applicables
- B - Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables
- C - Suivi statistique des délégations
- D - Lettre d'accord de la CDC en date du

ANNEXE 2

Programme d'intervention sur le parc privé

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

A- Opérations en secteur programmé

- les opérations déjà engagées au moment de la signature de la convention de délégation :
 - OPAH (de droit commun, de renouvellement urbain, de revitalisation rurale, copropriétés)

Préciser pour chacune le maître d'ouvrage, leur intitulé, périmètre d'intervention, date de signature et durée de la convention.

Rappel des objectifs de réhabilitation et de production de logements par grandes masses : propriétaires occupants (PO) et propriétaires bailleurs (PB). Prévisions en matière d'offre nouvelle de logements à loyers maîtrisés, alimentée le cas échéant, par la remise sur le marché de X logements vacants. Engagements en moyens humains ou financiers des différents partenaires de l'opération (département, région, CDC, organismes HLM, fonds européens, autre...).

Etat d'avancement de l'opération.

- PIG et PST (préciser le champ d'action qui peut comprendre tout ou partie du périmètre de l'EPCI)

Préciser l'objet, la collectivité à l'initiative du PIG ou du PST, la date de signature de l'arrêté préfectoral et la durée du PIG, les objectifs assignés à ces programmes.

Rappel, le cas échéant, des engagements financiers des partenaires.

Etat d'avancement.

- plans de sauvegarde

Identification des immeubles et logements concernés, date de l'arrêté préfectoral approuvant le plan, durée, objectifs de réhabilitation PO et PB.

Etat d'avancement.

- les opérations projetées au moment de l'élaboration de la convention de délégation :

Sur la base des opérations projetées, prévoir des enveloppes pour les moyens d'ingénierie nécessaires (diagnostics, études pré-opérationnelles, suivi-animation ou conduite de projet) et les crédits d'aides à la pierre correspondants, susceptibles d'être engagés.

B- Dispositifs d'intervention hors secteur programmé

- Les protocoles locaux de lutte contre l'habitat indigne

Si le protocole est antérieur à la convention de délégation, préciser le cadre géographique de son champ d'intervention et sa date de signature. Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés conjointement par la collectivité et le préfet en matière de lutte contre l'habitat indigne ainsi que les engagements des différents partenaires signataires du protocole.

Etat d'avancement.

Si un protocole est projeté au moment de l'élaboration de la convention de délégation, prévoir les moyens d'études nécessaires au repérage des situations d'habitat indigne et au calibrage technique et financier des actions à engager dans le cadre du protocole.

- 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

S'il n'existe pas de dispositif opérationnel par définition, la collectivité peut avoir déterminé des objectifs d'intervention en dehors de secteurs programmés (cf diagnostic du PLH). Dans ce cas, il peut être utile de fixer des critères d'intervention au regard des bénéficiaires ou de la nature des travaux à privilégier (ex : prise en charge de travaux liés au développement durable), pour lesquels pourraient être envisagées des aides de l'ANAH majorées ou des financements de la collectivité sur son budget propre.

ANNEXE 3

Traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)

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

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

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

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

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

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

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

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

3) Eléments relatifs au suivi de la mise en œuvre

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

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

- circulaire du 18 novembre 2005 relative aux opérations de mise aux normes de sécurité financées sur la ligne d'urgence
- orientations interministérielles relatives au traitement des foyers suroccupés
- circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006 relatives aux résidences sociales ;

- contrat Etat/Sonacotra 2005 / 2010
- liste des FTM présents sur le territoire du délégataire à traiter dans le cadre de l'ANRU (ZUS et procédure de l'article 6 de la loi d'août 2003)

ANNEXE 4

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

1. En application de l'article R 331-15-1 1° du CCH la convention peut prévoir les conditions de majoration de l'assiette de subvention, dans la limite de 30% conformément au second alinéa du 1° de l'article R 331-15 (cf circulaire n°2004-73 UC/IUH du 23 décembre 2004, annexe 3, commentaire de conventions types, art I-2.1 et art III-1-1)

Dans la formule de calcul de l'assiette de subvention,

$$AS = SU \times VB \times CS \times (1 + CM) + CFG \times N$$

la majoration est portée par le coefficient CM dont la valeur maximale est de 30%.

2. En application de l'article R.331-15-1 2° du CCH les taux de subvention prévus aux 2° et 3° de l'article R. 331-15 peuvent être majorés dans la limite de 5 points de l'assiette, dans certains secteurs géographiques quand des particularités locales et démographiques ou la situation du marché du logement rendent cette majoration nécessaire pour assurer l'équilibre financier de l'opération.

* *

*

A) Barème de majoration de l'assiette :

B) Barème et secteurs géographiques de majoration du taux :

ANNEXE 5

Modalités de calcul des loyers et des redevances maximales

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

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

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

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

a) les valeurs des loyers maximaux de zone applicables aux conventions conclues avant le 1er juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention 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 révisées chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée .

Loyer mensuel en € par m² de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	secteur (a)	secteur (b)	secteur (c)	secteur (d)
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 :

- x% pour les opérations répondant à tel critère
- y% pour les opérations correspondant à tel autre...etc.

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

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

Lorsque l'opération comporte des surfaces annexes entrant dans le calcul de la surface utile, le loyer maximal au m² de surface utile fixé dans la convention APL est plafonné de telle sorte que le produit locatif maximum (égal au produit de la surface utile par le loyer maximal au m² conventionné) ne dépasse pas pour les opérations PLUS et PLAI le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe et de toute majoration appliquée au loyer maximal de base mensuel (CS X LMzone) de plus de 20% ou, dans le cas des immeubles avec ascenseur, de plus de 25%. Pour les opérations PLS, le loyer maximal au m² de surface utile fixé dans la convention APL est plafonné de telle sorte que le produit locatif maximum ne dépasse pas de plus de 18% le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

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 1er juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention, sont révisées chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

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)				
II. « PALULOS communales »				

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

Loyer mensuel en € par m² de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	ZONE 1 BIS	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)				
II. « PALULOS communales »				

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 8m² par logement (surface définie par le code général des impôts et utilisée pour les dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif visés à l'article 31 de ce même code).

Le montant du loyer maximal est fixé sur la base des loyers maximaux de zone figurant dans les tableaux suivants. Ces valeurs, applicables aux conventions conclues avant le 1er juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention, sont révisées chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Faire tableau des loyers maximum pour les zones concernées qui s'appliquent à la surface de référence.

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 1er juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet, de la variation de la moyenne associée de l'indice de référence des loyers du 4^{ème} trimestre pour une part de 60% et de l'évolution de l'indice des prix au 4^{ème} trimestre pour une part de 40%.

Mettre tableau des redevances pour les zones concernées et pour le reste renvoyer à la circulaire loyer à l'exception de la révision des redevances conclues avant le 1er juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention.

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^{ème} arrêté du 10 juin 1996 modifié relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeuble en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif
 - circulaire HC/EF 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 et par la note DGUHC du 11 décembre 2006 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations financées en PLUS et en PLA-I.
 - 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

PSLA

- circulaire n° 2004-11 du 26 mai 2004 relative à la mise en œuvre du nouveau dispositif de location-accession (PSLA)
- circulaire n° 2006-10 du 20 février 2006 modifiant la circulaire n° 2004-11

ANAH

- articles L 321-1 et suivants du CCH
- articles R 321-1 à R 321-36 et R 327-1

- arrêté du 28 décembre 2001 modifié portant approbation de modification 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 17 octobre 2006 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale de l'habitat.
- arrêté du 31 décembre 2001 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'ANAH
- arrêté du 31 décembre 2001 relatif aux plafonds de ressources opposables à certains bénéficiaires des subventions de l'ANAH, applicables dans certaines situations exceptionnelles
- 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

Les instructions émises par l'ANAH sont, conformément à l'article R 321-7 communiquées aux présidents des EPCI et des conseils généraux délégataires.

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 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, en ce qui concerne les démolitions
- 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

III - Loyers

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

Document annexe B - Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables

Régime d'aides applicables

opérations		Taux de subvention plafond	Majorations possibles des taux de subventions
Construction neuve	PLUS	5%	5 points
	PLUS CD	12%	5 points
	PLAI	20%	5 points
Réhabilitation	PALULOS	10% du coût prévisionnel des travaux dans la limite de 13 000€ par logement	5 points
Acquisition amélioration	PLUS	10%	5 points
	PLUS CD	12%	5 points
	PLAI	20% et 25% avec dérogation	5 points
Surcharge foncière		50%	25 points
Démolition		35%/50%	20 points (1)
Changement d'usage		35%	0 point
Amélioration de la qualité de service		50%	0 point
Résidentialisation		50%	0 point
Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale pour l'accès au logement des personnes défavorisées (MOUS)		50% de la dépense H.T. non plafonnée	0 point
Interventions de l'ANAH - études et animation des programmes			
OPAH de droit commun (2)		20% par an	0 point
OPAH renouvellement urbain ou revitalisation rurale (2)		50% par an	
PIG et PST (2)		35% par an	
OPAH copropriété dégradée		35%	
Plan de sauvegarde		50%	
Interventions de l'ANAH - travaux			
Subvention de l'Anah R321-17 2e al du CCH			10 points
Subventions forfaitaires : Article R321-17 du CCH			25 points

(1) En application de la circulaire du 23 Décembre 2004 qui a introduit cette mesure dans les conventions de délégation pour l'attribution des aides au logement.

(2) Lorsque les dispositifs d'OPAH, les PIG ou les PST comportent un repérage, puis un traitement de l'insalubrité, le taux de subvention pour les études et le suivi-animation peut être porté à 50% (pour plus de détail, se référer à l'annexe 2 de l'instruction ANAH n°I.2005-03 du 12 juillet 2005).

Document annexé C :
Suivi statistique des délégations conventionnelles de compétence pour les aides au logement

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

I – Le contenu des informations à collecter

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

<http://www.dguhc-logement.fr/suivi/sisal.html>

Ce schéma constitue la liste des données à communiquer au ministère du logement pour chaque opération financée par le délégataire.

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

- 1) Identification du délégataire (ce code sur 5 caractères alpha-numériques est communiqué à chaque délégataire par le ministère chargé du logement)
- 2) Identification du maître d'ouvrage (son numéro SIREN)
- 3) Année de gestion
- 4) Identification de l'opération. Seront notamment indiqués:

- numéro d'opération (unique pour un délégataire donné, sur 20 caractères alpha-numériques)
- code INSEE de la commune où se situe l'opération.
- localisation de l'opération (hors ZUS, en ZUS, dans une extension au sens de l'article 6 de la loi du 01-08-2003)
- nature de l'opération (ex: PLUS , PLAI ,PLS, logements pour étudiants...)

- 5) 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.

- 6) 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

- 7) Informations de suivi des opérations après le financement:

- montant et date pour chaque paiement effectué
- nombre de logements ayant fait l'objet d'un agrément définitif en PSLA (Article R331-76-5-1 - II)
- données pour le suivi statistique de lancement et de livraison des opérations .

II – Outils d'aide à l'instruction et 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 (délégués ou DDE) lors de l'instruction de chaque dossier.

Les services chargés de l'instruction des dossiers peuvent utiliser le logiciel Galion accessible sur internet et qui assure l'instruction de la totalité des aides financières concernées par la délégation de compétence. L'utilisation de Galion assure la transmission électronique de l'information à l'infocentre national de manière transparente pour les utilisateurs.

La version 2007 de Galion est une application web, indépendante de tout système d'exploitation particulier. Les services devront disposer d'une connexion internet permettant l'accès en mode sécurisé (« HTTPS ») et un navigateur web. Le dispositif est testé avec Firefox et Internet explorer version 5 minimum (bien que cela ne soit pas garanti, le dispositif fonctionnera très probablement avec d'autres navigateurs disponibles). Les paramètres d'accès au service (un identifiant et un mot de passe pour chaque utilisateur individuel) seront communiqués à chaque délégué. En dehors de ces conditions, aucune installation logicielle particulière n'est nécessaire sur le poste de l'utilisateur.

Dans le cadre de l'analyse des opérations de logement, les délégués peuvent également utiliser le logiciel de simulation du loyer d'équilibre d'une opération locative (LOLA) diffusé par la DGUHC.

Pour les délégués qui ne souhaiteraient pas instruire les dossiers par le biais de Galion, le dispositif (situé sur le même site) permet la communication électronique de leurs données
soit en transmettant un fichier valide au regard du schéma XML publié;
soit en utilisant le formulaire de saisie disponible.

L'adresse de connexion et les modalités d'utilisation sont indiquées sur le site internet du ministère du logement consacré aux délégations de compétence:

http://www.logement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=1305

Ce site comporte les rubriques suivantes :

- la réglementation applicable aux délégations de compétence;
 - des documents d'information sur le dispositif de recueil et de traitement des données ;
 - le schéma XML relatif aux données sur les opérations financées;
 - les adresses de connexion et les modalités d'utilisation pour l'une des méthodes suivantes
 - utilisation du logiciel Galion d'aide à l'instruction des dossiers de financement;
 - utilisation du formulaire de saisie des données pour les opérations instruites en dehors de Galion ;
 - transfert de fichiers;
 - des synthèses mensuelles sur la production de logement,
-