

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR,
DE LA SÉCURITÉ INTÉRIEURE
ET DES LIBERTÉS LOCALES
La ministre déléguée à l'intérieur
MINISTÈRE DE L'EMPLOI, DU TRAVAIL
ET DE LA COHÉSION SOCIALE
Le ministre délégué au logement
et à la ville

Circulaire n° 2004-73 UC/IUH du 23 décembre 2004 relative à l'élaboration des conventions de délégation de compétence en matière d'aides au logement prévues aux articles L. 301-3, L. 301-5-1, L. 301-5-2 et L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation issus de l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004

NOR : *SOCU0410238C*

Texte source : article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

Mots clés : délégation de compétence ; convention de délégation de compétence ; aide à la pierre ; programme local de l'habitat.

Publication : *Bulletin officiel*.

La ministre déléguée à l'intérieur, le ministre délégué au logement et à la ville à Mesdames et Messieurs le préfet de département, le préfet de région, la direction départementale de l'équipement, la direction régionale de l'équipement, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction [pour attribution] ; centre d'études techniques de l'équipement, centres interrégionaux de formation professionnelle, ANRU, ANPEEC, direction des affaires économiques et internationales, secrétaire général du Gouvernement, direction du personnel et des services, conseil général des ponts et chaussées, mission interministérielle d'inspection du logement social, CGLLS, CILPI [pour information].

La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales introduit, notamment par son article 61, une réforme essentielle dans la conduite des politiques locales de l'habitat.

En effet, à compter du 1^{er} janvier 2005, l'Etat pourra, à leur demande, déléguer ses compétences en matière d'attribution des aides à la pierre aux communautés urbaines, aux communautés d'agglomération, aux syndicats d'agglomération nouvelle, aux communautés de communes compétentes en matière d'habitat, ainsi qu'aux départements.

Parallèlement, l'Etat a arrêté un plan de cohésion sociale qui comprend un important volet logement repris dans le projet de loi de programmation pour la cohésion sociale qui vient d'être voté par le Parlement. Le contenu des délégations de compétence devra en conséquence, et comme le prévoit ce projet de loi, tenir compte des objectifs du plan de cohésion sociale déclinés au niveau régional.

La présente circulaire, qui concerne exclusivement la métropole, a pour objet de vous préciser les conditions et les modalités de mise en œuvre de cette réforme.

1. Champ de la délégation

Elle porte sur l'attribution des aides à la pierre en faveur du développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de l'amélioration du parc existant, qu'il relève du logement social ou qu'il soit privé, ainsi que des aides en matière d'études et d'ingénierie qui leur sont associées ; la liste et la nature des aides relevant du champ de la délégation sont précisées en annexe I.

La délégation de compétence est globale et porte sur tout le champ (parc locatif social et parc privé). Elle ne peut se faire ni sur une seule partie du parc de logements ni sur une seule nature d'intervention ou d'aide publique.

Les aides de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ne sont pas incluses dans la délégation de compétence. Toutefois, le paragraphe XIV de l'article 61 de la loi du 13 août dispose que les délégataires peuvent conclure une convention avec l'ANRU par laquelle celle-ci leur délègue la gestion des concours financiers prévus dans les conventions pluriannuelles mentionnées à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine.

2. Les délégataires

a) Conditions générales

Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) suivants :

- communautés urbaines ;

- communautés d'agglomération ;
- syndicats d'agglomération nouvelle ;
- communautés de communes,

ainsi que les départements peuvent bénéficier d'une délégation de compétence.

Pour pouvoir bénéficier de la délégation, les EPCI doivent disposer de compétences dans le domaine de l'habitat.

Les communautés urbaines et communautés d'agglomération ont, outre la compétence en matière de programme local de l'habitat, une compétence obligatoire dans ce domaine, qui peut être plus ou moins étendue en fonction de la définition de l'intérêt communautaire.

Les communautés de communes pour être éligibles à la délégation de compétence doivent avoir opté pour la compétence « politique du logement et cadre de vie » qui inclut la compétence « programme local de l'habitat (PLH) ».

Ne pourront donc *a contrario* bénéficier d'une délégation de compétence, les syndicats intercommunaux (SIVU-SIVOM), les syndicats mixtes, ainsi que les communautés de communes n'ayant pas opté pour la compétence « politique du logement et cadre de vie ».

b) Conditions de fond

La délégation de compétence ne peut être accordée que sur la base d'une politique de l'habitat définie par le délégataire et qui reprenne les objectifs du plan de cohésion sociale. Cette politique est définie par le PLH ou, à défaut, est traduite dans la convention de délégation.

Vous examinerez également la capacité du délégataire à exercer les responsabilités susceptibles de lui être déléguées. Elle ne pose en général pas de problème pour les communautés de plus de 50 000 habitants, ni pour les départements.

Pour les communautés de communes de moins de 50 000 habitants, vous tiendrez compte des critères suivants, avant d'accepter d'engager la négociation devant conduire à une délégation de compétence :

- existence d'une politique locale en matière d'habitat, notamment traduite dans un PLH ;
- existence d'un volume de crédits déléguables et d'un nombre d'opérations suffisamment importants (pouvant être apprécié de façon rétroactive sur les cinq dernières années) ;
- capacité des services de la communauté à conduire les actions découlant de la délégation.

Le programme local de l'habitat, support de la convention de délégation de compétence.

Les nouvelles dispositions de la loi relatives aux PLH sont d'application immédiate.

Il en résulte qu'un certain nombre de PLH adoptés ou en cours de révision ne sont pas conformes au nouveau contenu défini par la loi, notamment parce qu'ils ne comportent pas un programme d'actions décliné par secteurs géographiques.

L'existence d'un PLH conforme aux nouvelles dispositions de la loi permet, pour les EPCI, la conclusion d'une convention de six ans. Si le PLH comporte des insuffisances significatives (notamment inadéquation du niveau de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux par rapport au marché local de l'habitat, aux besoins des habitants et aux obligations résultant de l'application des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), non prise en compte des conséquences des opérations de renouvellement urbain en matière de relogement, absence d'actions de lutte contre l'habitat indigne...) ou si vous avez été amenés à émettre un avis défavorable, vous négociez avec l'EPCI sur la base d'une convention de trois ans qui devra reposer sur des objectifs rendus compatibles avec le plan de cohésion sociale ; cette convention de trois ans ne pouvant être signée que jusqu'au 31 décembre 2006.

Pour les EPCI n'ayant pas de PLH conforme à la loi ou ayant seulement pris une délibération en vue d'en élaborer un, une convention de trois ans pourra être conclue jusqu'au 31 décembre 2006.

Pour les départements qui demanderont la délégation, c'est la convention de délégation qui précisera la politique d'habitat mise en œuvre. Cette politique et les actions correspondantes devront nécessairement être déclinées en fonction des principaux bassins d'habitat en tenant compte des PLH existants. Il est rappelé à cet égard que les intercommunalités pourront entrer en début de chaque année dans le système de la délégation de compétence, réduisant en conséquence la part des crédits délégués au département.

Si l'existence d'une contribution propre de la communauté ou du département ne constitue pas une condition nécessaire à la signature d'une convention de délégation, elle est naturellement hautement souhaitable.

La mise en œuvre des conventions de délégation de compétence ne fait évidemment pas obstacle à ce que les autres collectivités (communes membres des EPCI, département et région) maintiennent les contributions qu'elles apportent aujourd'hui, qu'il s'agisse de subventions, d'apports de terrains ou de garantie d'emprunts.

3. Les conventions de délégation de compétence

a) L'architecture du dispositif (cf. annexe II)

Les conventions sont conclues pour une période de trois ou six ans selon les cas distingués ci-dessus.

Elles sont automatiquement accompagnées d'une convention avec l'ANAH, précisant les modalités de gestion des crédits destinés au parc privé.

Le cas échéant, une convention spécifique de mise à disposition des services de la direction départementale de l'équipement (DDE) sera parallèlement conclue.

b) Leur contenu

Les conventions seront établies selon les conventions types annexées à la présente circulaire. Le contenu des différents articles est explicité et commenté en annexe III.

Ces modèles de convention n'ont pas un caractère impératif, mais vous veillerez à ce que toutes les clauses obligatoires y figurent et en particulier le titre II relatif aux modalités financières.

Vous apporterez une attention toute particulière à ce que les objectifs du plan de cohésion sociale relatifs au développement de l'offre locative sociale, publique ou privée, soient déclinés dans les objectifs quantitatifs prévisionnels des conventions de délégation. Vous vous attacherez également à ce que les aspects les plus sociaux de la politique du logement soient pleinement pris en compte, qu'il s'agisse notamment du développement de l'offre en faveur de l'hébergement et du logement des personnes défavorisées, de la réhabilitation des foyers de travailleurs migrants ou de la lutte contre l'habitat indigne. La prise en compte de l'ensemble de ces éléments prioritaires pour l'Etat sera bien évidemment un préalable à la signature des conventions.

Le délégataire exercera les compétences qui lui sont déléguées en appliquant le cadre réglementaire en vigueur et fixé par l'Etat. Pour cette raison, l'ensemble des textes applicables est récapitulé en document annexé à la convention. Il s'agit pour l'essentiel des textes législatifs et réglementaires codifiés dans le code de la construction et de l'habitation (CCH), et dans le code général des impôts (CGI), mais également des circulaires qui ont créé des aides sans les codifier ainsi que du règlement général de l'ANAH.

Toutefois des possibilités d'adaptation des aides par le délégataire seront ouvertes pour les aides codifiées par un décret en cours d'examen au Conseil d'Etat ; pour les aides non codifiées, ces possibilités d'adaptation sont récapitulées dans le document B annexé à la convention.

4. Les rôles respectifs du préfet de région et du préfet de département

a) Programmation au niveau régional

Sur la base des enveloppes de crédits notifiées aux régions, il appartient aux préfets de région, en s'appuyant sur les directions régionales de l'équipement (DRE), d'en faire une répartition entre les EPCI et les départements susceptibles de bénéficier d'une délégation de compétence et le reste du territoire de chacun des départements de la région. Cet exercice doit être fait pour 2005 (les crédits notifiés au titre de 2005 auront, sous réserve du vote de la loi de finances, un caractère définitif) et pour les cinq années suivantes (pour cette période, la répartition a bien évidemment un caractère indicatif). Devront être distingués les crédits destinés au logement locatif social et ceux destinés au parc privé (aides de l'ANAH).

Les négociations conduites au niveau départemental avec les délégataires peuvent conduire à modifier, dans le respect de l'enveloppe globale, la part respective de ces deux natures de crédits. Ce redéploiement éventuel ne devra toutefois pas modifier de plus de 10 % les enveloppes notifiées.

La répartition infrarégionale sera arrêtée au plus tard au tout début 2005, lorsque sera connu le périmètre des délégations de compétence qui prendront effet au 1^{er} janvier 2005. Pour cette répartition, il est nécessaire que les principaux partenaires (associations régionales des organismes d'HLM, principales collectivités et délégataires potentiels) soient consultés.

b) Négociation et signature de la convention au niveau départemental

Compte tenu des arbitrages rendus par le préfet de région sur la programmation infrarégionale, les préfets de département, aidés des services des DRE et des DDE, négocient le contenu des conventions avec le délégataire et les signent, après visa du contrôleur financier local. Dans le cas particulier des EPCI interdépartementaux, le préfet signataire devrait être, sauf accord local contraire, celui du département où se situe la majeure partie du territoire de l'EPCI concerné.

5. Le calendrier

Pour des raisons évidentes de gestion budgétaire, les conventions de délégation devront porter sur des années pleines et donc prendre effet à compter d'un 1^{er} janvier.

Pour éviter des ruptures de mise en œuvre des crédits en début d'année (tout particulièrement pour l'ANAH), les conventions prenant effet en 2005 devront impérativement être signées au plus tard le 15 février 2005. Lorsque la mise au point d'une convention n'aura pu aboutir pour cette date, elle sera reportée au 1^{er} janvier 2006. Pour tenir ces délais, il convient donc que les collectivités souhaitant bénéficier d'une délégation de compétence vous fassent part de leurs intentions dans les délais les plus courts.

Pour les années suivantes, il serait souhaitable que vous sollicitiez les délégataires potentiels afin qu'ils vous fassent connaître s'ils sont candidats à la délégation de compétence avant le 1^{er} juillet de l'année qui précède cette délégation, soit avant le 1^{er} juillet 2005 pour les délégations devant intervenir en 2006. Le respect de cette date est d'autant plus important dans le cas où le département bénéficie d'une délégation et où toute nouvelle convention entraîne la signature d'un avenant avec le département.

La présente circulaire comprend les annexes suivantes :

- I. - Champ de la délégation ;
- II. - Architecture du dispositif de délégation ;
- III. - Commentaire des conventions types.

Et les pièces jointes suivantes :

- 3 conventions types de délégation ;
- 3 conventions types délégataire-ANAH ;
- convention type de mise à disposition des DDE.

Vous voudrez bien transmettre, sous le timbre de la DGUHC/IUH les conventions que vous aurez signées et faire part des difficultés que vous pourriez rencontrer dans la mise en œuvre de ce nouveau cadre d'intervention des moyens de l'Etat.

La ministre déléguée à l'intérieur,
M.-J. Roig

Le ministre délégué au logement
et à la ville,
M.-P. Daubresse

ANNEXE I CHAMP DE LA DÉLÉGATION

Le champ de la délégation comprend l'ensemble des aides « à la pierre » concernant le parc locatif social et le parc privé (propriétaires occupants et bailleurs) ainsi que les aides en matière d'études et d'ingénierie qui leur sont associées. Il couvre les crédits de l'article 65-48-10 et les crédits de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) qui permettent de financer :

- la production (construction et acquisition), la réhabilitation et la démolition des logements locatifs sociaux (y compris les logements foyers assimilés à ces logements en vertu des dispositions combinées des articles L. 351-2-5^o et R. 351-55 et 56 du CCH). Sont donc concernés les logements financés en prêt locatif à usage social (PLUS), PLUS construction démolition (CD), prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et améliorés à l'aide des crédits dédiés à la prime à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale (PALULOS), les aides aux démolitions, à la qualité de service et au changement d'usage des logements locatifs sociaux ;
- l'amélioration de l'habitat privé relevant des aides de l'ANAH ;
- la création et l'amélioration de places d'hébergement d'urgence ;
- des prestations en matière d'études et d'ingénierie, qui comprennent notamment pour le parc locatif social, les études de marché et de besoins en logements, la définition de stratégie foncière, les maîtrises d'œuvre urbaine et sociale (MOUS), toutes actions qui restent financées sur le chapitre 65-48/10 et, pour le parc privé, les diagnostics préalables, les études pré-opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, des programmes sociothématiques (PST), des programmes d'intérêt général (PIG) et des plans de sauvegarde des copropriétés, ainsi que l'animation et le suivi de ces opérations, actions qui seront désormais financées sur les crédits de l'ANAH.

Les crédits potentiellement concernés par la délégation de compétence s'élèvent à 442 + 471 = 913 MEuro en 2005, soit les crédits de la ligne dite « fongible » et les autorisations d'engagement de l'ANAH.

Le champ de la délégation comprend également l'attribution des aides fiscales à la production de logements locatifs sociaux et de logements sous statut de la location accession sous la forme des agréments de prêts locatif sociaux (PLS) et de prêts sociaux location - accession (PSLA), champ potentiel en 2005 : 22 000 PLS et 10 000 PSLA.

Sont exclus du champ de la délégation les crédits dédiés à l'investissement dans les aires d'accueil des gens du voyage (art. 65-48-60), les crédits relatifs au traitement du saturnisme et de l'insalubrité (art. 37-40-10) ainsi qu'à la résorption de l'habitat insalubre et aux crédits de MOUS spécifique insalubrité (art. 65-48-70). Les délégataires qui seront amenés, dans le cadre de leur politique, à devoir les utiliser, continueront d'en faire la demande auprès de l'Etat.

ANNEXE II ARCHITECTURE DU DISPOSITIF DE DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE I. - LA CONVENTION DE DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE (DÉLÉGATAIRE-ÉTAT)

La pièce maîtresse du dispositif est la convention de délégation de compétence.

Trois conventions-types de délégation sont jointes à la présente circulaire :

- la première, de six ans, renouvelable, conclue en application de l'article L. 301-5-1 du CCH pour une contractualisation avec un EPCI disposant d'un PLH conforme aux dispositions de l'article L. 302-1 ;
- la deuxième, de trois ans, passée en application du paragraphe XIII de l'article 61 de la loi du 13 août, pour une contractualisation avec un EPCI qui ne dispose pas encore d'un PLH conforme aux dispositions de l'article L. 302-1 du CCH ; ce type de convention pouvant être signée jusqu'au 31 décembre 2006, c'est-à-dire pour les périodes 2005-2007, 2006-2008 ou 2007-2009 ;

- la troisième, de six ans, renouvelable, en application de l'article L. 301-5-2 du CCH pour une contractualisation avec un département.

II. - LA CONVENTION « DÉLÉGATAIRE-ANAH »

La deuxième pièce du dispositif, obligatoire dès lors qu'une convention de délégation de compétence a été signée, est la convention qui lie le délégataire et l'ANAH. Elle a pour objet principal, en application de l'article L. 321-1-1 du CCH, de déterminer les conditions de gestion par l'agence ou, à sa demande, par le délégataire, des aides destinées aux propriétaires privés. Cependant, le même article L. 321-1-1 du CCH prévoit également deux autres objets pour cette convention :

- elle peut prévoir la gestion par l'agence, au nom et pour le compte du délégataire, des aides à l'habitat privé qu'il apporte sur son budget propre ;
- elle peut, dans des limites fixées par décret en Conseil d'Etat (*cf.* projet de décret sur la majoration des aides), arrêter les règles particulières d'octroi des aides aux propriétaires privés sur le territoire du délégataire en fonction de critères économiques, sociaux et géographiques.

Pour répondre à ces différentes modalités de gestion, trois conventions-types « délégataire-ANAH » sont jointes à la présente circulaire, qui toutes les trois prévoient que les aides puissent être modulées, et dont deux d'entre elles prévoient de manière optionnelle, la gestion par l'ANAH des aides accordées par le délégataire sur son budget propre ; elles se différencient en fonction du degré de gestion, par l'ANAH, des aides déléguées.

- la première correspond au cas où le délégataire instruit les demandes d'aides et où l'ANAH effectue le paiement des subventions ;
- la deuxième correspond au cas où l'ANAH instruit les demandes d'aide pour le compte du délégataire et effectue le paiement des subventions ;
- la troisième correspond au cas où le délégataire instruit les dossiers et assure lui-même les paiements.

III. - LA CONVENTION DE MISE À DISPOSITION DES DDE

L'article 112 de la loi du 13 août 2004 prévoit que les services de l'Etat (DDE) peuvent être mis à disposition du délégataire, lorsque sont conclues des conventions de délégation de compétence.

Une convention-type de mise à disposition des DDE est en conséquence également jointe à la présente circulaire pour l'instruction des aides destinées au parc locatif social ; pour les aides au parc privé cette convention fait référence à la convention « délégataire-ANAH » évoquée au II ci-dessus qui traite notamment des tâches assurées par la délégation de l'ANAH pour l'instruction et le paiement de ces aides.

La convention de mise à disposition des DDE doit être adaptée en fonction de l'étendue des tâches pour lesquelles le délégataire demande la mise à disposition de la DDE.

ANNEXE III COMMENTAIRE DES CONVENTIONS TYPES

L'objet de cette annexe est de commenter les conventions types jointes à la présente circulaire. Le commentaire suivra le plan de la convention type applicable aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotés d'un PLH conforme à la loi du 13 août 2004, c'est-à-dire la convention de six ans. Des commentaires relatifs aux conventions de trois ans avec les EPCI ou avec les départements sont ajoutés lorsqu'ils sont nécessaires.

Les conventions types comportent des articles optionnels, en fonction des décisions prises par le délégataire et actées dans le cadre de la négociation avec le préfet, ainsi que des passages en italiques ayant valeur d'explication ou de commentaires et donc non destinés à figurer dans le document signé.

Visas

Est visée la loi du 13 août 2004, fondement de la délégation de compétence dont l'article 61 prévoit notamment le contenu des conventions de délégation ;

Est visé également le plan de cohésion sociale qui prévoit en cinq ans, notamment la production de 500 000 logements locatifs sociaux et une mise sur le marché de 200 000 logements privés à loyers maîtrisés qui se traduit par une loi de programmation qui vient d'être votée par le Parlement (*nota* : il conviendra de viser cette loi dans les conventions qui auront été conclues après sa promulgation) ;

Les visas font référence à l'existence de deux documents clefs pour déterminer les objectifs en matière de logement, tant qualitatifs que quantitatifs, retenus dans la convention : le programme local de l'habitat (PLH) et le plan départemental d'actions en faveur des personnes défavorisées (PDALPD).

Article 1^{er} *Objet et durée de la convention*

Les délégataires exerceront, en vertu de la convention de délégation, les compétences de l'Etat et de l'ANAH sur la

totalité du champ des aides rappelé à l'annexe I pour décider de leur attribution et de celle des agréments ainsi que pour les notifier à leurs bénéficiaires.

Pour des raisons évidentes de calendrier, les PLH existants ou en cours d'adoption n'ont pu être élaborés en tenant compte du plan de cohésion sociale. Il est cependant impératif d'intégrer les objectifs de ce plan dans la négociation relative à la délégation de compétence. Deux situations en résulteront :

- soit la déclinaison du plan sur le territoire de la délégation ne remet pas en cause les objectifs du PLH ;
- soit cette déclinaison entraîne une révision à la hausse de ces derniers.

Dans ce dernier cas, il vous revient de faire en sorte que les objectifs du plan de cohésion sociale soient repris sur la durée de la convention en essayant, autant que faire se peut, de les répartir, comme les objectifs du PLH, par secteurs géographiques. La non-prise en compte des objectifs supplémentaires pouvant résulter du plan de cohésion sociale sur les cinq premières années de la convention (durée du plan de cohésion sociale) peut être un motif de refus de signature par le préfet ; la non répartition par secteurs géographiques de ces objectifs supplémentaires n'en est pas un.

En tout état de cause, on ne peut exclure le fait qu'en raison de la non inclusion des objectifs du plan de cohésion sociale dans le PLH, le délégataire souhaite ne conclure qu'une convention de trois ans, même si le PLH adopté est conforme à la loi. Ce souhait ne peut être en aucun cas un motif de refus de signature, mais cette faculté n'est ouverte que jusqu'au 31 décembre 2006.

Les conventions sont signées pour une durée de six ans alors que le plan de cohésion sociale est conçu pour une période de cinq ans. Les objectifs et les montants de crédits relatifs à l'année 2010 devront en conséquence être fixés en référence à l'année 2004.

Les aides de l'ANRU ne sont pas comprises dans le champ de la délégation de compétence. Il convient cependant de noter que :

- l'article I-2-1 et l'annexe VI de la convention de délégation font référence au programme d'intervention envisagé relevant de la compétence de l'ANRU, afin que l'ensemble des interventions prévues en matière de logement sur le territoire du délégataire puisse être appréhendé le plus clairement possible ;
- le paragraphe XIV de l'article 61 de la loi du 13 août prévoit que les délégataires peuvent conclure une convention avec l'ANRU par laquelle celle-ci leur délègue la gestion des concours financiers prévus dans les conventions pluriannuelles prévues par l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine. Cette possibilité ouverte aux délégataires devrait clarifier leurs relations avec les maîtres d'ouvrage de logements sociaux auxquels ils attribueront les aides, soit au nom de l'Etat, soit au nom de l'Agence.

TITRE I^{er}

LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION

Article I^{er}.1

Orientations générales

Cet article décrit la politique locale de l'habitat mise en œuvre.

Article I.2

Les objectifs quantitatifs prévisionnels

Cet article a pour objet de fixer les objectifs quantitatifs globaux visés par la convention, tant pour le parc de logement social que pour le parc privé, y compris avec leur échéancier indicatif de réalisation.

I.2.1. Parc locatif social

Les sous-objectifs qui figurent en tant qu'items obligatoires ne recouvrent pas tout le champ des politiques du logement. Il s'agit en fait de vérifier que les actions prioritaires ou contractuelles de l'Etat menées sur le territoire du délégataire jusqu'à la date de la signature de la convention sont bien prises en compte par cette dernière.

Ce sont ces objectifs quantitatifs qui feront prioritairement l'objet du suivi annuel prévu à l'article V-2, qui pourra donner lieu à une minoration du montant des droits à engagement s'ils ne sont pas respectés deux années consécutives et à l'évaluation à mi-parcours prévue à l'article V-5.

S'agissant du parc locatif social public, les items suivants sont obligatoires :

- la déclinaison des logements en PLAI, PLUS ;
- la reprise des engagements liés aux plans de redressement des organismes en difficulté (démolitions et réhabilitations) (cf. note 1) ;
- les engagements du délégataire en matière de logements très sociaux et, si les besoins sont avérés, d'hébergement d'urgence (maisons-relais ou résidences sociales, foyers de travailleurs migrants, création ou réhabilitation de logements d'urgence).

Rien ne s'oppose à ce que d'autres objectifs soient contractualisés, si le délégataire le souhaite, par exemple en matière de logements foyers pour personnes âgées ou de logements pour étudiants. Il en est de même en matière de qualité de la construction ; une orientation en faveur de la haute qualité environnementale des logements, notamment sous la forme d'une exigence de certification des opérations, peut être donnée par le délégataire. C'est une orientation souhaitable, mais non obligatoire et elle ne figure donc pas en tant que telle dans la convention type.

1.2.2. Parc privé

S'agissant du parc privé, l'objectif de logements à améliorer figure dans la convention. Les items obligatoires sont liés, d'une part, aux objectifs du plan de cohésion sociale (logements à loyers maîtrisés et logements vacants remis sur le marché) et, d'autre part, aux politiques de lutte contre l'habitat indigne et de traitement des copropriétés en difficulté.

Comme pour le parc public, il est demandé au délégataire de reprendre les engagements contractuels de l'Etat en cours (opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), 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), plan de sauvegarde, protocoles locaux de lutte contre l'habitat indigne). Une différence est également faite entre les items qui doivent obligatoirement figurer dans la convention et ceux qui relèvent de politiques locales axées sur des thématiques plus ciblées telles que l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées ou handicapées ou les économies d'énergie.

Les dispositifs opérationnels prévus à l'annexe II de la convention ont pour raison d'être la poursuite des objectifs obligatoires au travers de projets globaux de territoire ou sur des ensembles immobiliers spécifiques ainsi que, le cas échéant, des objectifs particuliers du délégataire. Ce dernier peut ainsi, par exemple, prévoir un PIG, au sens du CCH, logements vacants, une OPAH de renouvellement urbain sur un centre-ville et/ou un plan de sauvegarde sur une copropriété déterminée, tout en décidant de majorer les aides en cas de haute performance énergétique sur l'ensemble du territoire (cf. article III-1) et de lancer une étude de repérage des logements insalubres sur un secteur géographique donné (cf. 1.2.3. ci-dessous).

1.2.3. Répartition géographique des interventions

Les objectifs et principes d'intervention doivent être déclinés par secteurs géographiques, en cohérence avec le programme d'actions du PLH rappelé en annexe I de la convention. Cette territorialisation permet, s'il le souhaite, au délégataire d'utiliser les marges de manœuvre qui lui sont ouvertes pour majorer certaines aides dans certains de ces secteurs géographiques, voire certains plafonds de ressources ou certains loyers, en fonction de particularités locales, démographiques et liées au marché du logement. Il convient toutefois de veiller à ce que les marges de manœuvre ne conduisent pas à complexifier à l'extrême les conditions d'octroi des aides à travers la multiplication des secteurs géographiques ou des spécifications trop précises et pointillistes.

Par ailleurs, il va de soi que si le délégataire majore les aides déléguées dans certains secteurs géographiques, cette majoration entraîne automatiquement la minoration dans d'autres, le montant total d'aides prévu dans la convention restant évidemment le même.

Pour chacune des communes concernées par l'application de l'article L. 302-7 du CCH (art. 55 de la loi SRU), la convention doit obligatoirement rappeler le nombre et l'échéancier de réalisation des logements sociaux pour les périodes triennales couvertes par sa durée de validité.

TITRE II MODALITÉS FINANCIÈRES

Article II.1

Moyens mis à la disposition du délégataire par l'Etat

Au regard des objectifs pluriannuels fixés à l'article I-2, est précisé au présent article le montant total des aides sur six ans dont bénéficiera le délégataire pour les atteindre. Est également fixé le montant des crédits pour l'année 2005 en indiquant qu'un avenant annuel précisera ce montant pour les années ultérieures.

Ces montants, pluriannuel et annuel, résulteront, d'une part, des discussions entre le préfet de région et le préfet de département, en relation avec les bailleurs sociaux, sur les besoins estimés pour le territoire concerné et, d'autre part, de la négociation entre le délégataire et le préfet de département sur la base des objectifs du délégataire et des conditions d'octroi des aides. Au cours de cet exercice qui comportera nécessairement plusieurs itérations, il convient de veiller particulièrement à la qualité de la répartition infra-régionale et infra-départementale des enveloppes entre les délégataires potentiels. Il serait en effet anormal que les premières délégations « captent » une part des crédits supérieure à celle qui leur revient du seul fait qu'elles aient été signées les premières.

Dès lors que les objectifs quantitatifs, tant physiques que financiers, ont été fixés, il convient que le délégataire se mette en contact avec la caisse des dépôts et consignations (CDC) en vue de déterminer l'enveloppe pluriannuelle de prêts correspondante. Après discussion, et comme le prévoit le paragraphe II de l'article 61 (art. L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du CCH), la convention fixe l'enveloppe de prêts adossés aux fonds d'épargne que cet établissement peut affecter aux opérations définies dans la convention, à l'exception des PLS et des PSLA. A l'intérieur de cette enveloppe sont précisés les montants de prêts à taux « normal » (3,45 %) et ceux destinés au financement de la réhabilitation à taux bonifié (2,95 %). La lettre d'accord de la CDC est annexée à la convention de délégation.

Article II.2

Répartition des droits à engagement entre logement locatif social et parc privé

Pour 2005, et pour chaque année ultérieure par avenant (cf. article II.1), sont précisés les droits à engagement incluant

les subventions aux prestations d'études et d'ingénierie associées destinés au parc locatif social et au parc privé.

La répartition entre ces deux natures de crédits pourra, à la demande du délégataire, varier chaque année d'application de la convention ; elle est par contre fixée *ne varietur* à l'intérieur d'un exercice annuel.

Article II.3

Interventions propres du délégataire (optionnel)

Si l'existence d'une contribution propre de la communauté ne constitue pas une condition nécessaire à la signature d'une convention de délégation, elle est naturellement hautement souhaitable.

De la même manière, les contributions des communes membres de l'EPCI, du département dans le cadre de sa compétence en matière sociale et de la région dans le cadre de sa compétence en matière économique sont légitimes et justifiées. Ces contributions n'ont cependant pas à figurer dans la convention, si ce n'est à titre indicatif.

Article II.4

Mise à disposition des moyens : droits à engagement et crédits de paiement

Les droits à engagement et les crédits de paiement mis à disposition du délégataire ne concernent que les nouvelles opérations pour lesquelles il prendra la décision de financement. Les opérations pour lesquelles la décision de financement a été prise par l'Etat antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la convention continuent d'être financées par l'Etat.

Il est prévu que les droits à engagement pour le parc locatif social fassent l'objet de deux engagements comptables, le premier au plus tard en mars et le second en juillet. La question de la mise à disposition des crédits par l'ANAH est réglée par la convention délégataire-ANAH.

De même, il est prévu que le montant des crédits de paiements, calculés en fonction de clés prédéfinies, fassent l'objet de trois versements, l'un de 50 % du montant au plus tard en février, le deuxième de 25 % en juin et le troisième de 25 % en octobre. Pour le parc privé, la convention délégataire-ANAH prévoit ce dispositif.

Article II.5

Compte rendu de l'utilisation des crédits de paiement mis à disposition par la communauté

Article II.6

Reversement des crédits non utilisés

La convention prévoit que les crédits de paiement non utilisés sont reversés, selon les cas, à l'Etat pour le parc public et à l'ANAH pour le parc privé. Compte tenu des clés utilisées, des reversements peuvent avoir lieu encore trois ans après la fin de la convention, si celle-ci n'est pas reconduite.

Article II.7

Avenant en cas de signature d'une convention de délégation de compétence par un établissement public de coopération intercommunale

Pour les départements, en application du dernier alinéa de l'article L. 301-5-2, il est prévu la signature d'un avenant particulier pour retrancher de la convention en cours avec le département, le programme et les aides correspondant qui résultent de la signature d'une convention de délégation avec un EPCI. Cet avenant doit être signé au plus tard avant l'entrée en application de la convention de délégation de l'EPCI.

TITRE III

CONDITIONS D'OCTROI DES AIDES ET D'ADAPTATION DES PLAFONDS DE RESSOURCES

Le délégataire exercera les compétences qui lui sont déléguées en appliquant le cadre réglementaire en vigueur et fixé par l'Etat. Pour cette raison, l'ensemble des textes applicables est récapitulé en document annexé à la convention. Il s'agit pour l'essentiel des textes législatifs et réglementaires codifiés dans le CCH et dans le code général des impôts (CGI).

En revanche, des possibilités d'adaptation des aides par le délégataire sont prévues par la loi qui les encadre dans un décret en Conseil d'Etat pour les aides codifiées aux articles R. 321-1 et suivants, R. 323-1 et suivants, R. 331-1 et suivants du CCH (*cf.* pour le parc public, le 6^e alinéa des art. L. 301-5-1 et L. 301-5-2 créés par le II de l'article 61 et pour le parc privé la dernière phrase de l'art. L. 321-1-1). Pour les aides non codifiées, ces possibilités d'adaptation sont récapitulées dans le document B annexé à la convention.

Cette possibilité d'adaptation des aides et des plafonds de ressources à certains secteurs géographiques est évidemment en lien avec les objectifs de politique de logement poursuivis sur ces secteurs, généralement traduits par les programmes d'actions des PLH. Ce n'est pas une obligation, d'où le caractère optionnel des articles III-1 et III-2.

Article III.1

Adaptation des conditions d'octroi des aides (optionnel)

III.1.1. Parc locatif social

Les possibilités d'adaptation qui concernent les aides codifiées dans le CCH, c'est-à-dire les aides à la production du logement locatif social, à sa réhabilitation, ainsi que les aides au financement de la surcharge foncière permettent au délégataire de majorer :

- l'assiette de subvention définie au 1^o de l'article R. 331-15 du CCH pour les opérations de production de logements en PLUS ou en PLAI dans la limite de 30 % en fonction du barème qu'il décide, prévu à l'annexe IV de la convention ;
- les taux de subvention prévus à l'article R. 331-15 appliqués à cette assiette dans la limite de 5 % ;
- le taux de subvention pour surcharge foncière prévu à l'article R. 331-24 du CCH dans la limite de 25 % ;
- le taux de subvention de la PALULOS prévu à l'article R. 323-7 du CCH dans la limite de 5 %.

Pour les aides non codifiées relatives à la démolition, à l'amélioration de la qualité de service, aux prestations d'ingénierie, régies par les circulaires mentionnées dans le document annexé (A) à la convention, les possibilités d'adaptation récapitulées dans le document annexé (B) sont calquées sur celles qui ont été données pour les territoires d'intervention de l'ANRU dans la circulaire n^o 2004-56 UHC/IUH2 du 25 octobre 2004.

III.1.2. Parc privé

Quant à l'amélioration du parc privé, les adaptations possibles pour le délégataire sont celles qui relèvent du domaine de compétence du conseil d'administration de l'ANAH : liste des travaux subventionnables, plafond de ces travaux, taux de subvention ou primes forfaitaires. Toutefois, ces adaptations ne peuvent être prévues que dans des limites et des conditions fixées par le décret en conseil d'Etat mentionné ci-dessus. Le contenu des dossiers de demande de subventions et d'autres précisions dans les conditions d'attribution des aides qui sont fixées par le règlement général de l'agence restent applicables pour des raisons évidentes de simplicité d'instruction des dossiers.

Article III.2

Plafonds de ressources (optionnel)

III.2.1. Dans le parc locatif social

Avant toute chose, il convient de rappeler que les deux tiers des ménages français sont sous les plafonds dits « HLM » et que, compte tenu de la possibilité ouverte, afin de favoriser la mixité sociale, de donner la possibilité à 10 % des ménages qui accèdent à un nouveau logement social PLUS, de dépasser de 20 % les plafonds, il en résulte que 75 % des ménages peuvent potentiellement accéder à un logement social. La possibilité donnée au préfet, par la réglementation existante, d'augmenter ces plafonds (art. R. 441-1-2 du CCH) sur certaines zones géographiques et pour un certain temps, dans le souci de favoriser la mixité sociale est transférée au délégataire, s'il le souhaite, dans certains quartiers voire groupes d'immeubles (ZUS, zones où le taux de vacance ou le taux de bénéficiaires d'aides personnelles au logement est supérieur respectivement à 20 ou 65 %) et ce, dans la limite de 30 % des plafonds existants (cf. note 2) , ce qui correspond aux plafonds de ressources fixés pour les logements financés en PLS.

III.2.2. Dans le parc privé

S'agissant des propriétaires occupants, les plafonds de ressources applicables sont ceux fixés à l'article R. 321-12 du CCH.

S'agissant des propriétaires bailleurs, il est rappelé que les aides de l'ANAH sont fonction des niveaux de loyers pratiqués et des ressources des locataires. Trois taux de subvention correspondent ainsi à trois situations :

- pour les conventions ouvrant droit à l'APL signées dans le cadre d'un PST, les plafonds de ressources applicables sont ceux du PLAI ;
- pour les conventions ouvrant droit à l'APL hors PST, les plafonds de ressources applicables sont ceux du PLUS évoqués ci-dessus ;
- pour les logements à loyers intermédiaires fixés par l'ANAH, ce sont les plafonds de ressources applicables au dispositif fiscal dit « Besson dans l'ancien » qui sont applicables (cf. art. 31, 1^o e du CGI).

Bien que des possibilités d'adaptation des taux de subvention aient été données au délégataire, il n'a pas paru nécessaire de lui donner la possibilité de modifier ces plafonds de ressources qui couvrent un pourcentage de ménages déjà très important.

Article III.3

Modalités d'attribution des aides et d'instruction des dossiers

La loi a prévu que les décisions d'attribution des aides à l'habitat privé sont prises directement par l'autorité délégataire ; *a contrario*, les décisions d'attribution des aides au logement locatif social sont prises conformément au code général des collectivités territoriales selon les règles habituelles du département ou de l'EPCI.

Il est par ailleurs prévu dans cet article de préciser les conditions d'instruction des dossiers, c'est-à-dire d'indiquer si le délégataire demande ou non la mise à disposition (MAD) des services de l'Etat.

Telle que la loi est rédigée, la mise à disposition peut concerner le parc public et/ou le parc privé. Il est donc possible

qu'un délégataire demande la mise à disposition pour le parc public et pas pour le parc privé, ou l'inverse.

Si une demande de mise à disposition est formulée, celle-ci ne peut être refusée. Comme la loi l'indique (1^{er} alinéa de l'art. 112), il s'agit d'une mise à disposition de services ou d'une partie de services et non de personnes. Cette mise à disposition implique le maintien d'un certain nombre de tâches au sein des services mais ne nécessite pas d'établir une distinction au sein des services entre les instructeurs de dossiers qui travaillent pour les délégataires et ceux qui continuent d'instruire les dossiers au nom de l'Etat. Au contraire, le fait qu'un même instructeur puisse faire un travail pour des délégataires différents et pour l'Etat, constitue un moyen d'enrichir les tâches effectuées et de mieux en assurer la qualité. Ceci ne s'oppose évidemment pas à ce que les noms des interlocuteurs privilégiés soient communiqués au délégataire, afin de faciliter les relations avec le service mis à disposition.

Dans la convention de mise à disposition (*cf.* convention-type de mise à disposition), il convient de fixer très précisément les tâches effectuées par les services mis à disposition et leur articulation avec celles effectuées par les services du délégataire.

TITRE IV LOYERS ET RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS

A l'exception des logements dits « intermédiaires » du parc locatif privé, les montants maximaux des loyers et les réservations sont fixés dans les conventions ouvrant droit à l'APL qui ont précisément pour objet de récapituler les engagements du contractant envers les plafonds de ressources des locataires, les plafonds de loyer et le pourcentage de logements réservés, en contre-partie des aides de l'Etat, fiscales et budgétaires.

Article IV.1

Signature des conventions ouvrant droit à l'APL

Dans le cadre de la délégation de compétence, le délégataire établit et signe ces conventions au nom de l'Etat. En revanche, le contrôle du respect des engagements du contractant continue de relever de la responsabilité de l'Etat.

Article IV.2

Modalités de fixation des loyers et redevances maximaux (optionnel)

IV.2.1. Parc locatif social

Les conventions ouvrant droit à l'APL fixent un loyer maximal, le loyer pratiqué pouvant bien entendu être fixé à un niveau inférieur. La possibilité de majoration de ce loyer maximal existe en PLUS comme en PLAI, afin de permettre des adaptations liées à la qualité et à la localisation des opérations. Elle est ouverte au délégataire qui établit, à partir d'un loyer maximal de zone figurant dans la circulaire du ministre chargé du logement du 20 décembre 2004, les règles de fixation des loyers maximaux sur le territoire de la délégation. Ces règles spécifiques, le cas échéant déclinées par secteurs géographiques, font l'objet de l'annexe V à la convention.

Cette possibilité de majoration est cependant limitée à 20 %, afin que le taux d'effort des locataires bénéficiaires des aides personnelles au logement reste acceptable. En effet, si cette majoration était plus importante, elle exclurait *de facto* ces locataires en leur imposant un reste à charge trop important et empêcherait ainsi toute mixité sociale. Les plafonds de loyer des logements financés en PLS et en PALULOS ne sont pas adaptables.

Pour les logements-foyers et les résidences sociales, les redevances maximales sont également fixées par les délégataires dans les conventions ouvrant droit à l'APL, selon les règles établies par la circulaire du 20 décembre 2004.

IV.2.2. Parc locatif privé

A l'occasion des délégations de compétence, il a été décidé de simplifier la réglementation applicable aux conventions ANAH, notamment en substituant à la surface corrigée la surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8 mètres carrés par logement. Cette surface, dite « fiscale », est la surface définie par le code général des impôts, utilisée pour les dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif visés à l'article 31 de ce code.

Pour les logements dits « très sociaux » (PST, LIP) et « sociaux », qui font l'objet d'un conventionnement à l'APL, le délégataire fixe, dans les limites établies par la circulaire du 20 décembre 2004, les conditions dans lesquelles il pourra être dérogé aux loyers de référence (figurant au tableau 1 de l'annexe II de ladite circulaire).

Quant aux logements dits « intermédiaires », le niveau de leurs loyers maximaux est fixé par instruction de l'ANAH et rappelé à l'annexe III de la circulaire du 20 décembre 2004.

La convention de délégation ne donne pas de latitude aux délégataires pour réviser annuellement les loyers maximaux qui figureront dans les nouvelles conventions. Tant dans le parc public que dans le parc privé, ce sont les loyers qu'ils auront fixés en annexe V révisés en fonction de la variation de la moyenne associée de l'ICC, qui s'appliqueront.

Article IV.3

Réservation de logements au profit des personnes prioritaires

Flux des nouvelles conventions :

Dans les conventions ouvrant droit à l'APL concernant des opérations financées en PLUS et PLAI, les délégataires devront réserver 30 % des logements au profit des personnes prioritaires dont 25 % pour le contingent préfectoral et 5 % pour les fonctionnaires.

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

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

Stock des conventions en cours :

Pour la gestion du contingent préfectoral, des conventions en cours et de celles nouvellement signées, les dispositions de l'article L. 441-1 du CCH issu de l'article 60 de la loi du 13 août 2004 peuvent s'appliquer. A cet égard, il convient de se reporter à la circulaire qui sera prochainement publiée.

TITRE V

SUIVI, ÉVALUATION ET OBSERVATION

Article V.1

Modalités de suivi des décisions de financement

L'Etat doit être en mesure de continuer à suivre mensuellement et de façon détaillée l'utilisation des crédits délégués à travers les décisions de financement comme il le fait aujourd'hui, tant en termes physiques (nombre de logements concernés) que financiers (consommation d'autorisations d'engagement).

Pour ce faire, il est demandé au délégataire, dans le cadre de la convention, de s'engager à transmettre les informations directement à l'infocentre du ministère chargé du logement pour le parc locatif social et à l'ANAH pour les informations relatives au parc privé, dont le système d'information est connecté à l'infocentre (*cf.* document annexé C) ; ces informations étant dans le cadre de l'infocentre également disponibles pour les DRE et DDE.

Article V.2

Suivi annuel de la convention

Article V.3

Et article I-2 de la convention département : dispositif d'observation

La loi dispose que le PLH et les conventions des départements doivent obligatoirement prévoir un dispositif d'observation de l'habitat. Une telle connaissance partagée de la situation du logement, non limitée à celui faisant l'objet d'une intervention publique, est en effet nécessaire pour faire vivre et évoluer les politiques locales de l'habitat.

Article V.4

Conditions de résiliation de la convention

Bien que l'échéancier de réalisation des objectifs quantitatifs prévu en annexe I de la convention ne soit qu'indicatif, une réalisation très inférieure à ces objectifs qui se produirait pendant les deux premières années de la convention peut justifier une résiliation.

Par ailleurs, la convention prévoit que la résiliation peut être demandée lorsqu'un fait nouveau légitime et sérieux le justifie. Ce fait nouveau peut par exemple résulter d'un changement de politique du logement du délégataire à la suite d'élections ou plus simplement de la volonté du délégataire de résilier une convention de trois ans et de conclure une convention de six ans, dès lors que son PLH a été adopté.

Article V.5

Evaluation de la mise en œuvre de la convention

Signature : la convention est signée par le préfet de département et visée par le contrôleur financier local. Dans le cas des EPCI interdépartementaux, le préfet signataire devrait être, sauf accord local contraire, celui du département où se situe la majeure partie du territoire de l'EPCI concerné. Dans le cas d'EPCI interrégionaux, le même principe a vocation à s'appliquer. Vous m'informerez de ces cas particuliers afin qu'il puisse, en tant que de besoin, en être tenu compte dans la répartition des enveloppes régionales.

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 plan de cohésion sociale ;
Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu la délibération du conseil sollicitant la délégation de compétences pour décider de l'attribution des aides prévues à l'article L. 301-3 du CCH ;
Vu le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) ;
Vu la délibération du conseil communautaire (ou du syndicat d'agglomération nouvelle approuvant la convention en date du,

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^{er}

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 1^{er} 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

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

Ce dispositif comprend :

(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 PLS (cf. note 3) (prêt locatif social).
- b) La réhabilitation de logements locatifs sociaux. 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 démolition de logements locatifs sociaux. Ce chiffre prend en compte les engagements prévus dans les plans de redressement des organismes en difficulté (noms des organismes et date des protocoles CGLLS) pour le patrimoine situé sur le territoire de l'agglomération.
- d) La réalisation de logements en location-accession (optionnel).
- e) La création de maisons-relais ou résidences sociales, représentant environ logements.
- f) Le traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM) (les nommer).
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.
- Ces chiffres ne comprennent pas les logements prévus par les conventions de rénovation urbaine de l'ANRU qui sont rappelés en annexe 6.

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

Sur la base des objectifs figurant au programme défini au I-1, il est prévu la réhabilitation de 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 pour l'amélioration 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).
 - b) La remise sur le marché locatif de logements privés vacants depuis plus de douze mois.
- 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).
 - d) Le traitement de copropriétés en difficulté comprenant logements.

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 II concourent à la mise en œuvre de ces objectifs.

Le délégataire reprend les engagements de l'Etat et de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) sur les opérations contractuelles en cours (OPAH, PIG, plan de sauvegarde, PST).

1.3.3. La répartition géographique des interventions

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

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

1.3.4. Calendrier des opérations

Les objectifs physiques mentionnés à cet article seront réalisés selon l'échéancier prévisionnel établi à l'annexe I. 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 MEuro pour la réalisation des objectifs visés à l'article I.2.

Pour 2005, l'enveloppe de droits à engagements est fixée à MEuro.

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

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

Pour 2005, ce contingent est de agrèments PLS de agrèments PSLA (optionnel).

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 MEuro sera affectée par cet établissement aux opérations définies à

l'article I-2 de la présente convention. Cette enveloppe comprend ... MEuro 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 le logement locatif social et l'habitat privé

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

-
MEuro pour le logement locatif social ;

-
MEuro 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 sur ses ressources propres un montant global de aux actions définies à l'article I-3.

Pour la première année, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention s'élève à 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.

Dans l'hypothèse où l'ANAH accepte de gérer les aides financées sur ressources propres du délégataire, 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 aux articles 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-5 de la convention pour l'année considérée allouera au département une enveloppe définitive de droits à engagement dans les conditions suivantes :

- une première fraction de l'enveloppe annuelle est mise en place par décision attributive au plus tard en mars. Son montant est égal à 50 % du montant prévisionnel des droits à engagement de l'année ;
- une seconde fraction égale au solde des droits à engagement de l'année est mise en place en juillet. Elle fait l'objet d'une décision attributive si son montant est égal à la différence entre le montant prévisionnel de l'année et le montant de la première fraction attribuée au délégataire ou, dans le cas contraire, d'un avenant à la convention.

Ces décisions et avenants sont notifiés 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 département un montant de crédits de paiement calculé par application d'une clé prédéfinie 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 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 produira et remettra au représentant de l'Etat un compte rendu détaillé de l'utilisation des crédits mis à sa disposition sous la forme d'un état annexe au compte administratif.

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

Article II.6

Reversement des crédits non utilisés Pour le logement locatif social

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

Pour l'habitat privé

La convention conclue entre l'ANAH et le 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 la convention est renouvelée, les crédits de paiement restant font l'objet d'un report sur la nouvelle convention.

TITRE III

CONDITIONS D'OCTROI DES AIDES ET D'ADAPTATION DES PLAFONDS DE RESSOURCES

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

Article III.1

Adaptation des conditions d'octroi des aides (optionnel)

III.1.1. *Parc locatif social*

L'assiette de subvention définie au 1^o 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, selon le barème et les secteurs géographiques indiqués en annexe n° 4 (dans les limites fixées par le décret en conseil d'Etat du, la convention pourra définir les conditions de majoration à la place de l'arrêté actuel du ministre du

logement, toujours dans la limite de 30 %, en indiquant selon les secteurs géographiques quelles sont les particularités locales, démographiques et tenant à la situation du marché du logement qui justifient ces adaptations).

Les taux de la subvention appliquée à cette assiette peuvent être majorés de x points (dans la limite de 5 points).

Le taux de la subvention pour surcharge foncière prévue à l'article R. 331-24 du CCH peut être majoré de x points (dans la limite de 25 points).

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 un décret en Conseil d'Etat 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.

Le président de l'EPCI dispose des mêmes pouvoirs de décision que ceux qui sont prévus pour la commission d'amélioration de l'habitat instituée à l'article R. 321-10.

Détailler les secteurs géographiques et les marges accordées dans le cas particulier de chaque délégation.

Article III.2

Plafonds de ressources (optionnel)

III.2.1. *Parc locatif social*

En application de l'article R. 441-1-2 du CCH (décret en Conseil d'Etat en préparation), dans les secteurs géographiques..., ..., ... (ZUS ou secteurs géographiques avec plus de 20 % des logements locatifs sont vacants ou plus de 65 % de bénéficiaires de l'APL) : les plafonds de ressources applicables aux nouvelles opérations financées en PLUS sont majorés de x % (maximum fixé dans le projet de décret en Conseil d'Etat à 30 %).

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^o) les plafonds de ressources des locataires fixés par l'arrêté mentionné à l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation sont applicables ; si cette convention est conclue dans le cadre d'un programme social thématique (PST) les plafonds de ressources sont ceux prévus à la seconde phrase de cet article.

Lorsque le bailleur a signé des engagements complémentaires de modération de loyers à niveau intermédiaire, les plafonds de ressources des locataires sont ceux fixés pour les logements loués en application du I, 1^o et 2^e 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.3.1, les décisions de subvention sont prises 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^o 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 maximaux (optionnel)

IV.2.1. *Parc locatif social*

Le loyer maximal au mètre carré 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 maximal suivent les règles explicitées en annexe V. 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 mètre carré de surface utile dépassant, pour les logements financés :

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

IV.2.2. *Parc privé*

Cf. annexe V.

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 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

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 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 prises et des moyens consommés au cours de l'exercice écoulé et prévoir, si nécessaire, des ajustements ou des avenants à la convention. A cet effet, le délégataire s'engage à faciliter le contrôle par l'Etat de l'utilisation des crédits reçus notamment par l'accès à toute pièce justificative et tout document dont il jugerait la production utile.

Article V.3

Conditions de résiliation de la convention

a) Cas de résiliation

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

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

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

b) Effets de la résiliation

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

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

Article V.4

Evaluation de la mise en œuvre de la convention

A l'issue 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.

ANNEXES

Annexe I. - Déclinaison par secteurs géographiques des objectifs d'intervention définis par la convention (titre I^{er}) assorti d'un échéancier prévisionnel de réalisation.

Annexe II. - Programme d'intervention sur le secteur d'habitat privé.

Annexe III. - Programme de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM).

Annexe IV. - Barème de majoration de l'assiette.

Annexe V. - Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux.

Annexe VI. - Programme d'intervention envisagé relevant du champ d'intervention de l'ANRU.

Documents annexés

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

ANNEXE II

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 III 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 soixante 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 logement 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 :

- orientations interministérielles relatives au traitement des foyers suroccupés ;
- circulaire sur les résidences sociales ;
- contrat Etat/Sonacotra 2005-2010.

ANNEXE IV MODALITÉS DE MAJORATION DE L'ASSIETTE DE SUBVENTION

L'assiette de subvention définie au 1^o 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 V MODALITÉS DE CALCUL DES LOYERS ET DES REDEVANCES MAXIMALES

Le loyer maximal au mètre carré 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^o 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 mètres carrés 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^{er} juillet 2005 figurent dans le tableau ci-après en fonction du secteur géographique de l'opération (caractérisation des secteurs géographiques et renvoi à une annexe pour la délimitation précise s'il y a lieu). Elles sont actualisées au 1^{er} juillet de chaque année en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^e trimestre.

Loyer mensuel en euros par mètre carré 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 :

- pour les opérations répondant à tel critère
- pour les opérations correspondant à tel autre...

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

$$CS = 0,77 \times [1 + (\text{nombre de logements} \times 20 \text{ mètres carrés par surface utile totale de l'opération})]$$

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^{er} juillet 2005, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet, en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^e trimestre.

Loyer annuel en euros par mètre carré de surface corrigée

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	SECTEUR 2	SECTEUR 3	SECTEUR 4
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)	35,66	37,71	31,74	29,18
II. « PALULOS communales ¹ »	38,24	40,55	33,94	31,79

Sous le régime de la surface utile, le loyer maximal au mètres carrés 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 euros par mètre carré de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1 bis	SECTEUR 2	SECTEUR 3	SECTEUR 4
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 8 mètres carrés par logement (surface définie par le code général des impôts et utilisée pour les dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif visés à l'article 31 de ce même code).

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

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 1^{er} juillet 2005, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet, de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^e trimestre pour une part de 60 % et de l'évolution de l'indice des prix au 4^e 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 1^{er} juillet 2005].)

DOCUMENT ANNEXÉ A RELATIF AUX TEXTES APPLICABLES I. - AIDES DE L'ÉTAT RÉGIES PAR LE CCH PALULOS

Articles 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^e 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'ÉTAT NON RÉGIES PAR LE CCH

Parc public

Circulaire n° 2001-69/UHC/IUH2/22 du 9 octobre 2001 relative à l'utilisation de la ligne « amélioration de la qualité de service dans le logement social » - chapitre 65.48, article 2 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/IUH 2/9 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^{er} janvier 2002.

Instruction n° I-2002-03 du 8 novembre 2002 relative à l'appréciation des plafonds de ressources des propriétaires occupants ou assimilés bénéficiaires des aides de l'ANAH au titre de l'article R. 321-12 du CCH.

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

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

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

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

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

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

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

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

Instruction n° I-2004-04 du 5 novembre 2004 relative aux aides de l'ANAH aux travaux réalisés dans les parties

communes des immeubles situés dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées » et présentant des pathologies lourdes.

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

**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	
	PLUS	5 %	5 points
Construction neuve	PLUS CD	12 %	5 points
	PLAI	20 %	5 points
Réhabilitation	PALULOS	10 % du coût prévisionnel des travaux dans la limite de 13 000Euro par logement	5 points
Amélioration	PLUS	10 %	5 points
Acquisition, amélioration	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		
OPAH renouvellement urbain	50 % par an pendant 3 ans	0 point	
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.

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 1^{er} août 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.

Convention type 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

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

Vu le code général des collectivités territoriales ;

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

Vu le plan de cohésion sociale ;

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) adoptant le programme local de l'habitat (PLH) ;

Vu la délibération du conseil communautaire (ou du syndicat d'agglomération nouvelle) approuvant la convention en datedu,

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 six 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 communautaire (ou du conseil syndical) en date du jj/mm/aa 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 1^{er}

LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION

Article 1^{er}.1

Orientations générales

Cet article a pour objet de rappeler les grandes orientations de la politique de l'habitat décidées par le délégataire dans son PLH en reprenant les objectifs du plan de cohésion sociale.

Article 1^{er}.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 :

1.2.1. 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 ... 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 PLS (cf. note 4) (prêt locatif social).

b) La réhabilitation de ... logements locatifs sociaux. 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 démolition de ... logements locatifs sociaux. 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 (optionnel).

e) La création de ... maisons-relais ou résidences sociales, représentant environ ... logements.

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

L'annexe III 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.

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

1.2.2. La requalification du parc privé ancien des copropriétés et la production d'une offre en logements à loyers maîtrisés

Sur la base des objectifs figurant au programme d'actions du PLH, 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 pour l'amélioration 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).

b) La remise sur le marché locatif de ... logements privés vacants depuis plus de douze mois.

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).

d) Le traitement de copropriétés en difficulté comprenant logements.

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 II concourent à la mise en œuvre de ces objectifs.

Le délégataire reprend les engagements de l'Etat et de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) sur les opérations contractuelles en cours (OPAH, PIG, plan de sauvegarde, PST).

1.2.3. *La répartition géographique des interventions*

Les objectifs d'interventions prévus ci-dessus sont déclinés en annexe I 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 (art. 55 de la loi SRU), le nombre et l'échéancier de réalisation des logements sociaux pour chaque commune concernée sont rappelés ci-dessous :

1.2.4. *Calendrier des opérations*

Les objectifs physiques mentionnés à cet article seront réalisés selon l'échéancier prévisionnel établi à l'annexe I. 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 MEuro pour la réalisation des objectifs visés à l'article I.2.

Pour 2005, l'enveloppe de droits à engagements est fixée à MEuro.

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

Les dotations annuelles définitives sont fixées dans les conditions définies à l'article II.4.1.

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

Pour 2005, ce contingent est de agréments PLS de agréments PSLA (optionnel).

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 MEuro sera affectée par cet établissement aux opérations définies à l'article I-2 de la présente convention. Cette enveloppe comprend MEuro 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 le logement locatif social et l'habitat privé

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

- MEuro pour le logement locatif social ;
- MEuro 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 sur ses ressources propres un montant global de auxactions définies à l'article I.2.

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.

Dans l'hypothèse où l'ANAH accepte de gérer les aides financées sur ressources propres du délégataire, 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 aux articles I.2 et I.3 en intégrant les actions prévues dans le PLH.
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.5 de la convention pour l'année considérée, allouera au département une enveloppe définitive de droits à engagement dans les conditions suivantes :

- une première fraction de l'enveloppe annuelle est mise en place par décision attributive au plus tard en mars. Son montant est égal à 50 % du montant prévisionnel des droits à engagement de l'année ;
- une seconde fraction égale au solde des droits à engagement de l'année est mise en place en juillet. Elle fait l'objet d'une décision attributive si son montant est égal à la différence entre le montant prévisionnel de l'année et le montant de la première fraction attribuée au délégataire ou, dans le cas contraire, d'un avenant à la convention.

Ces décisions et avenants sont notifiés 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.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 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 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.

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

TITRE III

CONDITIONS D'OCTROI DES AIDES ET D'ADAPTATION DES PLAFONDS DE RESSOURCES

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

Article III.1

Adaptation des conditions d'octroi des aides (optionnel)

III.1.1. Parc locatif social

L'assiette de subvention définie au 1^o 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, selon le barème et les secteurs géographiques indiqués en annexe n° 4 (dans les limites fixées par le décret en conseil d'Etat du....., la convention pourra définir les conditions de majoration à la place de l'arrêté actuel du ministre du logement, toujours dans la limite de 30 %, en indiquant selon les secteurs géographiques quelles sont les particularités locales, démographiques et tenant à la situation du marché du logement qui justifient ces adaptations).

Les taux de la subvention appliquée à cette assiette peuvent être majorés de x points (dans la limite de 5 points).

Le taux de la subvention pour surcharge foncière prévue à l'article R. 331-24 du CCH peut être majoré de x points (dans la limite de 25 points).

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 un décret en Conseil d'Etat 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.

Le président de l'EPCI dispose des mêmes pouvoirs de décision que ceux qui sont prévus pour la commission d'amélioration de l'habitat instituée à l'article R. 321-10.

Détailler les secteurs géographiques et les marges accordées dans le cas particulier de chaque délégation.

Article III.2

Plafonds de ressources (optionnel)

III.2.1. Parc locatif social

En application de l'article R. 441-1-2 du CCH (décret en Conseil d'Etat en préparation), dans les secteurs géographiques , , (ZUS ou secteurs géographiques avec plus de 20 % des logements locatifs sont vacants ou plus de 65 % de bénéficiaires de l'APL) : les plafonds de ressources applicables aux nouvelles opérations financées en PLUS sont majorés de X % (maximum fixé dans le projet de décret en Conseil d'Etat à 30 %).

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^o) les plafonds de ressources des locataires fixés par l'arrêté mentionné à l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation sont applicables ; si cette convention est conclue dans le cadre d'un programme social thématique (PST) les plafonds de ressources sont ceux prévus à la seconde phrase de cet article.

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^{er} et 2^e alinéas 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 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-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 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.2

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 mètre carré 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 V. 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 IV (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 financés :

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

IV.2.2. *Parc privé*

Cf. annexe V.

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 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.

Cette transmission doit avoir lieu au plus tard, le cinq 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 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 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 (ou le syndicat d'agglomération nouvelle) conformément à la loi afin de suivre les effets des politiques mises en œuvre sur le marché local du logement, selon les modalités suivantes

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 I 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 ou du syndicat d'agglomération nouvelle procéderont 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.

ANNEXES

Annexe I. - 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)

Annexe II. - Programme d'intervention sur le secteur d'habitat privé

Annexe III. - Programme de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)

Annexe IV. - Barème de majoration de l'assiette

Annexe V. - Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux

Annexe VI. - Programme d'intervention envisagé relevant du champ d'intervention de l'ANRU

Documents annexés

A. - Liste des textes applicables

B. - Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables

C. - Modèle de fiche analytique d'opération financée

D. - Lettre d'accord de la CDC en date du ...

ANNEXE II

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.

B. - 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 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 III 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 soixante 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 :

- orientations interministérielles relatives au traitement des foyers suroccupés ;
- circulaire sur les 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 IV MODALITÉS DE MAJORATION DE L'ASSIETTE DE SUBVENTION

L'assiette de subvention définie au 1^o 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 V MODALITÉS DE CALCUL DES LOYERS ET DES REDEVANCES MAXIMALES

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

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

En application du 2^o 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 mètre carré 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^{er} juillet 2005 figurent dans le tableau ci-après en fonction du secteur géographique de l'opération (caractérisation des secteurs géographiques et renvoi à une annexe pour la délimitation précise s'il y a lieu). Elles sont actualisées au 1^{er} juillet de chaque année en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^e trimestre.

Loyer mensuel en euros par mètre carré 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 :

- pour les opérations répondant à tel critère ;
- pour les opérations correspondant à tel autre...

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

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

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^{er} juillet 2005, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet, en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^e trimestre.

Loyer annuel en euros par mètre carré de surface corrigée

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	ZONE 2 bis	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (Palulos)	35,66	37,71	31,74	29,18
II. « Palulos communales ¹ »	38,24	40,55	33,94	31,79

Sous le régime de la surface utile, le loyer maximal au mètres carrés 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 euros par mètre carré de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	ZONE 2 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 8 mètres carrés par logement (surface définie par le code général des impôts et utilisée pour les dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif visés à l'article 31 de ce même code).

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

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 1^{er} juillet 2005, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet, de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^e trimestre pour une part de 60 % et de l'évolution de l'indice des prix au 4^e 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 1^{er} juillet 2005].)

DOCUMENT ANNEXÉ A RELATIF AUX TEXTES APPLICABLES I. - AIDES DE L'ÉTAT RÉGIES PAR LE CCH PALULOS

Articles 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^e 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 financées en PLA ou PLUS.

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

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

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

II. - AIDES DE L'ÉTAT NON RÉGIES PAR LE CCH Parc public

Circulaire n° 2001-69/UHC/IUH2/22 du 9 octobre 2001 relative à l'utilisation de la ligne « amélioration de la qualité de service dans le logement social » - chapitre 65.48, article 02 modifiant la circulaire n° 99-45 du 6 juillet 1999.

Circulaire n° 2001-77 du 15 novembre 2001 relative à la déconcentration des décisions de financement pour la démolition et changement d'usage de logements locatifs sociaux modifiant les circulaires des 22 octobre 1998 et 26 juillet 2000.

Circulaire n° 2002-31/UHC/IUH2/9 du 26 avril 2002 relative aux modalités d'intervention du 1 % logement au titre du renouvellement urbain.

Circulaire du 3 octobre 2002 relative au plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM).

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^{er} janvier 2002.

Instruction n° I-2002-03 du 8 novembre 2002 relative à l'appréciation des plafonds de ressources des propriétaires occupants ou assimilés bénéficiaires des aides de l'ANAH au titre de l'article R. 321-12 du CCH.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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	
	PLUS	5 %	5 points
Construction neuve	PLUS CD	12 %	5 points
	PLAI	20 %	5 points
Réhabilitation	PALULOS	10 % du coût prévisionnel des travaux dans la limite de 13 000Euro par logement	5 points
			5

	PLUS	10 %	points
Acquisition-amélioration	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		
OPAH renouvellement urbain	50 % par an pendant 3 ans	0 point	
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 gèreront ces aides par délégation.

I. - LE CONTENU DES INFORMATIONS À COLLECTER

Les informations à recueillir sont définies dans un schéma XML publié sur le site internet du ministère chargé du logement à l'adresse suivante : http://www.logement.gouv.fr/.../schema_sisal.xml.

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

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

1. Identification du gestionnaire.
2. Identification du maître d'ouvrage (avec notamment le numéro SIRET du maître d'ouvrage).
3. Identification de l'opération. Seront notamment indiquées :
 - 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.

Convention type de délégation de compétence de six ans en application de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation (départements)

La présente convention est établie entre :

Le département , représentée par M ,

président du conseil général,
et :

l'Etat, représenté par M , préfet du département ;

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

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du conseil général sollicitant la délégation de compétences pour décider l'attribution des aides prévues à l'article L. 301-3 du CCH ;

Vu le plan de cohésion sociale ;

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

Vu les programmes locaux de l'habitat (PLH) adoptés par les établissements de coopération intercommunale ;

Vu la délibération du Conseil général approuvant la convention en date du ;

Il a été convenu ce qui suit :

Objet et durée de la convention

L'Etat délègue au département de ,

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

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

Elle porte sur l'ensemble du territoire du département de
(à l'exception de la communauté de et de la
communauté de qui bénéficient

d'une délégation de compétence au titre de l'article L. 301-5-1 du CCH.)

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

LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION

Article 1^{er}

1. Orientations générales

Cet article doit préciser les orientations générales de la politique que le département va mettre en œuvre conformément au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-2 qui suit :

« Hors du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu une convention en application de l'article L. 301-5-1, la convention conclue par le département définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat et précise, en application du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1^{er} 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 destinées à accueillir les personnes et les familles visées aux articles 1^{er} et 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, 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.

2. Dispositif d'observation

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

Ce dispositif comprend : (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.

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 :

1.3.1. 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 PLS (cf. note 5) (prêt locatif social).

b) La réhabilitation de logements locatifs sociaux.

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 du département.

c) La démolition de logements locatifs sociaux.

Ce chiffre prend en compte les engagements prévus dans les plans de redressement des organismes en difficulté (noms des organismes et date des protocoles CGLLS) pour le patrimoine situé à

d) La réalisation de logements en location-accession

(optionnel)

e) La création de maisons-relais ou résidences sociales,

représentant environ logements.

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

L'annexe III 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.

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

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

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

Dans le cadre de cet objectif global, sont projetés.

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

b) La remise sur le marché locatif de logements privés vacants depuis plus de douze mois.

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).

d) Le traitement de copropriétés en difficulté comprenant logements.

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 II concourent à la mise en œuvre de ces objectifs.

Le délégataire reprend les engagements de l'Etat et de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) sur les opérations contractuelles en cours (OPAH, PIG, plan de sauvegarde, PST).

1.3.3. La répartition géographique des interventions

L'ensemble des objectifs d'intervention prévus ci-dessus sont déclinés par grands bassins d'habitat de la façon suivante : (ou bien « selon un détail précisé dans l'annexe I »)

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

1.3.4. Calendrier des opérations

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

TITRE II MODALITÉS FINANCIÈRES Article 2

1. Moyens mis à la disposition du département par l'Etat

Dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, l'Etat allouera au département pour la durée de la convention un montant prévisionnel de droits à engagement de MEuro

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

Pour 2005, l'enveloppe de droits à engagements est fixée à MEuro.

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

Les dotations annuelles définitives sont fixées dans les conditions définies à l'article II.4.1.

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

Pour 2005, ce contingent est de agréments PLS

de agréments PSLA.

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... millions d'euros sera affectée par cet établissement aux opérations définies à l'article I-3 de la présente convention. Cette enveloppe comprend... millions d'euros de prêts à la réhabilitation à taux bonifié en application de la circulaire du 17 septembre 2004 modifiée le 21 octobre 2004. Elle ne comprend pas les

prêts PLS et PSLA.

Article II.2

Répartition des droits à engagement entre logement locatif social et l'habitat privé

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

- MEuro pour le logement locatif social ;
- MEuro pour l'habitat privé (ANAH).

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

Article II.3

Interventions propres du département

II-3-1. Interventions financières du département

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

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

Dans l'hypothèse où l'ANAH accepte de gérer les aides financées sur ressources propres du délégataire, 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 (optionnel)

Le département participe aux actions foncières suivantes :

Article II.4

Mise à disposition des moyens : droits à engagement et crédits de paiement

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

Pour l'enveloppe logement locatif social :

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

- une première fraction de l'enveloppe annuelle est mise en place par décision attributive au plus tard en mars. Son montant est égal à 50 % du montant prévisionnel des droits à engagement de l'année.
- une seconde fraction égale au solde des droits à engagement de l'année est mise en place en juillet. Elle fait l'objet d'une décision attributive si son montant est égal à la différence entre le montant prévisionnel de l'année et le montant de la première fraction attribuée au délégataire ou, dans le cas contraire, d'un avenant à la convention.

Ces décisions et avenants sont notifiés par l'Etat au délégataire.

Le département prendra les arrêtés de subvention au nom de l'Etat en application de la présente convention dans la limite du montant ainsi notifiés par l'Etat.

Pour l'enveloppe habitat privé :

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

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

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

Pour l'enveloppe logement locatif social

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

Le montant des crédits de paiement peut être ajusté des écarts résiduels qui pourraient être constatés entre les crédits de

paiement versés par l'Etat au délégataire et ceux versés par le délégataire aux différents opérateurs au titre des engagements antérieurs à n - 3.

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

Pour l'enveloppe habitat privé :

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

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

Les crédits de paiement affectés annuellement par l'ANAH au département 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 département

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

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

Article II.6

Reversement des crédits non utilisés Pour le logement locatif social

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

Pour l'habitat privé

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

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

Article II.7

Avenant en cas de signature d'une convention de délégation de compétence par un établissement public de coopération intercommunale

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

TITRE III

CONDITIONS D'OCTROI DES AIDES ET D'ADAPTATION DES PLAFONDS DE RESSOURCES

Les dispositions du code de la construction et de l'habitation, les circulaires ainsi que le règlement général de l'ANAH, listés dans le document A annexé, sont applicables sauf dans les cas prévus aux articles III-1 et III-2.

Article III.1

Adaptation des conditions d'octroi des aides (optionnel)

III.1.1. Parc locatif social

L'assiette de subvention définie au 1^o 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, selon le barème et les secteurs géographiques indiqués en annexe n° 4 (dans les limites fixées par le décret en conseil d'Etat du..., la convention pourra définir les conditions de majoration à la place de l'arrêté actuel du ministre du logement, toujours dans la limite de 30 %, en indiquant selon les secteurs géographiques quelles sont les particularités

locales, démographiques et tenant à la situation du marché du logement qui justifient ces adaptations).

Les taux de la subvention appliquée à cette assiette peuvent être majorés de x points (dans la limite de 5 points).

Le taux de la subvention pour surcharge foncière prévue à l'article R. 331-24 du CCH peut être majoré de x points (dans la limite de 25 points).

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 un décret en Conseil d'Etat 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.

Le président du conseil général dispose des mêmes pouvoirs de décision que ceux qui sont prévus pour la commission d'amélioration de l'habitat institué à l'article R. 321-10.

Détailler les secteurs géographiques et les marges accordées dans le cas particulier de chaque délégation.

Article III.2

Plafonds de ressources (optionnel)

III.2.1. *Parc locatif social*

En application de l'article R. 441-1-2 du CCH (décret en Conseil d'Etat en préparation), dans les secteurs géographiques..., ..., ... (ZUS ou secteurs géographiques avec plus de 20 % des logements locatifs sont vacants ou plus de 65 % de bénéficiaires de l'APL) : les plafonds de ressources applicables aux nouvelles opérations financées en PLUS sont majorés de x % (maximum fixé dans le projet de décret en Conseil d'Etat à 30 %).

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^o) les plafonds de ressources des locataires fixés par l'arrêté mentionné à l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation sont applicables ; si cette convention est conclue dans le cadre d'un programme social thématique (PST) les plafonds de ressources sont ceux prévus à la seconde phrase de cet article.

Lorsque le bailleur a signé des engagements complémentaires de modération de loyers à niveau intermédiaire, les plafonds de ressources des locataires sont ceux fixés pour les logements loués en application du I, 1^{er} et 2^e alinéas 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.3.1, les décisions de subvention sont prises par le représentant habilité du département (préciser président du conseil général ou autre s'il y a lieu). L'instruction des dossiers est assurée par la DDE ou les services du département.

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 du conseil général signe, au nom de l'Etat, les conventions mentionnées à l'article L. 353-2 conclues en contrepartie d'un financement ou d'un agrément qu'il accorde. Il en adresse obligatoirement copie au préfet de département. L'exercice de cette délégation s'effectue dans le cadre des règles définies ci-après :

Article IV.2

Modalités de fixation des loyers et redevances maximum (optionnel)

IV.2.1. Parc locatif social

Le loyer maximal au mètre carré 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 V. 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 IV [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 mètre carré de surface utile dépassant, pour les logements financés :

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

IV.2.2. Parc privé

Cf. annexe V.

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 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

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

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

Les modalités de transmission des données concernant le parc privé sont définies par la convention conclue entre le délégataire et l'ANAH mentionnée à l'article II.4.1.

Article V.2

Suivi annuel de la convention

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

Article V.3

Conditions de résiliation de la convention

a) Cas de résiliation

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

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

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

b) Effets de la résiliation

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

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

Article V.4

Evaluation de la mise en œuvre de la convention

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

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

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

ANNEXES

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

Annexe II. Programme d'intervention sur le secteur d'habitat privé.

Annexe III. Programme de traitement des foyers de travailleurs migrants(FTM).

Annexe IV. Barème de majoration de l'assiette.

Annexe V. Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux.

Annexe VI. Programme d'intervention envisagé relevant du champ d'intervention de l'ANRU.

Documents annexés

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

ANNEXE II

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.

C. - 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 III

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 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, pour 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
- orientations interministérielles relatives au traitement des foyers suroccupés ;
 - circulaire sur les 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 IV MODALITÉS DE MAJORATION DE L'ASSIETTE DE SUBVENTION

L'assiette de subvention définie au 1^o 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 V MODALITÉS DE CALCUL DES LOYERS ET DES REDEVANCES MAXIMALES

Le loyer maximal au mètres carrés 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^o 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 1^{er} juillet 2005 figurent dans le tableau ci-après en fonction du secteur géographique de l'opération (caractérisation des secteurs géographiques et renvoi à une annexe pour la délimitation précise s'il y a lieu). Elles sont actualisées au 1^{er} juillet de chaque année en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^e trimestre.

Loyer mensuel en euros par mètre carré de surface utile

TYPES de logement	SECTEUR 1	SECTEUR 2.2	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 :

- 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 :

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

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^{er} juillet 2005, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet, en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^e trimestre.

Loyer annuel en euros par mètre carré de surface corrigée

TYPES de logement	ZONE 1	ZONE 1 bis	ZONE 2	ZONE 3
I. - Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)	35,66	37,71	31,74	29,18
II. - « PALULOS communales (1) »	38,24	40,55	33,94	31,79

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

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

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 1^{er} juillet 2005, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet, de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^e trimestre pour une part de 60 % et de l'évolution de l'indice des prix au 4^e 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 1^{er} juillet 2005).

DOCUMENT ANNEXÉ A RELATIF AUX TEXTES APPLICABLES I. - AIDES DE L'ÉTAT RÉGIES PAR LE CCH PALULOS

Articles 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^e 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'ÉTAT NON RÉGIES PAR LE CCH Parc public

Circulaire n° 2001-69/UHC/IUH2/22 du 9 octobre 2001 relative à l'utilisation de la ligne « amélioration de la qualité de service dans le logement social » - chapitre 65.48, article 02 modifiant la circulaire n° 99-45 du 6 juillet 1999.

Circulaire n° 2001-77 du 15 novembre 2001 relative à la déconcentration des décisions de financement pour la démolition et changement d'usage de logements locatifs sociaux modifiant les circulaires des 22 octobre 1998 et 26 juillet 2000.

Circulaire n° 2002-31/UHC/IUH2/9 du 26 avril 2002 relative aux modalités d'intervention du 1 % logement au titre du renouvellement urbain.

Circulaire du 3 octobre 2002 relative au plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM).

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^{er} janvier 2002.

Instruction n° I-2002-03 du 8 novembre 2002 relative à l'appréciation des plafonds de ressources des propriétaires-occupants ou assimilés bénéficiaires des aides de l'ANAH au titre de l'article R. 321-12 du CCH.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OPÉRATIONS	TAUX de subvention plafond	MAJORATIONS possibles des taux de subventions	
	PLUS	5 %	5 points
Construction neuve	PLUS CD	12 %	5 points
	PLAI	20 %	5 points
Réhabilitation	PALULOS	10 % du coût prévisionnel des travaux dans la limite de 13 000Euro par logement	5 points
	PLUS	10 %	5 points
Acquisition-amélioration	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		
OPAH renouvellement urbain	50 % par an pendant 3 ans	0 point	
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

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.

Convention pour la gestion des aides à l'habitat privé

Entre :

EPCI/Département,

Et :

L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (gestion des aides par la collectivité - instruction par le délégataire et paiement par l'ANAH),

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment l'article L. 321-1-1 ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le décret n° 62-1587 du 29 septembre 1962 portant règlement général sur la comptabilité publique ;

Vu le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;

Vu la délibération du conseil communautaire du jj/mm/aa adoptant le programme local de l'habitat ;

Vu la délibération du conseil [communautaire, général] du jj/mm/aa adoptant les conditions et le montant des aides directes à l'habitat privé ;

Vu la délibération du conseil [communautaire, général] du jj/mm/aa autorisant le président à conclure avec l'Etat la convention de délégation de compétence et, avec l'ANAH la présente convention de gestion ;

Vu la convention de délégation de compétence du jj/mm/aa conclue entre l'EPCI, le conseil général et l'Etat en application de l'article [L. 301-5-1, L. 301-5-2] du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;

Vu la convention de mise à disposition au titre de l'expérimentation et des délégations de compétences du jj/mm/aa conclue entre l'EPCI, le conseil général et l'Etat en application des articles 104 et 112 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

La présente convention est établie entre :

L'EPCI, le département de..... représenté par....., président, et dénommé ci-après « le délégataire » ;

Et :

L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8, avenue de l'Opéra, 75001 Paris, représentée par XXXXXX, délégué local, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du CCH, et dénommée ci-après « ANAH » ;

Il a été convenu ce qui suit :

Objet de la convention (bref rappel des objectifs poursuivis par la politique locale de l'habitat privé)

Par la convention de délégation de compétence du jj/mm/aa conclue entre l'EPCI, le conseil général et l'Etat en application de l'article [L. 301-5-1, L. 301-5-2] du CCH, l'Etat a confié au délégataire, pour une durée de trois ou six ans renouvelable l'attribution des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé et leur notification aux bénéficiaires. (Rappel du montant des droits à engagement alloués à l'habitat privé la première année de la convention incluant les aides aux propriétaires, éventuellement les subventions d'études et d'ingénierie et, le cas échéant des crédits que le délégataire affectera sur son propre budget, fixés dans la convention de délégation de compétence.)

Dans ce cadre, les décisions d'attribution par le délégataire des aides en faveur de l'habitat privé sont prises par délégation de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat, dans la limite des droits à engagement délégués.

La présente convention, conclue en application de l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de déterminer les conditions de gestion directe des aides par le délégataire et de paiement par l'agent comptable de l'ANAH.

Elle prévoit la gestion par l'agence, au nom et pour le compte du délégataire, des aides à l'habitat privé que celui-ci apporte sur son budget propre (optionnel).

Article 1^{er}

Objectifs et financements

Paragraphe 1.1

Objectifs qualitatifs et montant des droits à engagement

Objectifs qualitatifs et quantitatifs de rénovation du parc privé : objectifs à réaliser avec les aides déléguées de l'ANAH et (optionnel) objectifs à réaliser avec les fonds mis à disposition par le délégataire.

Dispositifs opérationnels en cours ou projetés (*cf.* annexe II de la convention de délégation de compétence).

Paragraphe 1.2

Prestations d'études et d'ingénierie

Le délégataire informe dès que possible le délégué local de l'ANAH de la part du montant des droits à engagement qu'il prévoit de consacrer aux prestations d'études et d'ingénierie nécessaires à la réalisation de chacune de ces opérations pour l'année considérée et pour les années suivantes dès lors qu'elles s'inscrivent dans la pluriannualité, en application des dispositions déterminées par le conseil d'administration de l'ANAH.

Article 2

Recevabilité des demandes d'aides

Paragraphe 2.1.

Règles d'octroi des aides

attribuées sur crédits délégués par l'ANAH

Les règles de recevabilité, notamment relatives aux travaux subventionnables, taux de subvention, plafonds et conditions de ressources pour les propriétaires occupants, sont celles définies par la réglementation de l'Agence au 1^{er} janvier de l'année considérée, (optionnel) sous réserve des conditions particulières développées ci-après.

Des règles particulières d'octroi des aides sont définies en annexe I en fonction de critères économiques, sociaux ou géographiques, dans les limites fixées par décret en Conseil d'Etat selon les modalités définies à l'annexe I (optionnel).

Les engagements souscrits par les demandeurs en contrepartie de l'octroi des aides sont également précisés (annexe I).

Paragraphe 2.2

Règles d'octroi des aides

attribuées sur budget propre du délégataire (optionnel)

2.2.1. Aides complémentaires à celles de l'ANAH

Les règles d'octroi des aides complémentaires à celles de l'ANAH suivent la réglementation applicable à l'ANAH et les règles particulières développées au § 2.1.

Les engagements des bénéficiaires relatifs aux aides complémentaires sur budget propre sont identiques à ceux des aides sur crédits délégués par l'ANAH.

2.2.2. Aides indépendantes de celles de l'ANAH

Les règles d'octroi des aides indépendantes et les engagements correspondants souscrits par les demandeurs sont définis par le délégataire pour information de l'ANAH en annexe I.

Article 3
Modalités d'instruction et de paiement des aides
Paragraphe 3.1
Instruction des aides

Les demandes de subvention sont instruites par les services du délégataire. Elles devront comporter les informations relatives aux conditions d'octroi des aides de l'ANAH et les engagements des bénéficiaires de ces aides.

Paragraphe 3.2
Octroi des aides

Composition de la commission locale d'amélioration de l'habitat.

Le délégataire informe le délégué local de l'ANAH de la composition de la commission.

Le délégué local de l'ANAH inscrit aux séances, pour avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat, les dossiers de demandes de subventions sur crédits délégués par l'ANAH transmises par le délégataire (optionnel).

Une fiche-type comporte les éléments de synthèse essentiels à l'examen du dossier par la commission (annexe II) établi à partir d'un outil de saisie fourni par l'ANAH.

Le délégué local transmet sans délai au délégataire les avis émis par la commission. Les décisions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé et leurs notifications aux bénéficiaires sont prises par le délégataire, par délégation de l'ANAH.

Les courriers comportent le double logo du délégataire et de l'ANAH.

Paragraphe 3.3
Paiement des aides

Pour les aides de l'ANAH, les pièces constitutives du dossier de demande de paiement sont fixées par la réglementation applicable à l'ANAH.

Les documents de paiement sont établis par le délégataire et transmis au délégué local de l'ANAH pour signature de l'ordonnateur valant attestation de service fait et ordre de payer.

Le visa et le paiement des aides sont effectués par et sous la responsabilité de l'agent comptable de l'ANAH, sous réserve de la disponibilité des crédits.

Les services du délégataire et le comptable de l'EPCI [le payeur départemental] s'engagent à communiquer aux créanciers qui leur adresseraient à tort des oppositions à leur communiquer les coordonnées de l'agent comptable de l'ANAH.

Les vérifications seront effectuées sur les éléments définis à l'article 13 du règlement général de l'ANAH notamment, en ce qui concerne la justification des travaux qui porte sur la régularité et la conformité des factures présentées par les bénéficiaires par rapport au projet initial, la date de réalisation des travaux, ainsi que les conditions d'occupation du logement subventionné.

Les pièces justificatives sont jointes à l'appui des ordres de paiement.

Les opérations correspondant aux crédits délégués par l'ANAH font l'objet d'une imputation définitive dans la comptabilité de l'ANAH.

Le paiement des aides complémentaires et indépendantes sur budget propre du délégataire est confié à l'agent comptable de l'ANAH dans les mêmes conditions que celui des aides sur crédits délégués de l'ANAH (optionnel). Les opérations correspondantes définies dans la présente convention de mandat sont suivies en comptes de tiers et transférées ainsi que les pièces justificatives des dépenses au comptable du délégataire pour intégration dans la comptabilité de ce dernier. Les pièces justificatives correspondantes sont transmises au comptable du délégataire selon une périodicité à déterminer.

Les avis de paiement des aides sont transmis aux bénéficiaires par l'ANAH. Ils comportent les logos du délégataire et de l'ANAH et indiquent distinctement l'origine respective des financements de chacun.

Article 4
Modalités de gestion des dépenses
Paragraphe 4.1
Affectation par l'ANAH des droits à engagements

Sous réserve de la mise en place par le ministre du logement des droits à engagement auprès de l'Agence, l'ANAH alloue au délégataire le montant global qui lui revient au titre des aides à la rénovation de l'habitat privé, dans les limites fixées par la convention de délégation de compétence et ses avenants pour l'année considérée.

Ce montant est alloué en deux parts égales de 50 % après engagement comptable au niveau de l'ANAH, la première part avant la fin de février, la seconde part avant la fin de juillet.

Les droits à engagement délégués par l'ANAH au délégataire pour l'année considérée ainsi que les crédits sur budget propre que le délégataire entend engager (*cf.* article 1.1) au titre de la même année sont gérés au nom et pour le compte de celui-ci par le délégué local de l'agence.

Paragraphe 4.2

Fonds mis à disposition par le délégataire (optionnel)

Le délégataire s'engage à verser ses avances à l'ANAH selon le calendrier et les modalités définies en annexe III (à préciser : calendrier, montant, clé de définition des montants selon le rythme d'engagement - 30-40-30, actualisation annuelle...).

Le versement des avances interviendra sur demande écrite de l'ANAH adressée deux mois avant la date prévue. L'ANAH pourra à titre exceptionnel demander le versement anticipé de fonds par rapport à cet échéancier si le montant des paiements en instance est supérieur aux fonds disponibles. Cette demande devra être justifiée par un état retraçant la situation financière.

Paragraphe 4.3 Crédits de paiement relatifs aux prestations d'études et d'ingénierie

Le délégataire demande à l'ANAH la mise à disposition des crédits de paiement relatifs aux prestations d'études et d'ingénierie. Ceux-ci sont déterminés et versés au regard d'un certificat attestant de la réalisation effective des prestations et comportant les éléments nécessaires à la liquidation de la subvention.

Paragraphe 4.4 Fonds inemployés 4.4.1. Reliquats de droits à engagements de l'ANAH et éventuellement du délégataire

Les droits à engagement non consommés au terme d'une année sont remis à disposition de la délégation locale pour le compte du délégataire. Ils viennent abonder au titre de l'année suivante l'enveloppe de droits à engagement affectée à celui-ci. Le montant des droits annuels à engagement est précisé par l'avenant annuel à la convention de délégation de compétence.

4.4.2. Reliquats de fonds du délégataire au titre des aides sur budget propre

Les fonds versés à l'ANAH et non consommés sont reportés par l'agence sur l'exercice suivant. Ils sont déduits des fonds alloués par le délégataire au titre de l'année suivante.

Le premier versement du délégataire pour l'année en cours est suspendu et reporté sur la ou les échéances successives à venir si la situation financière fait apparaître que la proportion des paiements est inférieure à 75 % des fonds reçus. Le reprise des versements est effectuée sur justification par l'ANAH lorsque la consommation des fonds est redevenue supérieure à la norme précitée de 75 %.

Au terme de la présente convention, les fonds non consommés seront restitués au délégataire.

Article 5 *Recours*

Les recours formés par les bénéficiaires des aides contre les décisions d'attribution prises par le délégataire sont examinés conformément à la réglementation du code général des collectivités territoriales.

Article 6 *Contrôle, retrait et reversement des aides de l'ANAH* Paragraphe 6.1 *Contrôle a posteriori du respect des engagements souscrits par les bénéficiaires des aides*

Les contrôles du respect par les bénéficiaires de subventions des engagements souscrits sont effectués par le délégataire assurant un niveau de contrôle équivalent à celui pratiqué par l'ANAH. Le délégataire transmet à cet effet au délégué local de l'ANAH un rapport annuel relatif à ces contrôles.

Dans le cas d'une décision prise sur la base de fausses déclarations ou de manœuvres frauduleuses, le comité restreint de l'agence, informé par le délégataire, peut prononcer les sanctions prévues à l'article L. 321-21 du CCH.

Paragraphe 6.2 Retrait et reversement des aides

Les décisions de retrait et de reversement sont prononcées par le délégataire, dans les conditions fixées à l'article R. 321-21 du CCH (texte en cours d'examen au Conseil d'Etat), sur avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat et notifiées au bénéficiaire de la subvention. Le délégué local en est informé.

Le délégataire statue à son niveau le cas échéant sur le reversement des aides complémentaires ou indépendantes attribuées sur son budget propre.

Paragraphe 6.3
Recouvrement des sommes ayant donné lieu
à décision de reversement du délégataire

Les décisions de reversement du délégataire relatives aux aides sur crédits délégués donnent lieu à recouvrement selon les procédures en vigueur à l'ANAH.

Les titres correspondants sont émis et rendus exécutoires par le directeur général de l'ANAH. Les sommes correspondantes sont imputées au budget de l'ANAH.

Article 7
Durée - Date d'effet

La présente convention a la même durée que la convention de délégation de compétence conclue en application de l'article [L. 301-5-1, L. 301-5-2] du CCH. Elle prend effet et fin à la même date. Elle fait l'objet d'une publication.

Au terme de la convention, les engagements de la collectivité définis aux articles 2 à 6 sont repris par l'ANAH si celle-ci n'est pas renouvelée.

Article 8
Dispositions transitoires
Paragraphe 8.1

Demandes de subvention en instance au 1^{er} janvier 2005

Pour l'année 2005, sera imputé sur les droits à engagement délégués le montant des subventions attribuées par la commission d'amélioration de l'habitat aux dossiers déposés avant le 1^{er} janvier 2005 et n'ayant pas fait l'objet de décisions d'agrément avant cette date.

Paragraphe 8.2
Documents transmis

La transmission des données relatives au suivi de la convention sera assurée par la voie d'échanges papier selon un format établi par l'ANAH dans l'attente des moyens permettant la transmission des données par la voie d'échanges dématérialisés

Article 9
Suivi et évaluation de la convention
Paragraphe 9.1
Indicateurs de réalisation des objectifs
en nombre et type de logements

Le délégataire transmet à l'ANAH, chaque année, un bilan quantitatif des aides attribuées selon les indicateurs définis en annexe IV.

Paragraphe 9.2
Eléments financiers
9.2.1. Tableau de bord financier trimestriel

Le délégataire transmet à l'ANAH à un tableau de bord des engagements permettant de suivre les consommations par rapport aux montants des droits à engagement :

Montant des droits à engagement prévus dans la convention Montant des droits à engagement mis en place Montant des droits à engagement engagés (dont part ingénierie)

9.2.2 Tableau de bord des paiements

Le délégataire transmet à l'ANAH chaque trimestre un tableau de bord permettant de suivre les paiements effectués par rapport aux crédits de paiement mis en place.

9.2.3 Compte rendu financier

L'ANAH produit annuellement avant le 31 janvier un compte rendu financier de l'année écoulée, certifié par le directeur général et l'agent comptable. Ce compte rendu retrace le nombre et le montant des dossiers engagés et des paiements effectués ainsi que le reliquat de crédits inemployés.

Ce bilan distinguera les aides sur crédits délégués par l'ANAH, les aides complémentaires et les aides indépendantes. Un compte rendu final reprenant les mêmes éléments devra être adressé par l'ANAH au délégataire et au préfet

Paragraphe 9.3
Rapport final d'exécution

Un rapport final d'exécution de la convention est établi par le délégué local de l'ANAH qui le porte à la connaissance de la commission locale d'amélioration de l'habitat, du délégataire et du préfet.

Paragraphe 9.4
Mise à disposition d'outils

La transmission des données relatives au suivi de la présente convention sera assurée à terme par la voie d'échanges dématérialisés selon un format établi par l'ANAH.

Article 10
Conditions de révision

Les modifications des clauses de la présente convention seront effectuées par voie d'avenant.

Article 11
Conditions de résiliation

La résiliation de la convention de délégation de compétence conclue en application de l'article [L. 301-5-1, L. 301-5-2] du code de la construction et de l'habitation entraîne de plein droit la résiliation de la présente convention.

Le président du délégataire, Le délégué local de l'ANAH,

ANNEXE I
RÈGLES PARTICULIÈRES D'OCTROI DES AIDES INDÉPENDANTES
AUX PROPRIÉTAIRES PRIVÉS

A compléter.

ANNEXE II
FICHE TYPE D'INSTRUCTION
DES DOSSIERS DE SUBVENTION

Pour établir la fiche type d'instruction, les éléments suivants sont nécessaires :

- le numéro de dossier attribué par la CL ;
- les informations administratives du demandeur :

Nom

Adresse(s)

Type de propriétaire PO/PB

- la localisation de l'immeuble :

Commune

Secteur, programme (type et numéro)

Type d'opération (selon la codification ANAH)

- le nombre de logements subventionnés (selon le type de loyer : conventionné, intermédiaire...) ;
- le coût total d'opération (travaux + honoraires HT) ;
- la dépense subventionnée ;
- le taux de subvention appliqué ;
- le montant de la subvention travaux ;
- le montant des primes (par type : vacance, AMO, développement durable) ;
- le montant total de la subvention (somme des 2 précédentes) ;
- commentaires (de l'instructeur).

ANNEXE III
RÉGLEMENTATION DE L'ANAH

Textes relatifs à la réglementation de l'ANAH (cf. annexe à la convention de délégation de compétence)

ANNEXE IV
INDICATEURS DE RÉALISATION D'OBJECTIFS

TYPE d'intervention	AIDES ANAH PB/PO	AIDES complémentaires	AIDES indépendantes

Logements à loyers maîtrisés			
Dont logements conventionnés PST/LIP			
Dont logements conventionnés classiques			
Dont logements à loyers intermédiaires			
Dont logements sous statut loi 1 ^{er} septembre 1948			
Remise sur le marché de logements vacants			
Dont primes			
Lutte contre l'habitat indigne			
Dont sortie d'insalubrité			
Dont réduction du risque de saturnisme			
PB impécunieux et PO très sociaux			
Locataires défavorisés			
Adaptation au handicap			
OPAH copropriétés			
Sortie d'insalubrité			
Saturnisme			
Subventions standard			
Total			
Plan de sauvegarde			
Total général			

Convention pour la gestion des aides à l'habitat privé

Entre :

[EPCI/département],

Et :

L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (gestion des aides par l'ANAH - instruction et paiement),

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment l'article L. 321-1-1 ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962 portant règlement général sur la comptabilité publique ;

Vu le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;

Vu la délibération du conseil communautaire du jj/mm/aa adoptant le programme local de l'habitat (vu la délibération du conseil communautaire du jj/mm/aa) aux fins d'élaboration d'un programme local de l'habitat ;

Vu la délibération du conseil communautaire (général) du jj/mm/aa adoptant les conditions et le montant des aides directes à l'habitat privé et en confiant la gestion à l'ANAH ;

Vu la délibération du conseil communautaire (général) du jj/mm/aa autorisant le président à conclure avec l'Etat la convention de délégation de compétence, et avec l'ANAH la présente convention de gestion ;

Vu la convention de délégation de compétence du jj/mm/aa conclue entre le délégataire et l'Etat en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;

Vu la convention de mise à disposition au titre de l'expérimentation et des délégations de compétence du jj/mm/aa conclue entre le délégataire et l'Etat en application des articles 104 et 112 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

La présente convention est établie entre :

L'établissement public de coopération intercommunale, le conseil général de ..., représenté par M. ..., président, et dénommé ci-après « le délégataire »,

Et :

L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8, avenue de l'Opéra, 75001 Paris, représentée par XXXXXX, délégué local, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du CCH, et dénommée ci-après « ANAH ».

Il a été convenu ce qui suit :

*Objet de la convention (bref rappel des objectifs
poursuivis par la politique locale de l'habitat privé)*

Par la convention de délégation de compétence du jj/mm/aa conclue entre le délégataire et l'Etat en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du CCH, l'Etat a confié au délégataire pour une durée de (trois ou six ans) renouvelable

l'attribution des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé et leur notification aux bénéficiaires.

(Rappel du montant des droits à engagement alloués à l'habitat privé la première année de la convention incluant les aides aux propriétaires, éventuellement les subventions d'études et d'ingénierie, et le cas échéant, des crédits que le délégataire affectera sur son propre budget, fixés dans la convention de délégation de compétence.)

Dans ce cadre, les décisions d'attribution par le délégataire des aides en faveur de l'habitat privé sont prises par délégation de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat, dans la limite des droits à engagement délégués.

La présente convention, conclue en application de l'article L. 321-1-1 du CCH, a pour objet de déterminer les conditions de gestion des aides par l'ANAH et de fixer leurs modalités de paiement par l'agence.

(Optionnel) Elle prévoit la gestion par l'agence, au nom et pour le compte du délégataire, des aides à l'habitat privé que celui-ci apporte sur son budget propre.

Article 1^{er}

Objectifs et financements

Paragraphe 1.1

Objectifs qualitatifs et montant des droits à engagement

Objectifs qualitatifs et quantitatifs de rénovation du parc privé : objectifs à réaliser avec les aides déléguées de l'ANAH et (optionnel) objectifs à réaliser avec les fonds mis à disposition par le délégataire.

Dispositifs opérationnels en cours ou projetés (*cf.* annexe II de la convention de délégation de compétence).

Paragraphe 1.2

Prestations d'études et d'ingénierie

Le délégataire informe dès que possible le délégué local de l'ANAH de la part du montant des droits à engagement qu'il prévoit de consacrer aux prestations d'études et d'ingénierie nécessaires à la réalisation de chacune de ces opérations pour l'année considérée et pour les années suivantes dès lors qu'elles s'inscrivent dans la pluriannualité, en application des dispositions déterminées par le conseil d'administration de l'ANAH.

Article 2

Recevabilité des demandes d'aides

Paragraphe 2.1

Règles d'octroi des aides attribuées sur crédits délégués par l'ANAH

Les règles de recevabilité, notamment relatives aux travaux subventionnables, taux de subvention, plafonds et conditions de ressources pour les propriétaires occupants, sont celles définies par la réglementation de l'Agence au 1^{er} janvier de l'année considérée (optionnel) sous réserve des conditions particulières développéesci-après.

(Optionnel) Des règles particulières d'octroi des aides sont définies en annexe I en fonction de critères économiques, sociaux ou géographiques, dans les limites fixées par décret en Conseil d'Etat selon les modalités définies à l'annexe I.

Paragraphe 2.2

Règles d'octroi des aides attribuées

sur budget propre du délégataire (optionnel)

2.2.1. Aides complémentaires à celles de l'ANAH

Les règles d'octroi des aides complémentaires à celles de l'ANAH suivent la réglementation applicable à l'ANAH et les règles particulières développées au paragraphe 2.1.

Les engagements des bénéficiaires relatifs aux aides complémentaires sur budget propre sont identiques à ceux des aides sur crédits délégués par l'ANAH.

2.2.2. Aides indépendantes de celles de l'ANAH

Les règles d'octroi des aides indépendantes et les engagements correspondants souscrits par les demandeurs sont définis en annexe II.

Article 3

Instruction, octroi et paiement des aides

Paragraphe 3.1

Instruction des aides

Instruction des aides de l'ANAH et (optionnel) des aides complémentaires à celles de l'ANAH.

Les demandes d'aides sont établies au moyen de formulaires édités sous la responsabilité de l'ANAH. Elles sont instruites par le délégué local de l'Agence selon la réglementation applicable à l'ANAH en tenant compte des modalités

d'attribution définies à l'article 2 ci-dessus. Sont concernées les demandes d'aides relatives à des travaux qui seront exécutés sur des immeubles situés dans le ressort territorial du délégataire.

Les dossiers sont déposés auprès du délégataire qui les transmet sans délai à la délégation locale.

Instruction des aides indépendantes de celles de l'ANAH (optionnel)

Les demandes sont instruites par le délégué local de l'ANAH en tenant compte des modalités d'attribution définies à l'article 2 ci-dessus.

Paragraphe 3.2

Octroi des aides

3.2.1. Octroi des aides de l'ANAH

Composition de la commission locale d'amélioration de l'habitat

Le délégataire informe le délégué local de l'ANAH de la composition de la commission.

Rôle de la commission locale d'amélioration de l'habitat

La commission locale d'amélioration de l'habitat émet un avis sur les dossiers de demandes d'aides sur crédits délégués. Le délégué local de l'ANAH transmet sans délai ces avis au délégataire.

Décision d'attribution des aides

Les décisions d'attribution des aides sont prises par le délégataire, par délégation de l'ANAH, dans la limite des droits à engagement et des crédits indiqués dans la convention de délégation compétence susvisée.

3.2.2. Octroi des aides complémentaires ou indépendantes de celles de l'ANAH (optionnel)

Les décisions d'attribution des aides sont prises par le délégataire, dans la limite des droits à engagement et des crédits précisés dans la convention de délégation de compétence susvisée.

3.2.3. Notification des décisions d'attribution

Le délégué local de l'ANAH prépare les propositions de notifications correspondantes et les présente pour signature au délégataire. Celui-ci procède à la notification des décisions aux bénéficiaires et en informe le délégué local de l'ANAH.

Ces courriers comportent les logos du délégataire et de l'ANAH et indiquent s'il y a lieu distinctement la part de chacun.

Paragraphe 3.3 Paiement des aides

Les demandes de paiement sont instruites par le délégué local de l'ANAH selon des règles identiques à celles de l'engagement. Ces paiements sont soumis à la réglementation applicable à l'ANAH.

Lors de la mise en paiement des subventions, les vérifications du délégué local s'appliquent aux éléments définis à l'article 13 du règlement général de l'Agence notamment en ce qui concerne la justification des travaux effectués qui porte sur la régularité et la conformité des factures présentées par les bénéficiaires par rapport au projet initial.

Les demandes de paiement déposées auprès du délégataire sont réorientées sans délai vers le délégué local de l'ANAH.

Les bordereaux d'ordres de paiement revêtus de la signature du délégué local valant attestation de service fait et ordre de payer sont transmis à l'agent comptable de l'ANAH. Le visa et le paiement de ces subventions sont effectués sous réserve de la disponibilité des crédits, par et sous la responsabilité de l'agent comptable.

Les pièces justificatives des paiements sont conservées par l'agent comptable de l'ANAH.

Les avis de paiement des subventions adressés aux bénéficiaires par l'ANAH comportent, comme au stade de l'engagement, les logos du délégataire et de l'ANAH et indiquent distinctement la participation de chacun.

Les opérations comptables relatives aux aides du délégataire apportées sur son budget propre et définies dans le cadre du présent mandat de gestion sont suivies en comptes de tiers par l'agent comptable de l'ANAH pour le compte du délégataire. Les opérations de dépenses correspondantes appuyées de leurs pièces justificatives sont transférées au comptable du délégataire selon une périodicité à déterminer, pour intégration dans la comptabilité du délégataire.

Article 4

Modalités de gestion des dépenses

Paragraphe 4.1

Affectation par l'ANAH des droits à engagements

Sous réserve de la mise en place par le ministre du logement des droits à engagement auprès de l'agence, l'ANAH alloue

au délégataire le montant global qui lui revient au titre des aides à la rénovation de l'habitat privé, dans les limites fixées par la convention de délégation de compétence et ses avenants pour l'année considérée.

Ce montant est alloué en deux parts égales de 50 % après engagement comptable au niveau de l'ANAH, la première part avant la fin de février, la seconde part avant la fin de juillet.

Les droits à engagement délégués par l'ANAH au délégataire pour l'année considérée ainsi que les crédits sur budget propre que le délégataire entend engager (cf. article 1.1) au titre de la même année sont gérés au nom et pour le compte de celui-ci par le délégué local de l'agence.

Paragraphe 4.2 Fonds mis à disposition par le délégataire (optionnel)

Le délégataire s'engage à verser des avances à l'ANAH selon le calendrier et les modalités définies en annexe III (à préciser : calendrier, montant, clé de définition des montants selon le rythme d'engagement - 30-40-30, actualisation annuelle...).

Le versement des avances interviendra sur demande écrite de l'ANAH adressée deux mois avant la date prévue. L'ANAH pourra à titre exceptionnel demander le versement anticipé de fonds par rapport à cet échéancier si le montant des paiements en instance est supérieur aux fonds disponibles. Cette demande devra être justifiée par un état retraçant la situation financière.

Paragraphe 4.3 Crédits de paiement relatifs aux prestations d'études et d'ingénierie

Le délégataire demande à l'ANAH la mise à disposition des crédits de paiement relatifs aux prestations d'études et d'ingénierie. Ceux-ci sont déterminés et versés au regard d'un certificat attestant la réalisation effective des prestations et comportant les éléments nécessaires à la liquidation de la subvention.

Paragraphe 4.4 Fonds inemployés 4.4.1. Reliquats de droits à engagements de l'ANAH et éventuellement du délégataire

Les droits à engagement non consommés au terme d'une année sont remis à disposition de la délégation locale pour le compte du délégataire. Ils viennent abonder au titre de l'année suivante l'enveloppe de droits à engagement affectée à celui-ci. Le montant des droits annuels à engagement est précisé par l'avenant annuel à la convention de délégation de compétence.

4.4.2. Reliquats de fonds reçus du délégataire au titre des aides sur budget propre

Les fonds versés à l'ANAH et non consommés sont reportés par l'agence sur l'exercice suivant. Ils sont déduits des fonds alloués par le délégataire au titre de l'année suivante.

Le premier versement du délégataire pour l'année en cours est suspendu et reporté sur la ou les échéances successives à venir si la situation financière fait apparaître que la proportion des paiements est inférieure à 75 % des fonds reçus. Le reprise des versements est effectuée sur justification par l'ANAH lorsque la consommation des fonds est redevenue supérieure à la norme précitée de 75 %.

Au terme de la présente convention, les fonds non consommés seront restitués au délégataire.

Article 5 *Recours gracieux et contentieux*

Le traitement des recours gracieux et contentieux formés par les bénéficiaires des subventions sur les décisions du délégataire relève de sa compétence. L'ANAH instruit pour le compte du délégataire les recours gracieux et contentieux formés par les bénéficiaires.

Article 6 *Contrôle, retrait et reversement des aides* Paragraphe 6.1

Contrôle *a posteriori* du respect des engagements souscrits par les bénéficiaires des aides auprès de l'ANAH et (optionnel) auprès du délégataire

Les contrôles du respect par les bénéficiaires des subventions des engagements souscrits vis-à-vis de l'agence et du délégataire sont effectués par l'ANAH pour son propre compte et pour celui du délégataire.

Les contrôles *a posteriori* sur le respect des engagements des bénéficiaires se font selon la politique définie par le délégué local de l'ANAH après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent n'excluent pas des contrôles par le délégataire qui doit avertir le délégué local de l'ANAH des manquements aux obligations pouvant être décelés.

Dans le cas d'une décision prise sur la base de fausses déclarations ou de manœuvres frauduleuses, le comité restreint de l'ANAH peut prononcer les sanctions prévues à l'article R. 321-21 du CCH.

Paragraphe 6.2
Retrait et reversement des aides

Les décisions de retrait et de reversement sont prononcées par le délégataire, dans les conditions fixées à l'article R. 321-21 du CCH (texte en cours d'examen au Conseil d'Etat), sur avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat et notifiées au bénéficiaire de la subvention. Le délégué local en est informé.

Le délégataire statue à son niveau le cas échéant sur le reversement des aides complémentaires ou indépendantes attribuées sur son budget propre.

Paragraphe 6.3
Recouvrement des sommes ayant donné lieu
à décision de reversement du délégataire

Les décisions de reversement du délégataire relatives aux aides sur crédits délégués donnent lieu à recouvrement selon les procédures en vigueur à l'ANAH.

Les titres correspondants sont émis et rendus exécutoires par le directeur général de l'ANAH. Les sommes correspondantes sont imputées au budget de l'ANAH.

Article 7
Durée de la convention. - Date d'effet

La présente convention a la même durée que la convention de délégation de compétence conclue en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du CCH. Elle prend effet à la même date et s'éteint à la fin des engagements contractés par les propriétaires bénéficiaires de subventions. Elle fait l'objet d'une publication.

Au terme de la présente convention, les engagements pris par le délégataire au nom et pour le compte de l'ANAH, définis aux articles 2 à 6, sont assumés directement par l'ANAH, si ladite convention n'est pas reconduite.

Article 8
Dispositions transitoires
Paragraphe 8.1
Demandes de subvention en instance au 1^{er} janvier 2005

Pour l'année 2005 sera imputé sur les droits à engagement délégués le montant des subventions attribuées par la commission d'amélioration de l'habitat aux dossiers déposés avant le 1^{er} janvier 2005 et n'ayant pas fait l'objet de décisions d'agrément avant cette date.

Paragraphe 8.2
Documents transmis

La réalisation des documents à en-tête des divers financeurs est prise en charge financièrement par l'ANAH la première année de mise en œuvre de la convention. Pour les années ultérieures, la charge sera partagée entre l'ANAH et le délégataire dans des conditions à définir par avenant.

La transmission des données relatives au suivi de la convention sera assurée par la voie d'échanges papier selon un format établi par l'ANAH dans l'attente des moyens permettant la transmission des données par la voie d'échanges dématérialisés.

Article 19
Suivi et évaluation de la convention
Paragraphe 9.1
Indicateurs de réalisation des objectifs
en nombre et type de logements

L'ANAH transmet chaque trimestre au délégataire un bilan quantitatif des aides attribuées, en nombre de logements, selon les indicateurs suivants :

TYPE d'intervention	AIDES ANAH PB/PO	AIDES complémentaires	AIDES indépendantes
Logements à loyers maîtrisés			
Dont logements conventionnés PST/LIP			

Dont logements conventionnés classiques			
Dont logements à loyers intermédiaires			
Dont logements sous statut loi 1 ^{er} septembre 1948			
Remise sur le marché de logements vacants			
Dont primes			
Lutte contre l'habitat indigne			
Dont sortie d'insalubrité			
Dont réduction du risque de saturnisme			
PB impécunieux et PO très sociaux			
Locataires défavorisés			
Adaptation au handicap			
OPAH copropriétés			
Sortie d'insalubrité			
Saturnisme			
Subventions standard			
Total			
Plan de sauvegarde			
Total général			

Paragraphe 9.2
Eléments financiers

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis dans le préambule et les objectifs énumérés à l'article 1 dont la réalisation sera suivie à l'appui des indicateurs de résultats produits chaque trimestre par l'ANAH.

9.2.1. Tableau de bord financier

L'ANAH transmet au délégataire un tableau de bord de suivi des engagements présentant les éléments financiers suivants :

Pour les aides sur crédits délégués par l'ANAH

Montant des droits à engagement prévus dans la convention	Montant des droits à engagement mis en place	Montant des droits à engagement engagés
---	--	---

Pour les aides complémentaires

Montant des droits à engagement prévus dans la convention	Montant des droits à engagement mis en place	Montant des droits à engagement engagés
---	--	---

Pour les aides indépendantes

Montant des droits à engagement prévus dans la convention	Montant des droits à engagement mis en place	Montant des droits à engagement engagés
---	--	---

9.2.2. Compte rendu financier

L'ANAH produit annuellement avant le 31 janvier un compte rendu financier de l'année écoulée, certifié par le directeur général et l'agent comptable. Ce compte rendu retrace le nombre et le montant des dossiers engagés et des paiements effectués ainsi que le reliquat de crédits inemployés.

Ce bilan distinguera les aides sur crédits délégués par l'ANAH, les aides complémentaires et les aides indépendantes. Un compte rendu final reprenant les mêmes éléments devra être adressé par l'ANAH au délégataire et au préfet.

Paragraphe 9.3
Rapport final d'exécution

Un rapport final d'exécution de la convention est établi par le délégué local de l'ANAH qui le porte à la connaissance de la commission locale d'amélioration de l'habitat, du délégataire et du préfet.

Paragraphe 9.4
Mise à disposition d'outils

La transmission des données relatives au suivi de la présente convention sera assurée à terme par la voie d'échanges dématérialisés selon un format établi par l'ANAH.

Article 10
Conditions de révision

Les modifications des clauses de la présente convention seront effectuées par voie d'avenant.

Article 11
Conditions de résiliation

La résiliation de la convention de délégation de compétence conclue en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du CCH entraîne *de facto* la résiliation de la présente convention.

*Le président [de l'EPCI, Le délégué local de l'ANAH,
du conseil général],*

ANNEXES

- Annexe I. - Règles particulières d'octroi des aides sur crédits délégués par l'ANAH et engagement souscrits par les demandeurs
- Annexe II. - Aides sur budget propre du délégataire : règles d'octroi des aides indépendantes et engagements souscrits par les demandeurs
- Annexe III. - Modalités de mise à disposition des crédits par le délégataire
- Annexe IV. - Textes relatifs à la réglementation de l'ANAH (*cf.* annexe à la convention de délégation de compétence)

Convention pour la gestion des aides à l'habitat privé

Entre :

[EPCI/département]

Et :

L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (gestion des aides par le délégataire),

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment l'article L. 321-1-1 ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le décret n° 62-1587 du 29 septembre 1962 portant règlement général sur la comptabilité publique ;

Vu le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;

Vu la délibération du conseil communautaire du jj/mm/aa adoptant le programme local de l'habitat ;

Vu la délibération du conseil (communautaire, général) du jj/mm/aa adoptant les conditions et le montant des aides

directes à l'habitat privé ;

Vu la délibération du conseil (communautaire, général) du jj/mm/aa autorisant le président à conclure avec l'Etat la convention de délégation de compétence et avec l'ANAH la présente convention de gestion ;

Vu la convention de délégation de compétence du jj/mm/aa conclue entre le délégataire et l'Etat en application de l'article (L. 301-5-1, L. 301-5-2) du code de la construction et de l'habitation ;

Vu la convention de mise à disposition au titre de l'expérimentation et des délégations de compétences du jj/mm/aa conclue entre le délégataire et l'Etat en application des articles 104 et 112 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

La présente convention est établie entre :

L'EPCI, le département de ... représenté par ..., président, et dénommé ci-après [« le délégataire »],

Et :

L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8, avenue de l'Opéra, 75001 Paris, représentée par XXXXXX, délégué local, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du CCH, et dénommée ci-après « ANAH »,

Il a été convenu ce qui suit :

*Objet de la convention (bref rappel des objectifs
poursuivis par la politique locale de l'habitat privé)*

Par la convention de délégation de compétence du jj/mm/aa conclue entre le délégataire et l'Etat en application de l'article (L. 301-5-1, L. 301-5-2) du code de la construction et de l'habitation, l'Etat a confié au délégataire, pour une durée de

(trois ou six ans) renouvelable l'attribution des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé et leur notification aux bénéficiaires ;

(Rappel du montant des droits à engagement alloués à l'habitat privé la première année de la convention incluant les aides aux propriétaires, éventuellement les subventions d'études et d'ingénierie et, le cas échéant des crédits que le délégataire affectera sur son propre budget, fixés dans la convention de délégation de compétence.)

Dans ce cadre, les décisions d'attribution par le délégataire des aides en faveur de l'habitat privé sont prises par délégation de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat, dans la limite des droits à engagement délégués.

La présente convention, conclue en application de l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de déterminer les conditions de gestion directe des aides par le délégataire.

Article 1^{er}

Objectifs et financements

Paragraphe 1.1

Objectifs qualitatifs et quantitatifs et montant des droits à engagement

Objectifs qualitatifs et quantitatifs de rénovation du parc privé : objectifs à réaliser avec les aides déléguées de l'ANAH et (optionnel) objectifs à réaliser avec les fonds mis à disposition par le délégataire.

Dispositifs opérationnels en cours ou projetés (*cf.* annexe II de la convention de délégation de compétence).

Paragraphe 1.2

Prestations d'études et d'ingénierie

Le délégataire informe dès que possible le délégué local de l'ANAH de la part du montant des droits à engagement qu'il prévoit de consacrer aux prestations d'études et d'ingénierie nécessaires à la réalisation de chacune de ces opérations pour l'année considérée et pour les années suivantes dès lors qu'elles s'inscrivent dans la pluriannualité, en application des dispositions déterminées par le conseil d'administration de l'ANAH.

Article 2

Recevabilité des demandes d'aides

Les règles de recevabilité, notamment relatives aux travaux subventionnables, taux de subvention, plafonds et conditions de ressources pour les propriétaires occupants, sont celles définies par la réglementation de l'agence au 1^{er} janvier de l'année considérée, (optionnel) sous réserve des conditions particulières développées ci-après.

(Optionnel). Des règles particulières d'octroi des aides destinées aux propriétaires bailleurs et occupants sont déterminées par le délégataire en fonction de critères économiques, sociaux ou géographiques, dans les limites fixées par décret en Conseil d'Etat, selon les modalités définies en annexe I.

Article 3

Instruction, octroi et paiement des aides

Paragraphe 3.1

Instruction des aides

Les demandes de subvention sont instruites par les services du délégataire. Elles devront comporter les informations relatives aux conditions d'octroi des aides de l'ANAH et les engagements des bénéficiaires de ces aides.

Paragraphe 3.1

Octroi des aides

Composition de la commission locale d'amélioration de l'habitat

Le délégataire informe le délégué local de l'ANAH de la composition de la commission.

(Optionnel). Le délégué local de l'ANAH inscrit aux séances, pour avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat, les dossiers de demandes de subventions sur crédits délégués par l'ANAH transmises par le délégataire.

Une fiche type comporte les éléments de synthèse essentiels à l'examen du dossier par la commission (annexe II) établi à partir d'un outil de saisi fourni par l'ANAH.

Le délégué local transmet sans délai au délégataire les avis émis par la commission. Les décisions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé et leurs notifications aux bénéficiaires sont prises par le délégataire, par délégation de l'ANAH.

Les courriers comportent le double logo du délégataire et de l'ANAH.

Paragraphe 3.3

Paiement des aides

Les pièces constitutives du dossier de demande de paiement sont fixées par la réglementation applicable à l'ANAH.

Le visa et le paiement des aides sont effectués par et sous la responsabilité du comptable de l'EPCI, du payeur départemental. Les vérifications porteront sur les éléments définis à l'article 13 du règlement général de l'ANAH, notamment en ce qui concerne la justification des travaux qui porte sur la régularité et la conformité des factures présentées par les bénéficiaires par rapport au projet initial, la date de réalisation des travaux, ainsi que les conditions d'occupation du logement subventionné. L'ANAH s'engage à communiquer en retour aux créanciers lui ayant adressé à tort des oppositions les coordonnées du comptable du délégataire assignataire de la dépense.

Les avis de paiement des subventions adressés aux bénéficiaires comportent les logos du délégataire et de l'ANAH et indiquent distinctement la participation de chacun.

Article 4

Modalités de gestion des dépenses

Paragraphe 4.1

Affectation par l'ANAH des droits à engagements

Sous réserve de la mise en place par le ministre du logement des droits à engagement auprès de l'Agence, l'ANAH alloue au délégataire le montant global qui lui revient au titre des aides à l'habitat privé, dans les limites fixées par la convention de délégation de compétence et ses avenants pour l'année considérée.

Ce montant est alloué en deux parts égales de 50 % après engagement comptable au niveau de l'ANAH, la première part avant la fin de février, la seconde part avant la fin de juillet.

Paragraphe 4.2

Crédits de paiement

4.2.1. Crédits de paiement relatifs aux aides

L'ANAH met en place auprès du délégataire, sous réserve de leur obtention auprès du ministre du logement, les crédits nécessaires au paiement des aides attribuées par le délégataire, selon les modalités et le calendrier ci-après définis.

Ces crédits sont déterminés sur la base des engagements prévisionnels et constatés. Les engagements s'entendent comme nets, c'est-à-dire corrigés des réductions et retraits de subventions.

Ces crédits sont déterminés comme suit :

- la première année d'exécution de la convention : 30 % des engagements prévisionnels de l'année ;
- la seconde année : 40 % des engagements nets constatés en N-1 et 30 % de ceux prévisionnels de l'année ;
- la troisième année : 30 % des engagements de N-2, 40 % de ceux de N-1 et 30 % des engagements prévisionnels de l'année ;
- et les années suivantes selon les modalités définies pour la troisième année jusqu'au terme de la convention.

Ces crédits sont versés en trois fois, à l'initiative de l'ANAH, au plus tard :

- 50 % à la fin de février ;
- 25 % à la fin de juin ;
- 25 % à la fin d'octobre.

A la signature de la présente convention, le délégataire adresse à l'ANAH un état des engagements prévisionnels de la première année.

L'ANAH transmet au délégataire l'état de situation financière à compléter en retour pour le 15 février de chaque année, relatif d'une part aux aides octroyées - nombre et montant des engagements, retraits de subventions ainsi que paiements effectués aux bénéficiaires des aides et, d'autre part, aux crédits d'ingénierie (modèle joint en annexe III).

Les pièces justificatives des paiements effectués sont conservées par le comptable du délégataire. Celui-ci produit une attestation certifiant que les paiements effectués sont appuyés des pièces justificatives correspondantes et qu'il est en possession de toutes les pièces afférentes aux opérations prévues par la présente convention. Cette attestation est jointe lors de chaque versement ultérieur de fonds de l'ANAH au délégataire.

Paragraphe 4.2.2

Crédits de paiement relatifs aux prestations d'études et d'ingénierie

Le délégataire demande à l'ANAH la mise à disposition des crédits de paiement relatifs aux prestations d'études et d'ingénierie.

Ceux-ci sont déterminés et versés au regard d'un certificat attestant de la réalisation effective des prestations et comportant les éléments nécessaires à la liquidation de la subvention.

Paragraphe 4.3

Fonds inemployés

4.3.1. Reliquats de droits à engagements

Les droits à engagement non consommés au terme d'une année sont réaffectés au délégataire l'année suivante et viendront abonder l'enveloppe de droits à engagement attribuée au délégataire pour cette même année. Leur montant sera

précisé par l'avenant annuel à la convention de délégation de compétences.

4.3.2. Reliquats de crédits de paiement

Les crédits de paiement non consommés sont reportés sur l'exercice suivant. Ils sont déduits des crédits alloués par l'ANAH au titre de l'année suivante.

Le premier versement de l'année est suspendu et reporté sur la ou les échéances suivantes si la situation financière précitée fait apparaître que la proportion des paiements est inférieure à 75 % des crédits reçus. Le reprise des versements sera effectuée lorsque la consommation annuelle des crédits sera revenue dans une proportion supérieure à la norme précitée de 75 %.

Au terme de la présente convention, les crédits non consommés seront restitués à l'ANAH par la collectivité.

Article 5

Recours

Les recours formés par les bénéficiaires des aides contre les décisions d'attribution prises par le délégataire sont examinés conformément à la réglementation du code général des collectivités territoriales.

Article 6

Contrôle, retrait et reversement des aides de l'ANAH

Paragraphe 6.1

Contrôle a posteriori du respect des engagements souscrits par les bénéficiaires des aides

Les contrôles du respect par les bénéficiaires de subventions des engagements souscrits sont effectués par le délégataire assurant un niveau de contrôle équivalent à celui pratiqué par l'ANAH. Le délégataire transmet à cet effet au délégué local de l'ANAH un rapport annuel relatif à ces contrôles.

Dans le cas d'une décision prise sur la base de fausses déclarations ou de manœuvres frauduleuses, le comité restreint de l'Agence, informé par le délégataire, peut prononcer les sanctions prévues à l'article L. 321-21 du CCH.

Paragraphe 6.2

Retrait et reversement des aides de l'ANAH

Les décisions de retrait et de reversement sont prononcées par le délégataire, dans les conditions fixées à l'article R. 321-21 du CCH (texte en cours d'examen au Conseil d'Etat), sur avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat et notifiées au bénéficiaire de la subvention.

Paragraphe 6.3

Recouvrement des sommes ayant donné lieu à décision de reversement de la commission d'amélioration de l'habitat

Les décisions de reversement donnent lieu à recouvrement selon les procédures en vigueur du code général des collectivités territoriales. Les sommes correspondantes sont reversées à l'ANAH au premier trimestre de l'année suivant leur encaissement sur attestation du comptable du délégataire.

Article 7

Durée - date d'effet

La présente convention a la même durée que la convention de délégation de compétence conclue en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du CCH. Elle prend effet à la même date et s'éteint à la fin des engagements contractés par les propriétaires bénéficiaires de subventions. Elle fait l'objet d'une publication.

Au terme de la présente convention, les engagements pris par le délégataire au nom et pour le compte de l'ANAH, définis aux articles 2 à 6, sont assumés directement par l'ANAH, si ladite convention n'est pas reconduite.

Article 8

Dispositions transitoires

Paragraphe 8.1

Demandes de subvention en instance au 1^{er} janvier 2005

Pour l'année 2005, sera imputé sur les droits à engagement délégués le montant des subventions attribuées par la commission d'amélioration de l'habitat aux dossiers déposés avant le 1^{er} janvier 2005 et n'ayant pas fait l'objet de décisions d'agrément avant cette date.

Paragraphe 8.2

Documents transmis

La transmission des données relatives au suivi de la convention sera assurée par la voie d'échanges papier selon un format établi par l'ANAH dans l'attente des moyens permettant la transmission des données par la voie d'échanges dématérialisés.

Article 9
Suivi et évaluation de la convention
Paragraphe 9.1
Indicateurs de réalisation des objectifs en nombre
et type de logements

Le délégataire transmet à l'ANAH, chaque année, un bilan quantitatif des aides attribuées selon les indicateurs définis en annexe 4.

Paragraphe 9.2
Eléments financiers
9.2.1. *Tableau de bord financier trimestriel*

Le délégataire transmet à l'ANAH à un tableau de bord des engagements permettant de suivre les consommations par rapport aux montants des droits à engagement :

- Montant des droits à engagement prévus dans la convention
- Montant des droits à engagement mis en place
- Montant des droits à engagement engagés (dont part ingénierie)

9.2.2. *Tableau de bord des paiements*

Le délégataire transmet à l'ANAH chaque trimestre un tableau de bord permettant de suivre les paiements effectués par rapport aux crédits de paiement mis en place.

Article 10
Conditions de révision

Les modifications des clauses de la présente convention peuvent être apportées par avenant.

Article 11
Conditions de résiliation

La résiliation de la convention de délégation de compétence conclue en application de l'article [L. 301-5-1, L. 301-5-2] du code de la construction et de l'habitation entraîne de plein droit la résiliation de la présente convention.

Le président de [L'EPCI du conseil général],

Le délégué local de l'ANAH,

ANNEXE I
RÈGLES PARTICULIÈRES D'OCTROI DES AIDES
AUX PROPRIÉTAIRES PRIVÉS

A compléter.

ANNEXE II
FICHE TYPE D'INSTRUCTION
DES DOSSIERS DE SUBVENTION

Pour établir la fiche type d'instruction les éléments suivants sont nécessaires :

- le numéro de dossier attribué par la CL ;
- les informations administratives du demandeur ;

Nom

Adresse(s)

Type de propriétaire PO/PB

- la localisation de l'immeuble :

Commune

Secteur, programme (type et numéro)

Type d'opération (selon la codification ANAH)

- le nombre de logements subventionnés (selon le type de loyer : conventionné, intermédiaire...)

- le coût total d'opération (travaux + honoraires HT) ;
- la dépense subventionnée ;
- le taux de subvention appliqué ;
- le montant de la subvention travaux ;
- le montant des primes (par type : vacance, AMO, développement durable) ;
- le montant total de la subvention (somme des 2 précédentes) ;
- commentaires (de l'instructeur).

ANNEXE III
AIDES AU LOGEMENT PRIVÉ
SITUATION DES ENGAGEMENTS ET PAIEMENTS DE L'ANNÉE [N...]
Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat

[EPCI, CG]
ANNEE N
Aides aux propriétaires

Plafond de droits à engagement N : 500 000

	NOMBRE	MONTANT	RELIQUATS inemployés N-1
Engagements prévisionnels de l'année N	x	500 000	-
Engagements constatés N-1 (DAE de 500 000)	x	400 000	-
- retraits [N-1]	x	20 000	-
= engagements nets [N-1]	x	380 000	120 000
Crédits reçus en N-1	-	150 000	-
Paiements aux bénéficiaires des aides exécutés en N-1	x	120 000	-
Crédits reportables en N	-	-	30 000
Crédits d'ingénierie			
Engagements prévisionnels			
Engagements constatés			
Crédits de paiement reçus			
Paiements effectués			
A renvoyer à l'ANAH - 8, avenue de l'Opéra - 75001 Paris Pour le 15 février.			

ANNEXE III
[EPCI, CG]. - COMPTE DE DÉPÔT DE FONDS AU TRÉSOR
DU COMPTABLE DE L'EPCI [DU PAYEUR DÉPARTEMENTAL]

Coordonnées.

ANNEXE IV
INDICATEURS D'OBJECTIFS EN NOMBRE DE LOGEMENTS

On comparera les objectifs et les réalisations selon les types d'intervention définis dans le tableau suivant :

TYPE D'INTERVENTION	AIDES ANAH PB/PO	
Logements à loyers maîtrisés		
Dont logements conventionnés PST/LIP		
Dont logements conventionnés classiques		
Dont logements à loyers intermédiaires		
Dont logements sous statut loi 1 ^{er} septembre 1948		
Remise sur le marché de logements vacants		

Dont primes		
Lutte contre l'habitat indigne		
Dont sortie d'insalubrité		
Dont réduction du risque de saturnisme		
PB impécunieux et PO très sociaux		
Locataires défavorisés		
Adaptation au handicap		
OPAH copropriétés		
Sortie d'insalubrité		
Saturnisme		
Subventions standard		
Sous-total		
Plan de sauvegarde		
Total général		

ANNEXE V
RÉGLEMENTATION DE L'ANAH

Textes relatifs à la réglementation de l'ANAH (cf. annexe à la convention de délégation de compétence)

Convention type entre l'Etat et (... collectivité délégataire...) de mise à disposition des services de l'Etat pour l'exercice de la compétence en matière d'attribution des aides publiques au logement, en application de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales

Entre, d'une part :

L'Etat, représenté par le préfet de.....,

Et d'autre part :

(... collectivité délégataire...) représenté(e) par son président,

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

Vu la convention de délégation de compétence conclue entre l'Etat et (... collectivité délégataire...) le..... en application de l'article (L. 301-5-1 ou L. 301-5-2) du code de la construction et de l'habitation ;

Vu la convention de gestion conclue entre l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et (... collectivité délégataire...) conclue le..... en application de l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation pour la gestion des aides destinées aux propriétaires privés ;

Il est convenu ce qui suit :

Article 1^{er}

Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités de la mise à disposition de la direction départementale de l'équipement de..... au profit de (... collectivité délégataire...) pour lui permettre d'exercer la compétence qui lui a été déléguée.

Article 2

Champ d'application

La présente convention concerne les aides de l'Etat et de l'ANAH relatives :

- à la production, la réhabilitation et la démolition de logements locatifs sociaux ; les financements mis en œuvre sont les suivants : PLUS, PLUS-CD, PLAI, PALULOS, aides à la démolition, à la qualité de service et au changement d'usage des logements locatifs sociaux ; sont aussi concernés les agréments de PLS et de PSLA ;
- à l'amélioration de l'habitat privé ;
- à la création et l'amélioration des places d'hébergement d'urgence ;
- aux prestations en matière d'études et d'ingénierie liées à la mise en œuvre des aides précitées, telles que études de marché et de besoins en logements, définition de stratégies foncières, maîtrises d'œuvre urbaine et sociale (MOUS), diagnostics préalables, études préopérationnelles, suivi et animation d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat, de plans de sauvegarde des copropriétés, de programmes d'intérêt général et de programmes sociaux thématiques.

Pour la mise en œuvre de ces aides, le (... collectivité délégataire...) bénéficie d'une mise à disposition de la direction départementale de l'équipement, portant sur les activités suivantes (cf. note 6) :

1. Logements locatifs sociaux :

- assistance à la programmation des opérations :
 - recensement des opérations ;

- aide à la négociation avec les opérateurs ;
 - aide à la mise au point des montages financiers ;
 - instruction des dossiers :
 - préparation des décisions attributives de subvention et d'agrément ;
 - attestation du service fait ;
 - alimentation de l'infocentre national sur les aides au logement ;
 - conventionnement APL :
 - élaboration des conventions ;
 - suivi des droits à engagement et des crédits de paiement.
2. Logements privés :
- activités décrites dans la convention susvisée conclue avec l'ANAH pour la gestion des aides destinées aux propriétaires privés ;
 - élaboration des conventions APL.

Article 3

Modalité de réception et d'instruction des dossiers

Les dossiers de demande de financement et d'agrément sont déposés auprès du (... délégataire...) qui les transmet à la direction départementale de l'équipement pour instruction réglementaire et financière.

Article 4

Relations entre (... collectivité délégataire...) et la direction départementale de l'équipement

Pour l'exercice de la présente convention, le président de (... collectivité délégataire...) adresse ses instructions au directeur départemental de l'équipement.

Au sein de la direction départementale, ses interlocuteurs privilégiés sont

Article 5

Classement et archivage

Un exemplaire des dossiers de financement instruits dans le cadre de la présente convention est classé et archivé à la direction départementale de l'équipement.

Article 6

Suivi de la convention

Le (... collectivité délégataire...) et la direction départementale de l'équipement se rencontrent chaque année pour examiner les conditions dans lesquelles s'exécute la présente convention.

Le (... collectivité délégataire...) peut, par voie d'avenant, demander des modifications à la présente convention, notamment quant à la liste des activités entrant dans la mise à disposition et décrites à l'article 2.

Article 7

Dispositions financières

La mise à disposition de la direction départementale de l'équipement dans le cadre de la présente convention ne donne pas lieu à rémunération.

Article 8

Résiliation

La résiliation de la délégation de compétence conclue entre l'Etat et (... collectivité délégataire...) en application de l'article (L. 301-5-1 ou L. 301-5-2) du code de la construction et de l'habitation entraîne de plein droit la résiliation de la présente convention.

Cette dernière peut être dénoncée à tout moment par le délégataire à l'issue d'un délai de préavis de trois mois.

Fait le

*Le président de
(... collectivité
délégitaire...),*

NOTE (S) :

(1) La programmation faite par le préfet de région devra en tenir compte.

(2) Le fait que les ZUS constituent le territoire d'intervention de l'ANRU ne fait pas obstacle à la possibilité ouverte au délégitaire d'intervenir sur le niveau des plafonds de ressources applicables dans ces zones.

(3) Les PLS « Foncière » ne sont pas contingentés.

(4) Les PLS « Foncière » ne sont pas contingentés.

(5) Les PLS « Foncière » ne sont pas contingentés.

(6) Liste exhaustive à retenir en totalité ou en partie.