

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS
et bulletin de liaison des Maires

Spécial

SOMMAIRE**CONVENTIONS DÉLÉGATIONS DE COMPÉTENCE**

Convention pour la gestion des aides à l'habitat privé entre la communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

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

Convention entre l'Etat et la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée 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

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

Convention pour la gestion des aides à l'habitat privé entre la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée et l'Agence Nationale pour l'amélioration de l'Habitat (gestion des aides par l'ANAH - instruction et paiement)

Convention entre l'Etat et la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée 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

Convention entre l'Etat et le Conseil Général de l'Hérault pour l'exercice de la compétence en matière d'attribution des aides publiques au logement en application du XIII de l'article 61 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales

Convention pour la gestion des aides à l'habitat privé entre le département de l'Hérault et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (gestion des aides par l'ANAH - instruction et paiement)

Convention entre l'Etat et le Conseil Général de l'Hérault 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

Convention pour la gestion des aides a l'habitat privé entre la communauté d'Agglomération de Montpellier et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

Convention principale de délégation de la compétence de l'Etat d'attribution des aides à la pierre à la Communauté d'Agglomération de Montpellier

Convention de mise à disposition des services de l'Etat au profit de la Communauté d'Agglomération de Montpellier pour l'exercice de la compétence en matière d'attribution des aides publiques au logement

CONVENTIONS DÉLÉGATIONS DE COMPÉTENCE

**CONVENTION POUR LA GESTION DES AIDES A L'HABITAT
PRIVE**

**ENTRE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
HERAULT MEDITERRANEE
ET**

L'AGENCE NATIONALE POUR L'AMELIORATION DE L'HABITAT

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 de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée du 13/12/2005 arrêtant le programme local de l'habitat,

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée du 13/12/2005 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 délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée du 13/12/2005 adoptant les conditions et le montant des aides directes à l'habitat privé et en confiant la gestion à l'ANAH,

Vu la convention de délégation de compétence du 30/01/2006 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),

La présente convention est établie entre :

La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM), représenté par M. Gilles D'ETTORE, 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 M. Henri CLARET délégué local de l'ANAH, 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 :

PREAMBULE

Les orientations données à l'Agence par le Gouvernement visent en premier lieu à mobiliser le parc de logements privés, notamment par la remise sur le marché de logements vacants et par le développement d'une offre locative privée sociale ou intermédiaire, en second lieu à intensifier l'action de l'Agence dans tous les domaines concernant la préservation de la santé et de la sécurité dans le logement et enfin à amplifier la prise en compte du développement durable dans l'habitat.

L'Agence a intensifié ses efforts pour remplir les trois objectifs définis ci-dessus, en particulier dans le secteur où le marché locatif est tendu, en amplifiant très sensiblement l'action opérationnelle vers la réhabilitation des logements insalubres et le traitement des copropriétés fragiles ou dégradées.

L'ANAH a fixé trois grandes priorités :

- La production de logements locatifs privés à loyers maîtrisés.
- La remise sur le marché de logements vacants.
- L'éradication de l'habitat indigne et le traitement des problèmes de santé et de sécurité dans l'habitat.

OBJET DE LA CONVENTION

Le PLHI de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM) et notamment son programme d'actions s'inscrivent dans le cadre de la volonté politique, stratégique manifestée par ses élus au titre du développement de leur territoire avec la prise en considération des besoins de leur population, déclinés par la mise en œuvre des compétences communautaires et/ou communales, notamment au titre de « l'équilibre social de l'habitat ».

Le programme d'actions du PLH repose sur quelques **principes fondamentaux** qui découlent des objectifs et des principes d'actions validés par le comité de pilotage d'avril 2004 :

- poursuivre la production de logements, avec un objectif défini de plus de 660 nouveaux logements par an sur les 6 années à venir,
- répondre aux besoins en logements des jeunes familles de primo accédants, en famille ou isolés, notamment par la relance de l'accession aidée sur le territoire communautaire,
- diversifier la production en réalisant un effort conséquent de production de logements locatifs sociaux afin de permettre l'accueil de ménages avec revenus modestes (nombreux parmi les populations migrantes qui s'installent) et en particulier des jeunes qui quittent le domicile familial au début de leur parcours professionnel et résidentiel,
- porter attention et trouver réponse aux besoins des populations les plus en difficultés, exclues du marché immobilier actuel, privé comme public en compatibilité avec le PDALPD,

- utiliser au mieux la ressource foncière qui se fait rare, en favorisant une meilleure densité et en utilisant mieux le parc existant.

Le logement locatif social permet de répondre aux besoins de nombreuses catégories de ménages : ménages à revenus modestes ou intermédiaires. Ce sont au moins les trois-quarts des ménages qui pourraient, compte tenu de leurs ressources, accéder à un logement locatif social.

Ainsi, pour un couple avec un enfant, le plafond de revenus annuels imposables est de 22 412 euros en 2005.

L'offre de logement social conditionne l'attractivité et le dynamisme d'un territoire en permettant l'insertion des populations concernées dans un parcours résidentiel et le déroulement de celui-ci sur les territoires de l'emploi. Les objectifs du PLH en matière de logement locatif social englobent donc à la fois la production neuve et les logements anciens acquis et améliorés. Ils intègrent également les logements privés conventionnés (OPAH, PST) qu'il paraît indispensable de développer et de promouvoir pour un meilleur équilibre du logement social sur le territoire communautaire.

Dans le cadre de l'OPAH RU (démarrage début 2005), réalisée sur le périmètre de la communauté d'agglomération, des actions prioritaires sont fixées : résorber l'habitat indigne, produire des logements locatifs à loyers maîtrisés par conventionnement, ou à loyers intermédiaires, créer des logements pour palier au relogement des familles vivant dans des logements insalubres qui seront réhabilités. Ces objectifs contribuent au programme de production de logements sociaux du PLH.

Par la convention de délégation de compétence du 30/01/2006 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 ans renouvelable, l'attribution des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé et leur notification aux bénéficiaires.

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 alloués.=

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.

Article 1 : Objectifs et financements

§ 1.1 Objectifs

Il est prévu pour 3 ans la réhabilitation de 510 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 nouvelle de **184** logements privés à loyers maîtrisés :
 - dont **96** à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement
 - dont **88** à loyers intermédiaires
- b) la remise sur le marché locatif de **150** logements privés vacants depuis plus de douze mois
- c) le traitement de **60** logements indignes (propriétaires occupants et propriétaires bailleurs compris), notamment insalubrité, péril, risque plomb.

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

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 concourent à la mise en œuvre de ces objectifs.

Pendant la durée de la convention, le Président de la CAHM approuve les programmes d'actions intéressant son ressort conformément à l'article R 321-10-1, 3^{ème} alinéa du CCH.

Supprimé : -0-1

§ 1.2 Montants des droits à engagement

Le montant prévisionnel des droits à engagement alloué au délégataire, dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, pour l'habitat privé, incluant les aides aux propriétaires et les subventions éventuelles pour ingénierie de programme est de **2 766 541 euros** pour la durée de la convention conformément à la convention de délégation de compétence.

La loi organique relative aux lois de finances (LOLF) qui entre en application en 2006, conduit à appliquer une réserve d'utilisation sur les dotations budgétaires annuelles. Cette réserve affectera les montants des droits à engagement notifiés en début d'année. Le montant prévisionnel alloué pour l'année 2006 est de **944 217 euros**, dont 47 210 € (5%) font l'objet d'une réserve d'utilisation.

Un avenant annuel précisera l'enveloppe allouée à l'habitat privé pour les années ultérieures.

Le montant annuel définitif est arrêté dans les conditions définies à l'article 7.1

§ 1.3 Aides propres du délégataire

Le montant global des crédits que le délégataire consacrera à l'habitat privé est de **1 013 100 euros** pour la durée de la convention.

Le montant affecté par le délégataire pour l'année 2006 est de **337 700 euros**. Cette somme, par le biais de l'OPAH RU, est apportée en terme d'aides sur les travaux pour l'habitat privé et sur des actions spécifiques d'accompagnement liées : au relogement des occupants, aux copropriétés désorganisées, au financement des travaux des propriétaires privés par le Fonds Solidarité Habitat, à la requalification des immeubles et des centre anciens par l'action façades.

[Un avenant annuel viendra préciser l'enveloppe affectée pour les années ultérieures](#)

Article 2 : Recevabilité des demandes d'aides

§ 2.1 Règles d'octroi des aides attribuées sur crédits ANAH

Les règles d'éligibilité, 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 (cf. liste des textes cités en annexe A de la convention de délégation de compétence).

Sous réserve des conditions particulières qui seraient proposées par avenant ultérieur à la présente convention, l'ensemble des règles de recevabilité et des conditions d'octroi des aides applicables à l'ANAH (articles R 321-12 à R 321-21 du CCH) s'appliquent aux décisions prises par le délégataire selon les règles fixées par le Conseil d'administration de l'Agence. Les instructions du directeur général, conformément à l'article R 321-7 du CCH, sont transmises au délégataire.

Des règles particulières d'octroi des aides pourront être définies en annexe 1 dans les limites fixées par l'article R 321-21-1 du CCH. Un avenant pourra être proposé ultérieurement, le cas échéant.

§ 2.2 Règles d'octroi des aides attribuées sur budget propre du délégataire

2.2.1 Aides complémentaires à celles de l'ANAH

Les règles de recevabilité des aides complémentaires à celles de l'ANAH suivent la réglementation applicable à l'ANAH et les règles particulières développées au § 2.1. Les conditions d'octroi de ces aides complémentaires sont définies en annexe 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 de recevabilité et d'octroi des aides indépendantes et les engagements correspondants souscrits par les demandeurs sont définis en annexe1.

Une caisse d'avance est mise en place dans le cadre d'une convention spécifique.

Article 3 : Instruction, octroi et paiement des aides aux propriétaires

§ 3.1 Instruction des aides aux propriétaires

Instruction des aides de l'ANAH

Les dossiers de demande de subvention sont déposés à la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée auprès du Service Politique de l'Habitat.

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 conditions d'impression des formulaires ainsi que des courriers d'instruction et de notification sont définies en annexe.

Instruction des aides indépendantes de celles de l'ANAH

Les demandes sont instruites par le délégataire.

§ 3.2 Octroi des aides aux propriétaires

3.2.1 Octroi des aides de l'ANAH

Commission locale d'amélioration de l'habitat

Le délégataire présidera la commission d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article R321-10 du CCH pour l'examen des dossiers relevant de son territoire.

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

Les décisions d'attribution des aides ou de rejet des demandes d'aide sont prises après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat.

Le secrétariat de la commission est assuré par la délégation locale de l'ANAH.

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 ANAH alloués. Le délégué local de l'ANAH transmet sans délai ces avis au délégataire.

Décision d'attribution des aides

Le président de la CAHM décide de l'attribution des subventions, dans la limite des droits à engagement annuels prévus dans la convention de délégation de compétence et des autorisations d'engagement effectivement mises en place par l'ANAH dans les conditions prévues à l'article 7.1 ou prononce le rejet des demandes d'aide, après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat.

3.2.2 Octroi des aides complémentaires ou indépendantes de celles de l'ANAH

Les décisions d'attribution des aides sont prises par le délégataire, dans la limite du montant des crédits annuels qu'il a déterminé et qui sont précisés dans la convention de délégation de compétence susvisée et ses avenants.

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 adresse une copie au 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.

Article 4 : Subventions pour ingénierie de programmes

Des subventions pour ingénierie de programmes (article R 321-16 du CCH) peuvent être attribuées par le délégataire après avis de la CLAH, soit à lui-même en tant que maître d'ouvrage d'une opération, soit à d'autres maîtres d'ouvrages ressortissant de son territoire.

Au début de chaque année, le délégataire indique au délégué local le montant prévisionnel des droits à engagement qu'il entend mobiliser pour subventionner l'ingénierie des programmes sur son territoire.

Ces subventions sont imputées sur les enveloppes de droits à engagement réservées dans le budget de l'ANAH et gérées au nom et pour le compte du délégataire

Les règles applicables pour l'attribution de ces subventions sont celles définies par la réglementation de l'ANAH.

Les dossiers de demandes de subventions faites au délégataire sont instruits par le délégué local qui prépare la décision d'attribution de subvention qui est signée par le délégataire après avis de la CLAH. La notification est assurée par le délégataire qui en adresse copie au délégué local.

Article 5 : Tableau de bord financier

Le délégué local de l'ANAH fournit chaque mois au délégataire le tableau de bord financier relatif aux décisions d'attribution des aides permettant de suivre les consommations par rapport aux droits à engagement.

Article 6 : Paiement des aides

§ 6.1 Paiements des subventions aux propriétaires

Les demandes de paiement sont instruites par le délégué local de l'ANAH selon des règles identiques à celles de l'engagement.

Les demandes de paiement déposées auprès du délégataire sont transmises sans délai au délégué local de l'ANAH.

Le paiement et le mandatement de la dépense sont effectués dans les conditions fixées par la réglementation applicable à l'ANAH.

Lors de la mise en paiement des subventions, les vérifications du délégué local s'appliquent aux éléments définis par le 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 documents nécessaires au paiement des subventions à savoir les fiches de calcul et les bordereaux récapitulatifs d'ordres de paiement revêtus de la signature du délégué local valant attestation de service fait et ordre de payer, accompagnés des pièces justificatives correspondantes sont établis par le délégué local de l'ANAH. Ils 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 jointes au compte financier produit annuellement par l'agent comptable à la Cour des comptes.

Les notifications d'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 financière de chacun.

§ 6.2 Paiements des subventions relatives aux prestations d'ingénierie des programmes

Pendant toute la durée de la convention, le paiement de ces subventions est assuré par l'ANAH au profit des bénéficiaires sur la base des décisions prises par le délégataire, conformément à l'article 4.

Le bénéficiaire de la subvention adresse au délégué local une demande de paiement par opération concernée, accompagnée des pièces justificatives correspondantes.

Les demandes de paiement déposées auprès du délégataire sont transmises sans délai au délégué local de l'ANAH.

Le paiement et le mandatement de la dépense sont effectués dans les conditions fixées par la réglementation applicable à l'ANAH. Le dossier de paiement est instruit sur la base des documents produits par le bénéficiaire.

L'ordre de paiement revêtu de la signature du délégué local pour valoir attestation de service fait et ordre de payer, est 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 produites dans les mêmes conditions que celles des subventions aux propriétaires.

Le délégataire s'engage à assurer la conformité des conventions de programmes dont il serait l'initiateur et le signataire avec les clauses de la présente convention.

Article 7 : Modalités de gestion des dépenses

§ 7.1 Droits à engagements

Le montant annuel des droits à engagement alloué à l'habitat privé fait l'objet d'une réservation, dans la comptabilité budgétaire de l'ANAH, dans les conditions suivantes :

- 80 % du montant des droits à engagement de l'année, au plus tard en février,
- le solde des droits à engagement de l'année, au plus tard le 30 septembre.

Un avenant est conclu si la réserve d'utilisation n'est pas levée. Par ailleurs, l'ANAH pourra exiger la signature d'un avenant en fonction de la consommation des crédits. Cet avenant fixera le montant définitif de l'année destiné au parc privé (à la hausse comme à la baisse).

§ 7.2 Fonds mis à disposition par le délégataire

Sans objet

§ 7.3 Fonds inemployés

7.3.1. 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 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.

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

Sans objet

Article 8 : 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 9 : Contrôle, retrait et reversement des aides

§ 9.1 Contrôle a posteriori du respect des engagements souscrits par les bénéficiaires des aides auprès de l'ANAH

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.

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 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

§ 9.2 Retrait et reversement des aides

S'il s'avère que l'aide a été obtenue à la suite de fausses déclarations ou de manœuvres frauduleuses, le reversement est de plein droit exigé.

En cas de méconnaissance de la réglementation de l'ANAH, sans préjudice de poursuites judiciaires, le reversement total ou partiel de l'aide est prononcé par le président de la CAHM ayant attribué la subvention.

Les décisions de retrait et de reversement sont prononcées par le délégataire, dans les conditions fixées à l'article R. 321-21 du CCH, après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat. Elles sont transmises sans délai à la délégation locale pour notification par l'ANAH au bénéficiaire de la subvention.

Supprimé : et notifiées

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

§ 9.3 Recouvrement des sommes sur crédits délégués de l'ANAH ayant donné lieu à décision de reversement du délégataire

Le recouvrement est effectué par l'agence selon les règles applicables au recouvrement des sommes dues aux établissements publics nationaux à caractère administratif.

Les titres correspondants sont émis et rendus exécutoires par le directeur général de l'ANAH.

Article 10 Signature des conventions APL

Les conventions sont signées par le délégataire.

Article 11 : 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 et fin aux mêmes dates.

Au terme de la convention, si celle-ci n'est pas renouvelée, les engagements du délégataire pris par délégation de l'ANAH sont repris par l'ANAH.

Article 12 : Date d'effet de la convention - Demandes de subvention en instance au 1^{er} janvier 2006

La présente convention s'applique aux dossiers de demandes de subvention concernant des immeubles situés sur le territoire délégué déposées à compter du 1er janvier 2006. Les dossiers de demande de subventions déposées en 2005 sur le même territoire qui n'auront pu faire l'objet d'une décision de la CAH avant le 1er janvier 2006, seront repris par le délégataire et instruit sur la base de la réglementation applicable à la date de leur dépôt.

Les demandes complémentaires aux dossiers agréés avant la délégation compétence feront l'objet d'une nouvelle demande et seront traitées selon la réglementation applicable à la date de dépôt de ce nouveau dossier.

Article 13 : Suivi et évaluation de la convention

L'ANAH fournit au délégataire les éléments qui lui permettent de satisfaire aux obligations de suivi et d'évaluation prévues au titre V de la convention de délégation de compétence et notamment :

Supprimé : nécessaires

§ 13.1 Bilan périodique de réalisation

La délégation locale de l'ANAH transmet au délégataire périodiquement :

- La liste des décisions d'attribution par le délégataire des aides à l'habitat privé y compris celles que le délégataire apporte éventuellement sur son budget propre
- Le tableau de bord financier récapitulatif des consommations par programme depuis le début de l'année avec le rappel du montant des droits à engagement prévu dans la convention
- Un tableau de bord logements/travaux cumulant les réalisations en nombre de logements notamment pour le suivi des objectifs du plan de cohésion sociale (logements à loyer maîtrisé, logements vacants remis sur le marché, logements en sorties d'insalubrité, de péril et de saturnisme dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne) et en montant de travaux.

La transmission peut s'effectuer sous forme papier ou sous forme de fichier Excel

L'ANAH pour le compte du délégataire transmet au ministère chargé du logement les informations nécessaires à l'application de l'article 5.1 de la convention de délégation de compétence.

Supprimé : remet

§ 13.2 Compte rendu financier annuel

L'ANAH produit et transmet 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.

§ 13.3 Rapport annuel d'activités

Conformément à l'article R 321-10-II du CCH, chaque année, le délégué local de l'ANAH établit un rapport d'activités, soumis pour avis à la Commission locale d'amélioration de l'habitat, transmis au directeur général pour l'établissement d'un rapport relatif à la mise en œuvre des délégations de compétence et à la réalisation des objectifs de l'ANAH.

§ 13.4 Rapports intermédiaire et final d'exécution

A partir des éléments fournis par la délégation locale de l'ANAH, le délégataire établit les rapports, intermédiaire et final, d'exécution de la convention qu'il transmet au Préfet.

Article 14 : Conditions de révision

Les modifications de la présente convention seront effectuées par voie d'avenant. Pour ce qui concerne l'application de l'alinéa 2 de l'article R. 321-21-1 du CCH, les modifications des règles d'octroi des subventions, seront prises en compte pour une année civile et devront être demandées pour le 1^{er} septembre précédant leur entrée en vigueur.

Supprimé : l'adaptation d

Supprimé : l

Supprimé : adaptées

Supprimé : elles

S'il le souhaite, le délégataire peut demander que soit substituée à la présente convention une autre convention de gestion dans les conditions prévues à l'article L 321-1-1 du CCH. Cette substitution ne peut produire d'effet qu'au 1^{er} janvier de l'année suivant la conclusion de la nouvelle convention.

Article 15 : 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 30 janvier 2006

Le président
de la Communauté d'Agglomération
Hérault Méditerranée

Par délégation
Le délégué local de l'ANAH

Signé

Signé

Gilles D'ETTORE

Henri CLARET

ANNEXES

Annexe 1

Règles particulières d'octroi des aides de l'ANAH et des aides indépendantes de celles de l'ANAH

Annexe 2

Modalités de versement des fonds par le délégataire

Annexe 3

Prise en charge de coûts de fonctionnement

ANNEXE 1

Règles particulières d'octroi des aides de l'ANAH et des aides indépendantes de celles de l'ANAH

Se reporter à la convention d'OPAH RU

ANNEXE 2

Modalités de versement des fonds par le délégataire

Sans objet

ANNEXE 3

Prise en charge de coûts de fonctionnement

Les imprimés de demande de subvention, avec la seule indication du logo de l'ANAH, sont pris en charge par celle-ci, lorsque le délégataire souhaite y voir figurer son logo un CD ROM lui être remis afin qu'il fasse réaliser lui-même l'impression des imprimés avec les deux logos ANAH /DELEGATAIRE.

Tous les courriers adressés au demandeur peuvent être imprimés gratuitement par l'ANAH en faisant apparaître en noir et blanc les logos du délégataire et de l'ANAH et sont envoyés dans des enveloppes faisant apparaître le logo ANAH.

Dans le cas où le délégataire souhaiterait que les courriers soient imprimés sur du papier à entête de couleur, le délégataire fournit à la délégation de l'ANAH le papier faisant mention des deux logos ainsi que les enveloppes correspondantes, le cas échéant.

Les frais d'adressage restent à la charge de celui qui procède à l'envoi des courriers.

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 d'Agglomération Hérault Méditerranée, représentée par M. Gilles d'ETTORE, Président

et

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

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

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

Vu le code général des collectivités territoriales,

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

Vu la demande de délégation de compétences pour décider de l'attribution des aides prévues à l'article L. 301-3 du CCH en date du 13 décembre 2005.

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

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée en date du 13 décembre 2005 qui décide de passer la présente convention avec l'Etat et autorise Monsieur le Président de la CAHM, Gilles d'ETTORE, à la signer.

Vu l'avis du comité régional de l'habitat du 12 janvier 2006 sur la répartition des crédits.

Il a été convenu ce qui suit :

Objet et durée de la convention

L'Etat délègue à la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM), 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 2006 et s'achève au 31 décembre 2008

TITRE I : Les objectifs de la convention .

Article I-1 : Orientations générales

Cette convention a pour base le PLHI de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM) et notamment son programme d'actions qui s'inscrivent dans le cadre de la volonté politique, manifestée par ses élus au titre du développement de leur territoire avec la prise en considération des besoins de leur population, déclinés par la mise en œuvre des compétences communautaires et/ou communales, notamment au titre de « l'équilibre social de l'habitat ».

Le programme d'actions du PLH repose sur quelques **principes fondamentaux** qui découlent des objectifs et des principes d'actions validés par le comité de pilotage d'avril 2004 :

- poursuivre la production de logements, avec un objectif défini de plus de 660 nouveaux logements par an sur les 6 années à venir,
- répondre aux besoins en logements des jeunes familles de primo accédants, en famille ou isolés, notamment par la relance de l'accession aidée sur le territoire communautaire,
- diversifier la production en réalisant un effort conséquent de production de logements locatifs sociaux afin de permettre l'accueil de ménages avec revenus modestes (nombreux parmi les populations migrantes qui s'installent) et en particulier des jeunes qui quittent le domicile familial au début de leur parcours professionnel et résidentiel,
- porter attention et trouver réponse aux besoins des populations les plus en difficultés, exclues du marché immobilier actuel, privé comme public en compatibilité avec le PDALPD,
- utiliser au mieux la ressource foncière qui se fait rare, en favorisant une meilleure densité et en utilisant mieux le parc existant.

Le plan d'actions est l'aboutissement d'une démarche collective indispensable pour garantir la **cohérence de la politique de l'habitat**. La politique de l'habitat est au cœur des options communautaires d'aménagement et de développement. Elle est un rouage essentiel (avec l'emploi) qui conditionne en grande partie le succès de ces dernières. Elle est un élément structurant les cohérences du développement spatial (SCOT) et constitue une base de l'échange inter communal. La communauté d'agglomération va donc activer son rôle de coordination et affirmer sa place de partenaire dans : le portage foncier, le partenariat financier, la participation à des actions innovantes concernant l'habitat, la mise en cohérence des programmes réalisés sur le territoire et l'assistance et l'aide aux communes dans leur démarche concernant la production du logement.

L'ensemble des partenaires et plus particulièrement les communes qui adhèrent à ces principes d'actions doivent donc s'engager sur la stratégie de changement à mettre en œuvre au niveau communautaire.

Le programme d'actions repose sur deux objectifs tout d'abord produire en quantité suffisante.

Les projections démographiques s'appuient sur le constat d'une forte croissance démographique dans la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée lors des vingt dernières années. Le ralentissement sensible au cours de la dernière décennie (entre 1990 et 1999 selon les données de

l'INSEE) a laissé place, semble-t-il, à une reprise très nette depuis 1999 confirmée par les élus locaux.

Le scénario choisi, dit "alternatif", repose sur un taux d'évolution moyen annuel de +1,20% correspondant à une population totale de 65 000 habitants en 2011.

L'objectif retenu de mettre sur le marché **environ 660 logements (RP) par an**, pour la période 2006 à 2011, est supérieur à la moyenne constatée entre 1993 et 1999 (606 en moyenne), mais il reflète l'accélération constatée dans ces dernières années (moyenne de 653 logements construits par an de 2000 à 2004).

Au total, le parc des résidences principales (24 119 en 1999), gagnerait 3 960 logements entre 2006 et 2011 (3 450 RP ayant été déjà construites depuis 1999), et atteindrait quelque **31 530 unités en 2011**.

Par ailleurs, bien que la vacance des logements ait beaucoup diminué entre 1990 et 1999 (-1 272 logements vacants, le taux de vacance passant de 8,2% à 4,8%), il existe néanmoins un potentiel de logements vacants dans les bourgs, qui pourrait être utilisé et ainsi produire une offre nouvelle.

Avec pour cible particulière : la production de logements locatifs sociaux.

La croissance démographique observée sur le territoire de la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée, le constat fait au travers du diagnostic du manque important de logements locatifs sociaux, d'une demande non satisfaite, impliquent une **production soutenue de logements locatifs sociaux**.

Les communes d'Hérault Méditerranée ont validé le principe du renforcement de la production locative sociale avec au moins 20% de la production totale.

Ce sont ainsi **840 logements locatifs sociaux** qui seront produits entre 2006 et 2011, soit environ **140 logements par an** auquel vient s'ajouter au parc locatif social : les logements en location-accession (PSLA) avec environ 25% de la production locative sociale, soit **210 PSLA** (35 par an).

Les fiches action du programme d'action déclinent, après avoir défini chaque action, leurs objectifs et leurs modalités de mise en œuvre. (voir annexe)

Article I-2 : Dispositif d'observation

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

En effet, la crédibilité des objectifs exige la mesure, l'évaluation et l'actualisation de ceux-ci au fur et à mesure de l'avancée du programme. Pour cela, nous envisageons la création d'un **observatoire de l'habitat** avec :

- Suivi d'un tableau de bord, élaboré à l'échelle de la communauté d'agglomération, qui permettra de mesurer l'avancement du PLH. Il ne sera viable, utile et pertinent que si les

communes s'accordent à partager régulièrement avec la CAHM les informations sur les programmes de logements et autres actions relatives à l'habitat sur leur territoire.

- Observation continue des équilibres locaux : il s'agira de vérifier régulièrement la réalité des évolutions et donc l'efficacité des actions engagées, et d'ajuster la politique définie en fonction de l'évolution du contexte démographique, économique et de l'habitat.
A cette fin, un certain nombre d'indicateurs seront identifiés et regroupés dans l'observatoire. Il s'agira donc d'analyser périodiquement un nombre limité et sélectionné d'indicateurs, actualisables et fiables, centrés sur l'évolution du contexte, sur les objectifs et sur les effets attendus du programme.
Pour une meilleure efficacité, il est nécessaire de l'orienter vers les points déterminants, de le concevoir à l'échelle du territoire d'agglomération de façon partenariale et de mutualiser les données notamment avec la DRE et DDE

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

-**48... logements PLA-I** (prêt locatif aidé d'intégration)
- ... **273... logements PLUS** (prêt locatif à usage social)
- **44 logements PLUS-CD** (prêt locatif à usage social-construction démolition)
- ... **107... logements PLS¹** (prêt locatif social)

Pour 2006 ces objectifs sont de :

- ...**16..... logements PLA-I** (prêt locatif aidé d'intégration)
- ...**91..... logements PLUS** (prêt locatif à usage social)
- ...**15..... logements PLUS-CD** (prêt locatif à usage social-construction démolition)
- ...**31..... logements PLS** (prêt locatif social)

b) La réalisation du programme d'étude suivant :

- étude sur l'Habitat précaire sur l'ensemble du territoire
- étude sur les Jeunes pour la création d'un FJT
- avenant au suivi-animation d'OPAH RU

c) La réhabilitation de logements locatifs sociaux

d) La démolition² de **logements locatifs sociaux**

¹ Les PLS « Foncière » ne sont pas contingentés

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

Aucun projet n'est actuellement identifié. Un avenant à la présente convention sera établi ultérieurement, le cas échéant.

e) La réalisation de **105 logements en location-accession dont 35 pour 2006**

f) La réalisation d'une **résidence sociale de 50 places**

Une réflexion sur les besoins en hébergement permettra de préciser le nombre de résidences sociales à réaliser (dont **FJT** et maison relais).

g) La réalisation d'une structure d'**hébergement pour les travailleurs saisonniers**.

h) La réalisation de **2 maisons de retraite** projets qui seront analysés en fonction du schéma gérontologique. En effet, un bilan de ce schéma est en cours d'élaboration et indiquera le nombre de lits à réaliser selon la réactualisation des besoins.

i) La **réhabilitation de 40 places d'hébergement d'urgence** pour assurer les deux transferts des structures existantes sur Agde et Pézenas ainsi que la création de 5 logements 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

Pour l'atteinte de ces objectifs, le délégataire s'appuiera sur l'ensemble des opérateurs et notamment ceux qui ont signé avec l'État un contrat d'objectifs. L'État communiquera ces différents contrats au délégataire.

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

Sur la base des objectifs figurant au programme défini au I-1, il est prévu la réhabilitation de **510 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 **184 logements privés à loyers maîtrisés** dont 52 % à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL). dont 58 pour 2006

- dont **96 à loyers conventionnés** à l'aide personnalisée au logement
- dont **88 à loyers intermédiaires**

b) la remise sur le marché locatif de **150 logements privés vacants** depuis plus de douze mois dont **50** pour 2006

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

c) le traitement de **60 logements indignes**, notamment insalubrité, péril, risque plomb, dont **20** pour 2006

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

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

I-3-3 Répartition géographique et calendrier des interventions

Si l'échelon communal peut servir de référence, pour tendre à une meilleure efficacité et à plus de cohérence, la politique communautaire sera déclinée par secteurs géographiques qui correspondent à des regroupements d'actions. Quatre regroupements sectoriels de communes sont établis à partir du rôle fédérateur des communes centres de Pézenas, Agde et Montagnac, avec délimitation d'un secteur central distinct des communes strictement littorales (secteur Sud) :

- Secteur Sud : Agde, Vias, Portiragnes
- Secteur centre : Saint-Thibéry, Bessan, Florensac, Pomérols, Pinet.
- Secteur Nord-Ouest : Pézenas, Nézignan l'Evêque, Lézignan-la-Cèbe, Caux, Nizas, Adissan, Cazouls d'Hérault
- Secteur Nord-Est : Montagnac, Saint-Pons-de-Mauchiens, Aumes, Castelnaud-de-Guers

Les objectifs ont été définis à l'échelle de la communauté d'agglomération mais la réponse donnée en terme de production de logements est élaborée à l'échelle de secteurs géographiques identifiés. Les communes s'engagent sur ces objectifs de production retenus et sur les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre.

Le diagnostic du PLHI a mis en évidence la forte concentration des logements locatifs sociaux sur les villes centres, les trois-quarts du parc étant concentrés dans les villes de Pézenas et d'Agde. Or, la demande s'exprime sur l'ensemble du territoire, y compris dans les villages « ruraux », confrontés comme les autres communes à une augmentation importante du prix du foncier.

Ces chiffres mettent en évidence la nécessité d'une répartition équilibrée des logements sur le territoire au risque sinon d'aggraver les déséquilibres entre les communes (impact certain sur les pyramides démographiques par exemple). (v. tab en annexe)

Sur le court terme, le nombre de logements et la qualité du parc résidentiel influent sur l'évolution de la population. La nature de ces logements conditionne fortement, quant à elle, les tendances à plus long terme. Ainsi, on admet que le parc de maisons individuelles en accession limite le

renouvellement de la population et conduit à son vieillissement. À l'inverse, la rotation dans le parc locatif étant plus grande, celui-ci permet un renouvellement plus important de la population sur le territoire communautaire.

I-3-4 Calendrier des opérations

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

TITRE II : Modalités financières

Article II-1 : Moyens mis à la disposition du 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 **4 858 831 €** pour la réalisation des objectifs visés à l'article I-3.

La loi organique relative aux lois de finances (LOLF), qui entre en application en 2006, conduit à appliquer une réserve d'utilisation sur les dotations budgétaires annuelles. Cette réserve affectera les montants des droits à engagement notifiés en début d'année.

Pour 2006, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à **1 397 927 €** dont 5% font l'objet d'une mise en réserve d'utilisation.

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

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

Un contingent d'agréments de **235 PLS** (dont 107 pour le logement ordinaire, 65 pour foyers de personnes âgées ou handicapées et 63 pour l'hébergement des travailleurs saisonniers) et de **105 PSLA** est alloué au délégataire pour la durée totale de la convention.

Pour 2006, ce contingent est de **63** agréments PLS
de **35** 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 ... M€ sera affectée par cet établissement aux opérations définies à l'article I-2 de la présente convention. Cette enveloppe comprendM€ de prêts à la réhabilitation à taux bonifié en application de la circulaire du 17 septembre 2004 modifiée le 21 octobre 2004. Elle ne comprend pas les prêts PLS et PSLA.

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

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

- **453 710 €** pour le logement locatif social dont 22 685 € font l'objet de la mise en réserve mentionnée à l'article II-1;

- **944 217 €** pour l'habitat privé.(ANAH) dont 47 210 € font l'objet de la mise en réserve mentionnée à l'article II-1 ;

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

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 **2 303 100 €** 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 :

- **430 000 € dont pour le logement locatif social**

- **337 700 € pour l'habitat privé.** Cette somme, par le biais de l'OPAH RU, est apportée en terme d'aides sur les travaux pour l'habitat privé et sur des actions spécifiques d'accompagnement liées : au relogement des occupants, aux copropriétés désorganisées, au financement des travaux des propriétaires privés par le Fonds Solidarité Habitat, à la requalification des immeubles et des centres anciens par l'action façades.

(ces enveloppes seront soumises à l'approbation du Conseil Communautaire lors du vote budgétaire de la CAHM).

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.

La politique foncière est la clé de voûte des différentes actions de diversification de l'habitat, tant vers l'accession à la propriété que vers le locatif intermédiaire ou le locatif social. La maîtrise publique du foncier doit permettre d'orienter l'offre nouvelle en fonction des priorités qui ont été développées dans les orientations stratégiques du PLH.

Disposer de capacités d'intervention foncière ne sous entend pas de maîtriser entièrement le marché foncier mais de devenir le régulateur indispensable pour rétablir l'équilibre d'un marché profondément affecté par les tensions spéculatives de la demande. Ce programme d'action foncière correspond donc à la volonté stratégique d'intervention de la communauté d'agglomération auprès et avec les communes.

Face à une forte pression foncière et à l'inflation des prix des terrains à construire, le développement de l'habitat doit reposer en partie sur des opérations d'aménagement maîtrisées ou du moins initiées par la collectivité publique en accord avec les opérateurs.

L'étude foncière en cours, ciblée sur deux axes d'intervention : le secteur péri-urbain et urbain, et le secteur des espaces naturels et notamment agricoles, doit faciliter la mise en place d'une politique volontariste en la matière.

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, dans les limites de la dotation ouverte au Languedoc-Roussillon au titre de la loi de finances initiale et répartie par le préfet de région, et du montant de l'enveloppe fixé en application de l'article II-1 de la convention pour l'année considérée, le préfet de département allouera à la CAHM, délégataire, une enveloppe de droits à engagement dans les conditions suivantes :

- à titre d'avance, une première fraction de l'enveloppe annuelle est mise à disposition au plus tard en mars. Son montant est égal à 60 % des droits à engagement sans pouvoir excéder ces derniers diminués de la réserve d'utilisation. .
- Le solde des droits à engagement de l'année est mis à disposition au plus tard le 30 septembre notamment en fonction de l'engagement de la première fraction de l'enveloppe et de la libération de la réserve d'utilisation. Un avenant est conclu si le montant du solde ainsi défini conduit à une révision (à la hausse comme à la baisse) des droits à engagement.

Ces décisions sont notifiées par l'Etat au délégataire.

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

- Pour l'enveloppe habitat privé

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

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

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

- Pour l'enveloppe logement locatif social

Chaque année, l'Etat, mettra à la disposition de la CAHM 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.

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.

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

III-1-1 Parc locatif social

Sans objet

Un avenant pourra être établi en 2006

III-1-2 Parc privé

Sans objet

Un avenant pourra être établi en 2006

Article III-2 : Plafonds de ressources

III-2-1 Parc locatif social

Sans objet

Un avenant pourra être établi en 2006

III-2-2 Parc privé

Propriétaires occupants

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

Propriétaires bailleurs

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

Lorsque le bailleur a signé des engagements 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} 2^{ème} alinéa de l'article 31 du code général des impôts.

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

III-3-1 Parc locatif social

Pour les opérations visées au I-3-1, les décisions de subvention sont prises sur papier à double tête du délégataire et de l'Etat, par le Président de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée ou son représentant.

L'instruction des dossiers est assurée par la DDE.

III-3-2 Parc privé

Pour les actions visées au I-3-2, la loi a prévu que les décisions de subventions ou les décisions de rejet sont prises par le président de l'autorité délégataire au nom de l'ANAH. L'instruction des dossiers est assurée par la DDE/délégation locale de l'ANAH. Elle fait l'objet d'une convention conclue en application de l'article L.321-1-1 du CCH.

III-3-3 Mise à disposition des services

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

TITRE IV – Loyers et réservations de logements

Article IV-1:

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

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

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

IV-2-1 Parc locatif social

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

Les modalités de calcul de ce loyer maximum suivent les règles explicitées en annexe 4. Celles-ci sont les règles de droit commun applicables aux loyers.

IV-2-2 Parc privé

cf. annexe 4

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

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

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

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

TITRE V – Suivi, évaluation

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

Le délégataire informe le préfet de l'ensemble des décisions qu'il prend en application de la présente convention et pour chaque opération financée, des données, dans les conditions précisées ci-après sont transmises, à l'infocentre national sur les aides au logement géré par le ministère chargé du logement .

Pour le parc locatif social, copie des décisions est communiquée au Préfet et les données, définies dans le Document annexé B, sont transmises, exclusivement par voie électronique, par fichier conforme au schéma XML publié sur le site internet www.logement.gouv.fr

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

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.

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 prises³ et des moyens consommés au cours de l'exercice écoulé et prévoir, si nécessaire, des ajustements ou des avenants à la convention. A cet effet, le délégataire s'engage à faciliter le contrôle par l'Etat de l'utilisation des crédits reçus notamment par l'accès à toute pièce justificative et tout document dont il jugerait la production utile.

Article V-3 : Conditions de résiliation de la convention

a) Cas de résiliation

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

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

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

b) Effets de la résiliation

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

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

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

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

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

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

Article V-5 : Publication

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

Fait, le 30 janvier 2006

Pour le Préfet
de la Région Languedoc Roussillon
Préfet de l'Hérault
Le Sous-Préfet de Béziers

Le Président de la Communauté d'Agglomération
Hérault Méditerranée

Signé

Signé

Bernard HUCHET

Gilles D'ETTORE

ANNEXES

- 1- Déclinaison par secteurs géographiques des objectifs d'intervention définis par la convention (Titre I) assorti d'un échéancier prévisionnel de réalisation.
- 2 - Programme d'intervention sur le secteur d'habitat privé
- 3 - Barème de majoration de l'assiette
- 4 - Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux
- 5 - 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 1

Déclinaison des objectifs d'intervention portés au Titre I, notamment par secteurs géographiques pour le parc public

1- Déclinaison par secteurs géographiques des objectifs d'intervention définis par la convention (Titre I) pour la production du logement locatif public

Un programme d'actions déclinées par secteurs géographiques

- Secteur Sud : Agde, Vias, Portiragnes
- Secteur centre : Saint-Thibéry, Bessan, Florensac, Pomerols, Pinet.
- Secteur Nord-Ouest : Pézenas, Nézignan l'Evêque, Lézignan-la-Cèbe, Caux, Nizas, Adissan, Cazouls d'Hérault
- Secteur Nord-Est : Montagnac, Saint-Pons-de-Mauchiens, Aumes, Castelnaud-de-Guers

Une répartition équilibrée des logements locatifs sociaux

REPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Secteurs	Communes	Estimation LLS 2003	Production 2006-2011 des LLS
Sud	Agde Vias Portiragnes	721	274
Centre	Saint-Thibéry Bessan Florensac Pomerols Pinet	639	191
Nord Ouest	Pézenas Nézignan Lézignan Caux Nizas Adissan Cazouls	105	242
Nord Est	Montagnac St-Pons-de-Mauchiens Aumes Castelnaud de Guers	216	133
Total		1 681	840

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

- L'OPAH RU
- Le PRI couplé avec l'OPAH RU sur le centre ancien d'Agde qui permettra la réhabilitation de 100 logements supplémentaires à la convention initiale d'OPAH
- L'ORILAH qui vise à la transformation à usage permanent de 100 logements actuellement en résidence secondaire.

3 – Création d'un hébergement pour les travailleurs saisonniers

L'économie de notre territoire réside pour sa majeure partie sur le tourisme basé notamment sur son littoral. Pour cela bon nombre de travailleurs saisonniers d'ici ou d'ailleurs sont employés. Une étude a été menée, le besoin en hébergement y est prégnant. La collectivité œuvre pour faire émerger et apporter des solutions qui sont diverses : réalisation d'une structure collective d'une soixantaine de chambres, création ou réhabilitation d'hébergement par les entreprises...

4 – Création d'un foyer de jeunes travailleurs

Une étude a été menée sur Agde, uniquement, en 2000 sur ce sujet suivie de réunions de travail sur le projet socio-pédagogique autour duquel aurait pu être réalisée un FJT. Or aujourd'hui la communauté d'agglomération comptant 19 communes, il est nécessaire d'élargir l'étude d'analyse du besoin des jeunes à l'ensemble du territoire. L'implantation du FJT, initialement prévu sur Agde, ne trouvera sa pertinence seulement si l'étude le confirme car apparemment un autre site comme Pézenas peut être pressenti.

5 – Echancier prévisionnel de réalisation

Un échancier prévisionnel de réalisation sera affiné dans le cadre du Programme Local de l'Habitat.

LL : - Réhabilitation complète d'immeuble comportant au moins ¼ logements en sortie d'insalubrité ou de péril ou à loyer maîtrisé

- Travaux relevant des priorités de l'ANAH

Dotations ANAH sur 5 ans :

	PB	PO
2005	367 300	74 250
2006	426 800	99 000
2007	519 000	99 000
2008	519 000	99 000
2009	581 160	99 000
2010	85 950	24 750

Travaux sur copropriétés = 80 000€ pour 20 cages d'escaliers, soit environ 35 logements.

Dotations CAHM sur 5 ans :

	PB	PO
2005	58 300	14 880
2006	58 300	18 600
2007	79 750	18 600
2008	79 750	18 600
2009	92 950	18 600
2010	15 950	3 720

Taux de subvention ANAH :

PB	PO
LC (1/4 CV) 55% en zone B (+10% CAHM) 35% en zone C (+20% CAHM) OPEX 55% en zones B et C (+15% CAHM)	STD 35% (+ 5% CAHM)
LI 35% en zone B (+5% CAHM) 25% en zone C (+ 5% CAHM)	TSO 40% (+ 5% CAHM)
INS M : 55 % en zone B (+10% CAHM) 35 % en zone C (+20 % CAHM) L : au taux du dossier	INS 55% (+ 15% CAHM)

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

les enveloppes prévoient, aux Articles II-2 et II-3 ci-dessus, 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- Dans le cadre de cette OPAH RU des dispositifs particuliers ont été mis en place par la CAHM

- Une action sur **le relogement** : une commission relogement a été mise en place, elle statue, suivant des critères d'éligibilité définis, sur l'octroi d'aide (1500 € maximum par dossier) qui

doivent permettre ou favoriser le relogement dans les meilleures conditions possibles, avec l'accompagnement social qui s'impose, des occupants d'un logement insalubre ou en état de péril pour le temps de réalisation des travaux de réhabilitation.

Objectifs : 20 logements

Enveloppe CAHM : 30 000 €

- Une action sur les **copropriétés dégradées et/ou désorganisées** : des aides particulières pour traiter les parties communes de ces copropriétés et/ou un accompagnement à la constitution de ces copropriétés par des conseils technique, administrative et quelque peu juridique prend appui sur une aide financière qui peut être octroyée pour venir en aide aux copropriétaires nécessiteux.

Objectifs : 20 copropriétés (20 PB et 15 PO)

Enveloppe CAHM : 90 000 €

- Un **volet patrimonial** particulier : une action façades forte où la qualité architecturale prime et dont l'objectif est de traiter l'immeuble dans sa globalité en complétant le traitement du ou des logements effectués dans le cadre de l'OPAH

Objectifs : 250 façades

Enveloppe CAHM : 700 000 €

- **Financements particuliers** :

- Fonds Solidarité Habitat permet d'accorder au propriétaire un prêt à taux bonifié de l'ordre de 2.50%
- Préfinancement des subventions qui permet d'attribuer d'avance au propriétaire le montant des subventions notifiées

selon deux conventions partenariales entre la CDC, la Caisse d'Epargne, l'ANAH, la CAHM (Enveloppe CAHM : 50 000 €) et son opérateur le PACT ARIM

C- Intervention particulière sur le Périmètre de Restauration Immobilière du centre ancien d'Agde qui a été élargi

selon l'OPAH RU en cours, il s'agit d'intervenir sur le traitement de 20 à 25 logements supplémentaires par an, soit :

- 74 logements locatifs et 26 logements occupés par leur propriétaire
- 80 logements en sortie d'insalubrité, péril dont 10 à 20 % d'occupés
- 47 loyers conventionnés, 17 loyers intermédiaires

à laquelle s'ajoute le traitement, de 5 à 6 façades par an, soit 30 façades

D- Intervention particulière sur l'ORILAH du Cap d'Agde

Qui a pour objectif la transformation en logements permanents de 100 logements à usage saisonnier actuellement.

E- Dispositif d'intervention sur le secteur et hors secteur programmé de lutte contre l'habitat indigne

- Le service Habitat a développé un système partenarial de repérage du bâti plus ou moins dégradé, il recueille ainsi l'ensemble des différentes informations issues de différentes sources (relevé terrain directement, CCASS, DSD, communes...).

Ainsi, l'analyse du bâti permet ensuite d'en effectuer un classement (indécent, insalubre, en état de péril...) et de le localiser précisément.

Et les outils adaptés à la problématique sont ainsi mis en œuvre : OPAH RU ou mesures coercitives sous forme d'arrêtés

- Une convention entre la CAHM et chacune des communes membres permet d'apporter l'assistance du service Habitat à l'exercice de leurs pouvoirs de polices par la mise en place des procédures coercitives d'arrêté de péril ou insalubrité (pour la partie incombant aux maires).

BAREMES DES MAJORATIONS DE QUALITE et MAJORATIONS LOCALES
(applicables en 2006)

CRITERES	SUBVENTION	
	NEUF	Acquisition Amélioration
A – Critères techniques Nationaux		
1 – Label Qualitel	12 %	-
Qualitel et C < (1- 8 %) Cref	3.5 %	-
Qualitel et C < (1-15 %) Cref	5 %	-
Qualitel accessibilité handicapés	5 %	-
<i>(Cref : Consommation Energétique de référence)</i>		
2 – Remplacement, rénovation ou installation de canalisation ou de radiateurs	-	6.5 %
3 – Remplacement, rénovation ou installations de chaudières	-	3.5 %
4 – Accessibilité handicapés, économie de travaux <i>(cf, article 2 de l'arrêté du 27 février 1998)</i>	-	6 % (maximum)
5 – Ascenseur	5 % (6 % si ss/sol)	5 % (6 % si ss/sol)
6 – L C R	0.77 * Slcr / SU * CS	0.77*Slcr/SU*CS
7 – Taille opération	0.33 – nl * 0.0003	0.33 - nl*0.0003
8 – H.Q.E (qualité environnementale)	1.00 %	
Maxi réglementaire 24 %		
B – Marges Locales		
1 – Localisation géographique (voir définition en annexe)	4 %	4 %
	Secteur tendu (voir carte) ou Secteur Sauvegardé ou Démolition reconstruction	(toutes les opérations)
2 – Chauffage économique		
- GAZ	3.50 %	3.50 %
- FIOUL – CHARBON – BOIS	2.50 %	2.50 %
- GPL	1 %	1 %
- ELECTRIQUE à accumulation	0.50 %	0.50 %
3 – Valeur d'Usage du Logement	5 %	5 %

ANNEXE 3

Modalités de majoration de l'assiette de subvention

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

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

Modalités de calcul des loyers et des redevances maximales

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

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

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

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

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

Loyer mensuel en € par m² de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	Zone 2	Zone 3

I. Logements financés en PLA d'intégration	4,22	3,92
II. Logements financés avec du PLUS	4,76	4,42
III. Logements financés en PLS	7,14	6,63

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 :

BAREMES DES MAJORATIONS DE QUALITE et MAJORATIONS LOCALES
(applicables en 2006)

CRITERES	LOYERS	
	NEUF	Acquisition Amélioration
A – Critères techniques Nationaux		
Chauffage GAZ		
Sans label	2.50 %	-
Qualitel RT 2000	3.50 %	-
RT 2000 ** (- 8 %) Cref*	4.00 %	-
RT 2000*** (- 15 %) Cref*	4.50 %	
Chauffage ELECTRIQUE		
Qualitel RT 2000	1.00 %	
RT 2000** (- 8 %) Cref*	2.00 %	
RT 2000***(- 15 %) Cref*	3.00 %	
<i>*(Cref : Consommation Energétique de référence)</i>		
Ascenseur	5 % (6 % si ss/sol)	5 % (6 % si ss/sol)
H.Q.E	1.00%	-
L C R	0.77*Slcr/SU*CS	0.77*Slcr/SU*CS
B – Marges Locales		
1 – Localisation géographique (voir définition en annexe)	4 %	4 %
	Secteur tendu (hors zone II) ou Secteur Sauvegardé	(toutes les opérations)

<u>2 – Chauffage économique</u>		
- GAZ	1.50 %	1.50 %
- FIOUL – CHARBON – BOIS	1 %	1 %
- GPL	1 %	1 %
<u>3 – Valeur d’Usage du Logement</u>	5 %	5 %
<u>(voir définitions en annexe)</u>	(5 critères obligatoires sur 9)	(4 critères obligatoires sur 7)
	Maxi réglementaire 12 % ou 18 % avec ascenseur	
<u>4 - Loyers accessoires plafonds garages et annexes</u>	<u>PLUS – PLAi</u>	<u>PLS</u>
garages	40 €	60 €
stationnement extérieur (parking)	20 €	30 €
jardin	15 €	25 €

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE	
SUBVENTION	LOYER
SECTEUR TENDU = ZONE II REMANIEE	SECTEUR TENDU HORS ZONE II
LISTES DES COMMUNES	LISTES DES COMMUNES
CASTELNAU LE LEZ	/
CLAPIERS	/
JACOU	/
JUVIGNAC	/
LE CRES	/
MONTFERRIER SUR LEZ	/
MONTPELLIER	/
SAINT CLEMENT DE RIVIERE	/
VENDARGUES	/
GRABELS	/
LATTES	LATTES
MAUGUIO	MAUGUIO
PEROLS	PEROLS
SAINT AUNES	SAINT AUNES
SAINT GELY DU FESC	SAINT GELY DU FESC
SAINT JEAN DE VEDAS	/
SETE	SETE

VALEUR D'USAGE DU LOGEMENT	
NEUF	ACQUISITION AMELIORATION
<p>1 - Aménagement intérieur (placards ,rangements = min. 3% SH)</p> <p>2 - Ensemble cuisine + salle de bains permettant l'installation de 5 appareils (évier non compris), justifié par un plan d'aménagement (cuisinière, réfrigérateur, lave linge, lave vaisselle, évier + 1 bac supplémentaire ou sèche linge) Ensemble réduit à 3 appareils pour le T1</p> <p>3 - Surface séjour-cuisine >= 27 m² à partir du T3</p> <p>4 - Largeur des terrasses et balcons > 1.40 m la longueur doit être adaptée à cette dimension</p> <p>5 - Equipement sanitaire supplémentaire (WC ou SdB) à partir de 4 pièces principales, cuisine non comprise, mais avec la notion de pièce sanitaire</p> <p>6 - Revêtement de sol spécifique (carrelage en partie jour en collectif ou individuel)</p> <p>7 - Sécurité (sécurisation des accès, entrées, menuiseries extérieures adaptées en RDC, installation de grilles ou autre élément de protection en individuel ou collectif - en collectif: portes anti-effraction + contrôle des entrées (principales et annexes) + menuiseries adaptées en rez de chaussée ou conception "sécurisante" des accès et parties communes (après validation de l'Architecte Conseil) - en individuel: porte anti-effraction + menuiseries adaptées</p> <p>8 - Production de grands logements = proportion de T5 et + > 5%</p> <p>9 - Opération présentant des annexes limitées à 5% (opération à loyer minoré)</p>	<p>1 - Aménagement intérieur (placards ,rangements = min. 3% SH)</p> <p>2 - Ensemble cuisine + salle de bains permettant l'installation de 5 appareils (évier non compris), justifié par un plan d'aménagement (cuisinière, réfrigérateur, lave linge, lave vaisselle, évier + 1 bac supplémentaire ou sèche linge) Ensemble réduit à 3 appareils pour le T1</p> <p>3 - Surface séjour-cuisine >= 23 m² à partir du T3</p> <p>4 - Eclairage naturel (10% des surfaces des pièces principales)</p> <p>5 - Sécurité (sécurisation des accès, entrées, menuiseries extérieures adaptées en RDC, installation de grilles ou autre élément de protection en individuel ou collectif - en collectif: portes anti-effraction + contrôle des entrées (principales et annexes) + menuiseries adaptées en rez de chaussée ou conception "sécurisante" des accès et parties communes (après validation de l'Architecte Conseil) - en individuel: porte anti-effraction + menuiseries adaptées</p> <p>6 - Production de grands logements = proportion de T5 et + > 5%</p> <p>7 - Opération présentant des annexes limitées à 5% (opération à loyer minoré)</p>

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 1er juillet **de l'année de prise d'effet de la présente convention**, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet, en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^{ème} trimestre.

Loyer annuel en € par m2 de surface corrigée

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 2	ZONE 3

I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)	33,27	30,58
II. « PALULOS communales ¹ »	35,57	33,32

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

Loyer mensuel en € par m² de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)	4,53	4,16
II. « PALULOS communales »	4,76	4,42

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

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

3 – Pour les loyers maîtrisés du parc privé

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

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

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

Pour les logements-foyers et des résidences sociales, les redevances maximales, applicables aux conventions conclues avant le 1er juillet 2005 (de l'année de prise d'effet de la présente convention), sont révisées chaque année au 1^{er} juillet (circulaire annuelle sur les loyers), de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^{ème} trimestre pour une part de 60% et de l'évolution de l'indice des prix au 4^{ème} trimestre pour une part de 40%.

ANNEXE 5

Présentation synthétique des projets de rénovation urbaine

Sans objet

Document annexé A relatif aux textes applicables

I – Aides de l’Etat régies par le CCH

PALULOS

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

PLUS – PLA-I

- Articles R. 331-1 à R. 331-28 du CCH
 - arrêté du 5 mai 1995 modifié relatif aux subventions de l’Etat et aux prêts pour la construction, l’acquisition et l’amélioration des logements locatifs aidés.
 - 2^{ème} arrêté du 10 juin 1996 modifié relatif à la majoration de l’assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d’amélioration ou d’acquisition-amélioration d’immeuble en vue d’y aménager avec l’aide de l’Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif
 - circulaire HC/EF 11 n° 97-51 du 29 mai 1997 relative au financement de logements locatifs sociaux pouvant bénéficier de subvention de l’Etat et de prêts de la caisse des dépôts et consignations. Cette circulaire est complétée par une note technique du 22 septembre 2000 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l’équilibre des opérations financés en PLA ou PLUS
 - circulaire UC/FB/DH n° 99-71 du 14 octobre 1999 relative à la mise en place du prêt locatif à usage social (PLUS)
 - circulaire n° 89-80 du 14 décembre 1989 relative aux modalités d’attribution des subventions de l’Etat dites « surcharge foncière ».
 - circulaire UHC/FB 17 n° 2000-66 du 5 septembre 2000 relative aux dispositions concernant l’attribution de subventions pour la réalisation ou l’amélioration des logements locatifs en région Ile-de-France

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

Parc public

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

Qualité de service

- Circulaire n°2001-69 du 9 octobre 2001

Parc privé

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

Loyers

- Circulaire annuelle relative à la fixation du loyer maximal des conventions

Circulaire de programmation

- Circulaire UHC/IUH2.30/ n° 2001-89 du 18 décembre 2001 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2002 en ce qui concerne les démolitions

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 annexe B - Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables

Régime d'aides applicables

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

Document annéé 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
Entre l'État et la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée
de mise à disposition des services de l'État 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

la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, représentée par son Président,
M.Gilles d'ETTORE, ci-après dénommée : « le délégataire »,

et l'Etat, représenté par le Préfet de région Languedoc-Roussillon, préfet de l'Hérault, M. Michel THENAULT.

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 le délégataire le 30 janvier 2006 en application de l'article L. 301-5-1 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 le délégataire conclue le 30 janvier 2006 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 l'Hérault au profit du 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'État 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 pré-opérationnelles, 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 délégataire bénéficie d'une mise à disposition de la direction départementale de l'équipement, portant sur les activités suivantes :

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.

Une répartition détaillée des tâches entre le délégataire et la DDE est présentée en annexe 1 à la présente convention.

2) Logements privés :

- activités décrites dans la convention susvisée conclue avec l'ANAH pour la gestion des aides destinées aux propriétaires privés,

Une répartition détaillée des tâches entre le délégataire et la DDE est présentée en annexe 2 à la présente convention.

Article 3 : Modalité de réception et d'instruction des dossiers

Pour le parc privé, les dossiers de demande de financement et d'agrément sont déposés à la **Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée** auprès de son Service Politique de l'Habitat qui les transmet à la direction départementale de l'équipement pour instruction réglementaire et financière.

Pour le parc public, les dossiers sont déposés au Service Politique de l'Habitat de la communauté d'agglomération et à la direction départementale de l'équipement pour instruction réglementaire et financière.

La DDE dispose d'un mois à compter de la réception d'un dossier complet pour en assurer l'instruction.

Article 4 : Relations entre le délégataire et la direction départementale de l'équipement

Pour l'exercice de la présente convention, le président de l'Agglomération Hérault Méditerranée adresse ses instructions au directeur départemental de l'équipement.

Au sein de la direction départementale, ses interlocuteurs privilégiés sont :

Henri CLARET, chef du service construction habitat et délégué local de l'ANAH
Fabrice LEVASSORT, chef de l'unité Financement du logement et délégué local adjoint de l'ANAH
Franck TORRES-ARNAU, chef du bureau du financement public
Blandine BRUNEL, chef du bureau du financement privé.

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

Le 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'État et le délégataire en application de l'article L.301-5-1 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 ...30 janvier 2006

Pour le Préfet
de la Région Languedoc Roussillon
Préfet du département de l'Hérault
Le Sous-Préfet de Béziers

Le Président
de la Communauté d'Agglomération
Hérault Méditerranée

Signé

Bernard HUCHET

Signé

Gilles D'ETTORE

Convention type de délégation de compétence de six 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 d'Agglomération de Béziers Méditerranée, représentée par M. Raymond COUDERC, Président

et

L'Etat, représenté par M. Michel THENAULT, Préfet de la région Languedoc-Roussillon, préfet du département de l'Hérault

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

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

Vu le code général des collectivités territoriales,

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

Vu la demande de délégation de compétences pour décider de l'attribution des aides prévues à l'article L. 301-3 du CCH en date du 19 janvier 2005

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

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 15 décembre 2005 autorisant la signature de la présente convention

Vu l'avis du comité régional de l'habitat du 12 janvier 2006 sur la répartition des crédits.

Il a été convenu ce qui suit :

Objet et durée de la convention

L'Etat délègue à la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, pour une durée de 6 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 2006 et s'achève au 31 décembre 2011. Les objectifs relatifs au développement, à l'amélioration et à la diversification de l'offre de logements sociaux et privés, inscrits dans la présente convention s'articulent avec la mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale (2004-2009) et portent en conséquence sur la période

2006-2009. Les objectifs pour la période 2010-2011 seront définis ultérieurement par avenant à la présente convention.

TITRE I : Les objectifs de la convention

Article I-1 : Orientations générales

Transférée à la Communauté d'Agglomération en tant que compétence obligatoire, « l'Habitat et le Logement » constituent l'une de ses priorités d'action.

Dans ce domaine, la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, bénéficie de l'expérience acquise par la ville de Béziers qui a mis en œuvre dès 1995 une politique forte en matière d'habitat, public ou privé, et qui a été confirmée pour cinq ans par l'approbation en 1998 de son Programme Local de l'Habitat (PLH).

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée prend le relais des actions individuelles de chacune des communes pour mener à bien une politique globale de l'Habitat et du Logement, dans le respect des spécificités communales et d'une meilleure prise en compte des attentes, tant des propriétaires occupants ou bailleurs que des locataires.

Cette politique globale est définie dans Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) (2005-2010), adopté par délibération du conseil communautaire le 20 décembre 2004 et mis en œuvre de 2005 à 2010.

• Le PLHI fixe des objectifs à atteindre en matière de :

- Logement neuf :
 - Les besoins en résidences principales neuves, selon les projections démographiques établies, s'élèvent entre 800 et 1.000 logements par an, soit une valeur médiane de 900 unités.
 - La réalisation de 900 logements neufs chaque année nécessite de mobiliser de 40 à 60 ha de foncier constructible par an, uniquement pour l'habitat, dont 17 à 25 ha sur Béziers et 26 à 33 ha sur les autres communes.
- Logement locatif social
 - En matière de production de logements locatifs sociaux, la Ville de Béziers est soumise à l'obligation légale instaurée par la loi SRU du 13 décembre 2000, de compter 20 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales. Un niveau quasiment atteint. Pour le maintenir, le PLH préconise la réalisation de 100 nouvelles unités par an.
 - Pour les autres communes de l'agglomération, il s'agit de couvrir un besoin évalué à 90 logements par an.
- Réhabilitation et renouvellement du parc existant
 - L'agglomération Béziers Méditerranée mène une politique volontariste pour requalifier le parc privé ancien. Celle-ci repose sur 2 Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat renouvellement urbain ; l'OPAH « Cœur de Ville » de Béziers (2002-2006), et l'OPAH intercommunale « Béziers Méditerranée » (2004-2008). A l'issue de ces opérations, la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée aura attribué un montant global de 4.039.000 euros en faveur des propriétaires bailleurs et occupants.

- La réhabilitation du parc social de Béziers a été entreprise depuis près de 15 ans à l'aide de financement PALULOS. Aujourd'hui, la ville est engagée dans un plan de renouvellement urbain centré essentiellement sur le quartier de la Devèze et qui prévoit la démolition sur 5 ans de 820 logements. Celle-ci sera compensée par la reconstruction d'autant de logements (« 1 pour 1 »).
Simultanément, le projet de réhabilitation de la Devèze 5 (467 logements), est en cours d'exécution.
Enfin, la cité Saint Vincent de Paul (202 logements) située en cœur de ville, a été démolie et les travaux de reconstruction seront engagés dans les prochains mois, en partie sur site (130 logements).
 - Logement et hébergement à destination des plus défavorisés et des populations aux besoins spécifiques.
Il s'agit de développer des modes d'hébergement spécifiques adaptés.

Le PLHI a d'abord été individuellement et unanimement validé par les communes de l'agglomération avant de faire l'objet de son approbation en conseil communautaire.

- **Des axes d'intervention traduisent ces objectifs :**

- **Axe 1 : Mettre en œuvre une politique foncière**
La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée s'est doté d'un service Foncier qui dispose, d'une enveloppe budgétaire de 1.000.000 d'euros sur 5 ans, pour réaliser des acquisitions et du portage foncier.
- **Axe 2 : Promouvoir la diversité de l'habitat à travers l'urbanisme et l'aménagement**
Dans ce cadre, des subventions à des études pilotes d'extension urbaine sur des sites stratégiques seront attribuées aux communes de l'agglomération (10.000 € / étude).
- **Axe 3 : Soutenir la production de logements sociaux**
L'agglomération accorde un soutien financier significatif à son opérateur social rattaché, l'OPAC Béziers Méditerranée Habitat (contrat d'objectifs 2003/2004 et délibération de 10.000 € maximum par logement réalisé).
L'agglomération pourra apporter également un appui financier pour la réalisation d'opérations expérimentales d'accession abordable.
- **Axe 4 : Soutenir la requalification et l'utilisation optimale du parc existant**
C'est l'objectif des OPAH « Cœur de Ville » et « Béziers Méditerranée ».
- **Axe 5 : Répondre aux besoins de population en difficulté**

Il s'agit donc à la fois de faire évoluer la production vers plus de diversité et de mixité, et de favoriser son rééquilibrage en faveur des produits manquants, le locatif public et privé d'une part, l'accession abordable d'autre part.

Article I-2 : Dispositif d'observation

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée 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 :

- la réalisation d'un observatoire de l'habitat, réactualisé annuellement et comprenant :

- une analyse actualisée de la situation démographique et une définition des besoins en logement ;
- une photographie du marché du logement sur le territoire intercommunal ;
- un état de l'offre et de la demande en logements sociaux ;
- une présentation de la programmation immédiate et à moyen terme des opérations en logements (tous types confondus – privé/social ; individuel/collectif –) sur le territoire communautaire ;
- une fiche synthétique par commune de l'agglomération qui présente le document d'urbanisme applicable, les opérations en logements réalisées et celles programmées.

- la réalisation d'un observatoire du foncier, dont les indicateurs sont en cours de définition.

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

Article I-3 : Les objectifs quantitatifs prévisionnels pour la période 2006 - 2009

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

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 378 logements locatifs sociaux sur la période 2006 – 2009, objectif correspondant à la déclinaison locale du plan de cohésion sociale, dont :

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

Pour 2006, ces objectifs sont de :

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

b) La réhabilitation de 409 logements locatifs sociaux pour le patrimoine de l'OPAC Béziers Méditerranée (période 2006 – 2009, en articulation avec le PCS), opérateur principal de l'agglomération, dont 102 pour 2006.

c) La démolition de logements locatifs sociaux :

Aucun projet, hors ANRU, n'est actuellement programmé par l'OPAC Béziers Méditerranée Habitat ou par un autre bailleur. Un avenant à la présente convention sera établi ultérieurement, le cas échéant.

d) La réalisation de 40 logements pour la période 2006 – 2009, en articulation avec le PCS (soit 10 unités par an) en location-accession dont 10 pour 2006.

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat Intercommunal (2005-2010), une enveloppe budgétaire a été réservée par la CABM pour subventionner la réalisation de 40 logements en

¹ Les PLS « Foncière » ne sont pas contingentés

location - accession, à hauteur de 8.000 euros par unité, soit 320.000 euros sur la durée du PLHI (6 ans).

e) La création de maisons-relais ou résidences sociales

Aucun projet n'est identifié. Un avenant à la présente convention sera établi ultérieurement, le cas échéant.

f) Les Foyers de Travailleurs Migrants (FTM) :

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée ne dispose pas actuellement de Foyers de Travailleurs Migrants sur son territoire. Toutefois, sont implantés deux Centres d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA).

Un avenant à la présente convention pourra être établi ultérieurement.

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

18 places d'hébergement d'urgence existent actuellement à Béziers, auxquelles se rajoute un dispositif hivernal renforcé.

Un avenant à la présente convention pourrait être établi ultérieurement pour définir, le cas échéant, la réalisation de quelques places supplémentaires.

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

Pour l'atteinte de ces objectifs, le délégataire s'appuiera sur l'ensemble des opérateurs et notamment ceux qui ont tissé des liens privilégiés avec l'agglomération Béziers Méditerranée et ceux qui ont signé avec l'Etat un contrat d'objectifs.

L'Etat communiquera ces différents contrats au délégataire.

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

Sur la base des objectifs figurant au programme défini au I-1, il est prévu la réhabilitation de 1067 logements privés (période 2006 – 2009 en articulation avec le PCS) 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 376 logements privés à loyers maîtrisés (période 2006 – 2009 en articulation avec le PCS) dont 75 % à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL) dont 94 pour 2006.

b) la remise sur le marché locatif de 400 logements privés vacants depuis plus de douze mois (période 2006 – 2009 en articulation avec le PCS) dont 100 pour 2006.

c) le traitement de 180 logements indignes (période 2006 – 2009 en articulation avec le PCS), notamment en matière d'insalubrité, de péril et de risque plomb dont 45 pour 2006.

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) :

Les dispositifs opérationnels en cours au 1^{er} janvier 2006 :

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement urbain (OPAH RU) sur le centre ancien de Béziers « Cœur de Ville »
Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement urbain (OPAH RU) sur les centres des 12 villages de l'Agglomération et 4 quartiers de Béziers

MOUS Insalubrité Départementale
Programme Social Thématique (PST)
Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental logements

Le délégataire reprend les engagements de l'Etat et de l'ANAH sur les opérations contractuelles en cours.

Les dispositifs opérationnels futurs :

Mise en place d'une OPAH RU en 2007 sur le centre ville de Béziers pour 5 ans (suite OPAH Cœur de Ville)

I-3-3 Répartition géographique et calendrier des interventions

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

A l'exception de la Ville de Béziers qui est soumise à l'obligation légale de disposer sur son territoire de 20 % de logements sociaux parmi les résidences principales, les douze autres communes de l'agglomération sont exonérées de toute contrainte légale de production de logements sociaux. Cependant, elles se sont unanimement et individuellement engagées, dans le cadre du PLHI à en favoriser la réalisation pour atteindre à son terme un niveau de 5 % de logements sociaux parmi les résidences principales.

Les objectifs de production et l'échéancier de réalisation sont rappelés ci-dessous :

	Nombre de logements sociaux au 1 ^{er} janvier 2002	Production annuelle nécessaire pour atteindre en 2008, 5 % de logements sociaux parmi les résidences principales	Production correspondant à 20 % de la production nouvelle
Bassan	0	7	3
Béziers	6.340	100	100
Boujan-sur-Libron	34	5	5
Cers	52	0	3
Corneilhan	22	4	5
Espondeilhan	2	3	3
Lieuran-les-Béziers	0	6	6
Lignan-sur-Orb	0	14	7
Sauvian	0	16	6
Sérignan	33	27	19
Servian	51	7	9
Valras Plage	43	10	3
Villeneuve-les-Béziers	39	10	10
Total	6.616	209	179

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 période 2006-2009 un montant prévisionnel de droits à engagement de 8 570 644 € pour la réalisation des objectifs visés à l'article I-3.

L'enveloppe et les objectifs pour 2010 et 2011 seront définis par avenant.

La loi organique relative aux lois de finances (LOLF), qui entre en application en 2006, conduit à appliquer une réserve d'utilisation sur les dotations budgétaires annuelles. Cette réserve affectera les montants des droits à engagement notifiés en début d'année.

Pour 2006, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à 2 236 863 € dont 5 % font l'objet d'une mise en réserve d'utilisation.

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

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

Un contingent d'agréments de 167 PLS (dont 102 pour logement ordinaire) et de 40 PSLA est alloué au délégataire pour la période 2006 – 2009 (en articulation du PCS), à hauteur des financements attribués au délégataire.

Pour 2006, ce contingent est de 86 agréments PLS (dont environ 20 pour du logement ordinaire), et de 10 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 23 180 000 € (période 2006 – 2009 en articulation avec le PCS), sera affectée par cet établissement aux opérations définies à l'article I-3 de la présente convention. Cette enveloppe comprend les

prêts à la réhabilitation à taux bonifié en application de la circulaire du 17 septembre 2004 modifiée le 21 octobre 2004 (l'enveloppe budgétaire sera définie ultérieurement et intégrée à la présente convention par avenant). 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 2006, l'enveloppe mentionnée à l'article II-1, incluant les subventions de prestations d'ingénierie associées, se répartie de la façon suivante :

- 245 295 € pour le logement locatif social dont 12 265 € font l'objet de la mise en réserve mentionnée à l'article II-1 ;
- 1 991 568 € pour l'habitat privé (ANAH) dont 99 578 € font l'objet de la mise en réserve mentionnée à l'article II-1 ;

Les subventions de l'ANAH sont estimées à 4.991.784 euros pour la durée de la convention de l'OPAH RU Thématique intercommunale (998.356,8 euros par an). En 2004, l'OPAH a utilisé plus de 400.000 euros de crédits de l'ANAH.

Les subventions de l'ANAH pour l'année 2006 sont estimées à 324.000 euros dans le cadre de la convention OPAH RU « Cœur de ville ». En 2004, les crédits de l'ANAH utilisés s'élevaient à environ 600.000 euros. L'OPAH a utilisé plus de 2 millions d'euros de crédits de l'ANAH en 3 ans alors qu'il été prévu une aide de 1.530.000 euros pour 5 ans.

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 2006 – 2009 (en articulation avec le PCS) consacrera sur ses ressources propres un montant global de 9 809 768 € 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 2.452.442 € dont 1.700.000 € pour le logement locatif social et 713.802 € (OPAH) et 38.640 € (FSH) 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.

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.

Les actions envisagées par la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée :

L'axe 1 du PLHI prévoit la mise en œuvre d'une politique foncière.

Ainsi, la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée s'est doté en octobre 2004 d'un service foncier chargé de conduire la stratégie foncière de l'agglomération dans les domaines de compétences qui lui sont dévolues, parmi lesquelles l'habitat.

Dans l'immédiat, il s'agit de faire émerger de petites opérations de logements sociaux. Parallèlement à cette action à court terme, l'objectif est de définir la stratégie de l'agglomération à moyen terme (réserves foncières ...). Le rendu de cette étude interviendra en avril 2006.

Les outils et les moyens sont :

- Mise en place d'une ligne budgétaire
- Prospection foncière et acquisitions amiables
- Acquisitions par délégations ponctuelles de l'exercice du Droit de Préemption Urbain
- Création d'outils d'observation

Enfin, l'agglomération incite les communes, à l'occasion de la révision de leur document d'urbanisme, à définir des emplacements réservés pour la réalisation d'opérations de logements sociaux, conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

La communauté d'agglomération consacrera aux actions foncières une enveloppe globale d'1 million d'euros sur 6 ans (durée du PLHI), à compter de 2005.

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, dans les limites de la dotation ouverte au Languedoc Roussillon au titre de la loi de finances initiale et répartie par le préfet de région, et du montant de l'enveloppe fixé en application de l'article II-1 de la convention pour l'année considérée, allouera à la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée une enveloppe de droits à engagement dans les conditions suivantes :

- à titre d'avance, une première fraction de l'enveloppe annuelle est mise à disposition au plus tard en mars. Son montant est égal à 60 % des droits à engagement sans pouvoir excéder ces derniers diminués de la réserve d'utilisation.
- Le solde des droits à engagement de l'année est mis à disposition au plus tard le 30 septembre, notamment en fonction de l'engagement de la première fraction de l'enveloppe et de la libération de la réserve d'utilisation. Un avenant est conclu si le montant du solde ainsi définit conduit à une révision (à la hausse comme à la baisse) des droits à engagements.

Ces décisions sont notifiées par l'Etat au délégataire.

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

- Pour l'enveloppe habitat privé

La convention conclue entre l'ANAH et le délégataire en vertu de l'article L 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'agence 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 de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée 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.

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.

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

III-1-1 Parc locatif social

Sans objet

Un avenant pourra être établi sur la durée de la convention

III-1-2 Parc privé

Sans objet

Un avenant pourra être établi sur la durée de la convention

Article III-2 : Plafonds de ressources

III-2-1 Parc locatif social

Sans objet

Un avenant pourra être établi sur la durée de la convention

III-2-2 Parc privé

Propriétaires occupants

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

Propriétaires bailleurs

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

Lorsque le bailleur a signé des engagements 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} 2^{ème} alinéa de l'article 31 du code général des impôts.

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

III-3-1 Parc locatif social

Pour les opérations visées au I-3-1, les décisions de subvention sont prises sur papier à double en tête du délégataire et de l'Etat par le Président de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée ou son représentant.
L'instruction des dossiers est assurée par la DDE pour l'année 2006.

III-3-2 Parc privé

Pour les actions visées au I-3-2, la loi a prévu que les décisions de subventions ou les décisions de rejet sont prises par le président de l'autorité délégataire au nom de l'ANAH. L'instruction des dossiers est assurée par la DDE / délégation locale de l'ANAH. Elle fait l'objet d'une convention conclue en application de l'article L.321-1-1 du CCH.

En 2006, l'instruction des dossiers est assurée par la délégation locale de l'ANAH. Elle fait l'objet d'une convention conclue en application de l'article L.321-1-1 du CCH.

III-3-3 Mise à disposition des services

Une convention spécifique de mise à disposition des services est conclue en application de l'article 112 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (parc locatif social et/ou parc privé) pour l'année 2006.

Les services de l'Etat accompagneront en 2006 les services de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée pour que ceux-ci s'approprient dans les meilleures conditions la programmation et le suivi des opérations, l'instruction des dossiers ainsi que l'engagement comptable et le paiement.

TITRE IV – Loyers et réservations de logements

Article IV-1:

Le Président de la Communauté d'Agglomération 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

IV-2-1 Parc locatif social

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

Les modalités de calcul de ce loyer maximum suivent les règles explicitées en annexe 5. Celles-ci sont les règles de droit commun applicables aux loyers.

IV-2-2 Parc privé

cf. annexe 5

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

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

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

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

TITRE V – Suivi, évaluation

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

Le délégataire informe le préfet de l'ensemble des décisions qu'il prend en application de la présente convention et pour chaque opération financée, des données, dans les conditions précisées ci-après sont transmises, à l'infocentre national sur les aides au logement géré par le ministère chargé du logement .

Pour le parc locatif social, copie des décisions est communiquée au Préfet et les données, définies dans le Document annexé B, sont transmises, exclusivement par voie électronique, par fichier conforme au schéma XML publié sur le site internet www.logement.gouv.fr
Cette transmission doit avoir lieu au plus tard, le 5 de chaque mois.

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.

Article V-2 : Suivi annuel de la convention

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

Cette instance se réunit au minimum une fois par an (au cours du premier trimestre) pour faire le bilan des décisions prises² et des moyens consommés au cours de l'exercice écoulé et prévoir, si nécessaire, des ajustements ou des avenants à la convention. A cet effet, le délégataire s'engage à faciliter le contrôle par l'Etat de l'utilisation des crédits reçus notamment par l'accès à toute pièce justificative et tout document dont il jugerait la production utile.

Article V-3 : Conditions de résiliation de la convention

a) Cas de résiliation

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

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

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

b) Effets de la résiliation

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

En cas d'utilisation des crédits de paiement à d'autres fins que celles précisées dans les conventions qui la lient 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'apprécier la mise en œuvre de la convention au regard des intentions de ses signataires et des objectifs de la politique d'aide au logement définis par l'article L 301-1 du CCH.

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

Article V-5 : Publication

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

² A noter que programme physique et consommation des autorisations d'engagements sont arrêtés au 31 décembre de l'année, c'est à dire, décisions de financement prises avant cette date.

Béziers le 19 janvier 2006

Le Préfet de la Région Languedoc Roussillon
Préfet du Département de l'Hérault

Signé

Michel THENAULT

Le Président de la Communauté
d'Agglomération Béziers Méditerranée

Signé

Raymond COUDERC

ANNEXES

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

Documents Annexés

- A - Liste des textes applicables
- B - Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables
- C -. Modèle de fiche analytique d'opération financée
- D - Lettre d'accord de la CDC en date du 18/01/06

ANNEXE 1

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

	Logements sociaux (neufs, conventionnés, acquisition-amélioration)	Logements vacants remis sur le marché	Logements occupés améliorés	Sortie indignité
Bassan				
Moyenne annuelle	3 à 7	2	6	1,2
Total 2006-2011	18 à 42	12	36	7,2
Béziers				
Moyenne annuelle	100	75	71	25
Total 2006-2011	600	450	426	150
Boujan sur Libron				
Moyenne annuelle	5	2	6	1
Total 2006-2011	30	12	36	6
Cers				
Moyenne annuelle	0 à 3	2	8	1,2
Total 2006-2011	0 à 18	12	48	7,2
Corneilhan				
Moyenne annuelle	4 à 5	2	6	1
Total 2006-2011	24 à 30	12	36	6
Espondeilhan				
Moyenne annuelle	3	1	4,2	0,8
Total 2006-2011	18	6	25,2	4,8
Lieuran les Béziers				
Moyenne annuelle	6	1	4,2	0,8
Total 2006-2011	36	6	25,2	4,8
Lignan sur Orb				
Moyenne annuelle	7 à 14	1	3,4	0,8
Total 2006-2011	42 à 84	6	20,4	4,8
Sauvian				
Moyenne annuelle	6 à 16	1,2	4,2	1
Total 2006-2011	36 à 96	7,2	25,2	6
Sérignan				
Moyenne annuelle	19 à 27	3,6	12,4	3
Total 2006-2011	114 à 162	21,6	74,4	18
Servian				
Moyenne annuelle	7 à 9	4	10,4	3
Total 2006-2011	42 à 54	24	62,4	18
Valras plage				
Moyenne annuelle	10	3,2	9,4	2,2
Total 2006-2011	60	19,2	56,4	13,2
Total 2006-2011	1038 à 1290	600	913,2	99,6
Moyenne annuelle	173 à 215	100	152,2	42,8

ANNEXE 2

Programme d'intervention sur le parc privé

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

A - Opérations en secteur programmé

OPAH « Coeur de Ville » de Béziers OPAH complexe n° 63

Signée le 12/06/02 (3 ans fermes + 2 ans conditionnels)
Avenant n° 1 du 06/01/03 : Renouvellement Urbain

Périmètre

Centre Allées Paul Riquet
Place J.Jaurès
Place de la Madeleine
Îlots Mouton et de l'Argenterie
Haut de la rue Canterelle
Îlots bordant l'avenue de la Marne depuis la caserne jusqu'à la place Garibaldi

Animation : URBANIS
3 Place Jean Jaurès
34500 BEZIERS

Objectifs qualitatifs :

- Participer à la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain dans le cadre du secteur sauvegardé
- Mettre en oeuvre une mixité sociale
- Favoriser le maintien sur place par l'amélioration des conditions d'habitat des habitants actuels à revenus modestes qu'ils soient locataires ou propriétaires occupants
- Lutter contre les situations d'insalubrité
- Améliorer la qualité résidentielle et l'attractivité de certains îlots ou secteurs
- Favoriser la dynamisation de l'appareil commercial

Objectifs quantitatifs :

- 45 logements PO améliorés à l'aide de l'ANAH et la prime intercommunale
- 35 logements PO améliorés seulement avec la prime intercommunale
- 235 logements PB améliorés avec l'aide de l'ANAH dont 67 conventionnés
- 15 logements locatifs PST
- 75 logements améliorés ou acquis et améliorés à l'aide de financements destinés aux organismes HLM
- Soit 405 logements sur 5 ans

Année	Aides ANAH - PB		Aides ANAH PO		TOTAL	
	Logements	Crédits (€)	Logements	Crédits (€)	Logements	Crédits (€)
2002	35	210.000	9	24.000	44	234.000
2003	50	300.000	9	24.000	59	324.000
2004	50	300.000	9	24.000	59	324.000
2005	50	300.000	9	24.000	59	324.000
2006	50	300.000	9	24.000	59	324.000
Total	235	1.410.000	45	120.000	280	1.530.000

Taux de subvention logements conventionnés OPAH :

- ⇒ 50 % de l'ANAH + CABM 5 % des travaux subventionnables par l'ANAH
- ⇒ Prime de vacance de 3.000 € (si un an de vacance et + 15.000 € de travaux subventionnables)

Taux PO :

- ⇒ Pour les revenus très modestes : ANAH 40 % + CABM 40 % sur un plafond de 13 000 € (travaux subventionnables)
- ⇒ Pour les revenus standards : ANAH 35 % + CABM 35 % sur un plafond de 11.000 € (travaux subventionnables)
- ⇒ Pour les revenus moyens : CABM 30 % sur un plafond de 26.000 € (travaux subventionnables)

Dans la convention, la participation annuelle de la CABM est estimée à 335.200 € par an.

En 2006, le coût de la mission de suivi – animation est de 89.436,88 €, dont 37.390 € subventionné par l'ANAH et 15.245 € subventionné par le CG 34.

Etat d'avancement de l'OPAH Cœur de Ville fin 2004 :

	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	Engagements financiers ANAH PO	Engagements financiers ANAH PB	Engagements financiers CABM
2002	9	101	13.396 €	1.181.990 €	248.707 €
2003	11	85	13.650 €	483.984 €	328.267 €
2004	9	69	15.684 €	617.996 €	211.966 €

OPRU 3
OPAH de Lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain
de l'Agglomération de BEZIERS Méditerranée

Signée le 10/05/04 (5 ans)

Périmètre :

- Centres anciens de BASSAN, BOUJAN SUR LIBRON, CERS, CORNEILHAN, ESPONDEILHAN*, LIEURAN LES BEZIERS, LIGNAN SUR ORB, SAUVIAN, SERIGNAN, SERVIAN*, VILLENEUVE LES BEZIERS - (* zone C)
- Totalité de la commune de VALRAS
- 4 Quartiers de BEZIERS : SAINT JUDE, GAMBETTA, SOLFERINO ET CASIMIR PERET

Animation : URBANIS

Axes d'Actions :

- Production de logements conventionnés
- Lutte contre l'habitat indigne
- Requalification des cœurs de village et remise sur le marché des logements vacants

Objectifs quantitatifs :

PO : 330 logements dont : 20 INS villages
 20 INS Béziers
 135 indécence ou relevant des priorités de l'ANAH dans les villages
 155 dans les villages sans aide de l'ANAH

PB : 360 logements locatifs, dont 70 INS/péril ou indécence villages
 160 INS/péril ou indécence BEZIERS
 130 villages (hors indignité).

Engagements financiers de L'ANAH :

	PROPRIETAIRES OCCUPANTS	PROPRIETAIRES BAILLEURS	Réservation au titre de l'OPAH	Pour mémoire le PST
2004	163.000 €	829 000 €	856.500 €	135.500 €
2005	166.000 €	834 000 €	864.500 €	135.500 €
2006	166.000 €	834.000 €	864.500 €	135.500 €
2007	166.000 €	834.000 €	864.500 €	135.500 €
2008	166.000 €	834 000 €	864.500 €	135.500 €
TOTAL	827.000 €	4.165.000 €	4.314.500 €	677.500 €

Recevabilité :

Travaux relevant des priorités de l'ANAH

PB : au moins ¼ des logements en sortie INS/péril ou conventionnés

Conventionné OPAH zone B : ANAH 55% + CABM 5%

Conventionné OPAH zone C : ANAH 35% + CABM 25%

Conventionné PST zone B : ANAH 75 %

Conventionné PST zone C : ANAH 55% + CABM 20%

Travaux déplaçonnés en cas d'insalubrité

PO : logements indécents (validés ANAH) ou logements dans immeuble avec au moins ¼ de sortie d'INS ou péril ou conventionnés

Logement non recevable par l'ANAH : CABM 40 ou 45%

Logement indécents recevable par l'ANAH : 35% (40%) ANAH et 5% CABM

Logement en sortie d'insalubrité : ANAH 55% et CABM 50%

Dans la convention, la participation annuelle de la CABM est estimée à 472.521,4 € par an.

Le coût du suivi – animation s'élève à :

- 2006 : 68.836 €
- 2007 : 68.836 €
- 2008 : 40.154 €

Les subventions dans le cadre de l'OPAH :

- 2006 :
 - o DDE : 68.836 €
 - o Conseil Général : 27.534 €
- 2007 :
 - o DDE : 68.836 €
 - o Conseil Général : 27.534 €
- 2008 :
 - o DDE : 40.154 €
 - o Conseil Général : 16.062 €

Etat d'avancement fin 2004 :

	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	Sortie d'insalubrité	Engagements financiers ANAH PO	Engagements financiers ANAH PB	Engagements financiers CABM
2004	21	19	7	56.202 €	334.865 €	285.849 €

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

Etude pré-opérationnelle OPAH Cœur de Ville : 80.000 €

Suivi-animation OPAH Cœur de Ville : 7.453,08 €

Suivi-animation OPAH BM : 13.575,44 €

Suivi animation PLHI : 36.765,12 €

B - Dispositifs d'intervention hors secteur programmé

Plan de référence du renouvellement urbain : 150.000 €. Cette prestation ne relève pas du champ de la délégation de compétence mais constitue une action d'accompagnement.

ANNEXE 3

Traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)

Sans objet

BAREMES DES MAJORATIONS DE QUALITE et MAJORATIONS LOCALES
(applicables en 2006)

CRITERES	SUBVENTION	
	NEUF	Acquisition Amélioration
A – Critères techniques Nationaux		
1 – Label Qualitel	12 %	-
Qualitel et C < (1- 8 %) Cref	3.5 %	-
Qualitel et C <(1-15 %) Cref	5 %	-
Qualitel accessibilité handicapés	5 %	-
<i>(Cref : Consommation Energétique de référence)</i>		
2 – Remplacement, rénovation ou installation de canalisation ou de radiateurs	-	6.5 %
3 – Remplacement, rénovation ou installations de chaudières	-	3.5 %
4 – Accessibilité handicapés, économie de travaux <i>(cf, article 2 de l'arrêté du 27 février 1998)</i>	-	6 % (maximum)
5 – Ascenseur	5 % (6 % si ss/sol)	5 % (6 % si ss/sol)
6 – L C R	0.77 * Slcr / SU * CS	0.77*Slcr/SU*CS
7 – Taille opération	0.33 – nl * 0.0003	0.33 - nl*0.0003
8 – H.Q.E (qualité environnementale)	1.00 %	
	Maxi réglementaire 24 %	
B – Marges Locales		
1 – Localisation géographique (voir définition en annexe)	4 %	4 %
	Secteur tendu (voir carte) ou Secteur Sauvegardé ou Démolition reconstruction	(toutes les opérations)
2 – Chauffage économique		
- GAZ	3.50 %	3.50 %
- FIOUL – CHARBON – BOIS	2.50 %	2.50 %
- GPL	1 %	1 %
- ELECTRIQUE à accumulation	0.50 %	0.50 %
3 – Valeur d'Usage du Logement	5 %	5 %

ANNEXE 4

Modalités de majoration de l'assiette de subvention

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

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

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

ANNEXE 5

Modalités de calcul des loyers et des redevances maximales

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

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

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

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

a) les valeurs des loyers de maximaux de zone applicables aux conventions conclues avant le 1er juillet **de l'année de prise d'effet de la présente convention** figurent dans le tableau ci-après en fonction du secteur géographique de l'opération (caractérisation des secteurs géographiques et renvoi à une annexe pour la délimitation précise s'il y a lieu). Elles sont 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 4ème trimestre

Loyer mensuel en € par m² de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	Zone 2	Zone 3
I. Logements financés en PLA d'intégration	4,22	3,92
II. Logements financés avec du PLUS	4,76	4,42
III. Logements financés en PLS	7,14	6,63

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 :

BAREMES DES MAJORATIONS DE QUALITE et MAJORATIONS LOCALES
(applicables en 2006)

CRITERES	LOYERS	
	NEUF	Acquisition Amélioration

<u>2 – Chauffage économique</u>		
- GAZ	1.50 %	1.50 %
- FIOUL – CHARBON – BOIS	1 %	1 %
- GPL	1 %	1 %
<u>3 – Valeur d’Usage du Logement</u>	5 %	5 %
<u>(voir définitions en annexe)</u>	(5 critères obligatoires sur 9)	(4 critères obligatoires sur 7)
	Maxi réglementaire 12 % ou 18 % avec ascenseur	
<u>4 - Loyers accessoires plafonds garages et annexes</u>	<u>PLUS – PLAi</u>	<u>PLS</u>
garages	40 €	60 €
stationnement extérieur (parking)	20 €	30 €
jardin	15 €	25 €

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE	
SUBVENTION	LOYER
SECTEUR TENDU = ZONE II REMANIEE	SECTEUR TENDU HORS ZONE II
LISTES DES COMMUNES	LISTES DES COMMUNES
CASTELNAU LE LEZ	/
CLAPIERS	/
JACOU	/
JUVIGNAC	/
LE CRES	/
MONTFERRIER SUR LEZ	/
MONTPELLIER	/
SAINT CLEMENT DE RIVIERE	/
VENDARGUES	/
GRABELS	/
LATTES	LATTES
MAUGUIO	MAUGUIO
PEROLS	PEROLS
SAINT AUNES	SAINT AUNES
SAINT GELY DU FESC	SAINT GELY DU FESC
SAINT JEAN DE VEDAS	/
SETE	SETE

VALEUR D'USAGE DU LOGEMENT	
NEUF	ACQUISITION AMELIORATION
<p>1 - Aménagement intérieur (placards ,rangements = min. 3% SH)</p> <p>2 - Ensemble cuisine + salle de bains permettant l'installation de 5 appareils (évier non compris), justifié par un plan d'aménagement (cuisinière, réfrigérateur, lave linge, lave vaisselle, évier + 1 bac supplémentaire ou sèche linge) Ensemble réduit à 3 appareils pour le T1</p> <p>3 - Surface séjour-cuisine >= 27 m² à partir du T3</p> <p>4 - Largeur des terrasses et balcons > 1.40 m la longueur doit être adaptée à cette dimension</p> <p>5 - Equipement sanitaire supplémentaire (WC ou SdB) à partir de 4 pièces principales, cuisine non comprise, mais avec la notion de pièce sanitaire</p> <p>6 - Revêtement de sol spécifique (carrelage en partie jour en collectif ou individuel)</p> <p>7 - Sécurité (sécurisation des accès, entrées, menuiseries extérieures adaptées en RDC, installation de grilles ou autre élément de protection en individuel ou collectif - en collectif: portes anti-effraction + contrôle des entrées (principales et annexes) + menuiseries adaptées en rez de chaussée ou conception "sécurisante" des accès et parties communes (après validation de l'Architecte Conseil) - en individuel: porte anti-effraction + menuiseries adaptées</p> <p>8 - Production de grands logements = proportion de T5 et + > 5%</p> <p>9 - Opération présentant des annexes limitées à 5% (opération à loyer minoré)</p>	<p>1 - Aménagement intérieur (placards ,rangements = min. 3% SH)</p> <p>2 - Ensemble cuisine + salle de bains permettant l'installation de 5 appareils (évier non compris), justifié par un plan d'aménagement (cuisinière, réfrigérateur, lave linge, lave vaisselle, évier + 1 bac supplémentaire ou sèche linge) Ensemble réduit à 3 appareils pour le T1</p> <p>3 - Surface séjour-cuisine >= 23 m² à partir du T3</p> <p>4 - Eclairage naturel (10% des surfaces des pièces principales)</p> <p>5 - Sécurité (sécurisation des accès, entrées, menuiseries extérieures adaptées en RDC, installation de grilles ou autre élément de protection en individuel ou collectif - en collectif: portes anti-effraction + contrôle des entrées (principales et annexes) + menuiseries adaptées en rez de chaussée ou conception "sécurisante" des accès et parties communes (après validation de l'Architecte Conseil) - en individuel: porte anti-effraction + menuiseries adaptées</p> <p>6 - Production de grands logements = proportion de T5 et + > 5%</p> <p>7 - Opération présentant des annexes limitées à 5% (opération à loyer minoré)</p>

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 1er juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet, en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^{ème} trimestre.

Loyer annuel en € par m2 de surface corrigée

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 2	ZONE 3

I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)	33,27	30,58
II. « PALULOS communales ¹ »	35,57	33,32

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

Loyer mensuel en € par m² de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)	4,53	4,16
II. « PALULOS communales »	4,76	4,42

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

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

3 – Pour les loyers maîtrisés du parc privé

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

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

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

Pour les logements-foyers et des résidences sociales, les redevances maximales, applicables aux conventions conclues avant le 1er juillet 2005 (de l'année de prise d'effet de la présente convention), sont révisées chaque année au 1^{er} juillet (circulaire annuelle sur les loyers), de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^{ème} trimestre pour une part de 60% et de l'évolution de l'indice des prix au 4^{ème} trimestre pour une part de 40%.

ANNEXE 6

Présentation synthétique du PRU de la Devèze

Le quartier de la Devèze a été construit dans les années 60, en limite Est de la ville de Béziers pour accueillir les rapatriés d'Algérie.

Les 2.500 logements collectifs et 1.750 logements pavillonnaires présents sur le quartier regroupent plus de 10.000 habitants. Malgré les actions de réhabilitations entreprises sur une grande partie des logements, le quartier véhicule une image peu valorisante car s'y cumulent de nombreux dysfonctionnements (ségrégation sociale, urbaine et spatiale).

C'est dans ce contexte que la Ville de Béziers a esquissé en 2001 les contours d'un programme d'actions dont l'objectif principal est la reconquête du quartier à tous les niveaux.

Ce programme s'articule autour de projets de démolition-reconstruction, de réhabilitation et résidentialisation ainsi que de restructuration des espaces publics.

✓ **Les démolitions :**

- Devèze 1, 2, 3 et 4 : 309 logements sociaux collectifs
- Capendeguy : 492 logements sociaux collectifs
- Foyer pour personnes âgées : 19 logements sociaux collectifs
- Ecole Albert Camus
- Centre commercial « Mistral »

✓ **Les constructions :**

- Devèze 1 et 2 : 3.900 m² d'activité
- Capendeguy :
77 logements privés
79 logements locatifs sociaux
8.000 m² d'activité
2.400 m² de centre commercial
- Esplanade :
51 logements locatifs sociaux,
3.000 m² d'équipements publics
1.800 m² d'activité et
3.000 m² de surface commerciale

✓ **Les réhabilitations et résidentialisations :**

- Devèze 1, 2, 3 et 4 : 943 logements locatifs sociaux résidentialisés
- Devèze 5 : 467 logements locatifs sociaux réhabilités
- Devèze 6 : 164 logements locatifs sociaux réhabilités et résidentialisés

✓ **Les axes structurants :**

- Création et restructuration de voies

Document annexé A relatif aux textes applicables

I – Aides de l'Etat régies par le CCH

PALULOS

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

PLUS – PLA-I

- Articles R. 331-1 à R. 331-28 du CCH
 - arrêté du 5 mai 1995 modifié relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.
 - 2^{ème} arrêté du 10 juin 1996 modifié relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeuble en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif
 - circulaire HC/EF 11 n° 97-51 du 29 mai 1997 relative au financement de logements locatifs sociaux pouvant bénéficier de subvention de l'Etat et de prêts de la caisse des dépôts et consignations. Cette circulaire est complétée par une note technique du 22 septembre 2000 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations financés en PLA ou PLUS
 - circulaire UC/FB/DH n° 99-71 du 14 octobre 1999 relative à la mise en place du prêt locatif à usage social (PLUS)
 - circulaire n° 89-80 du 14 décembre 1989 relative aux modalités d'attribution des subventions de l'Etat dites « surcharge foncière ».
 - circulaire UHC/FB 17 n° 2000-66 du 5 septembre 2000 relative aux dispositions concernant l'attribution de subventions pour la réalisation ou l'amélioration des logements locatifs en région Ile-de-France

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

Parc public

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

Qualité de service

- Circulaire n°2001-69 du 9 octobre 2001

Parc privé

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

Loyers

- Circulaire annuelle relative à la fixation du loyer maximal des conventions

Circulaire de programmation

- Circulaire UHC/IUH2.30/ n° 2001-89 du 18 décembre 2001 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2002 en ce qui concerne les démolitions

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

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

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

I – Le contenu des informations à collecter

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

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

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 propresPour 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
- 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

Document annexé D

**Lettre d'accord de la Caisse des dépôts et consignations
(EPCI)**

Communauté d'Agglomération de BEZIERS MEDITERRANEE

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

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

Vu l'article L.301-5-1 du code de la construction et de l'habitation en son 6^{ème} alinéa

Vu l'article L.518-1 du code monétaire et financier

Vu la convention de délégation de compétence à intervenir entre le préfet du département de l'Hérault et la Communauté d'Agglomération de BEZIERS MEDITERRANEE (ci-après le délégataire)

La Caisse des Dépôts et Consignations (ci-après la CDC ou Caisse des dépôts), représentée par Monsieur Pierre FROMENT, directeur régional, donne son accord à l'affectation d'une enveloppe pluriannuelle de 35 690 K€ de prêts aux opérations définies à l'article 1.3.1 de la convention de délégation de compétence à l'exception des opérations financées en PLS et PSLA.

Par ailleurs les volumes de prêts liés à la résidence sociale et à la Maison relais seront définis ultérieurement

Les objectifs quantitatifs prévisionnels sont les suivants :

	2006	2007	2008	2009	2010	2008
<u>Construction PLUS et PLAI</u> (414 logements) dont						
354 lgts PLUS	59	59	59	59	59	59
60 lgts PLAI	10	10	10	10	10	10
<u>Résidence sociale et maison relais</u>						
70 places	20	50	-	-	-	-

Cette enveloppe est accordée pour une durée égale à celle de la convention de délégation de compétence selon les modalités suivantes :

1) L'enveloppe pluriannuelle de prêts se répartit selon le tableau suivant :

Montant de prêts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Prêts locatifs à usage social (PLUS)	4 720	4 850	4 950	5 100	5 250	5 350
Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI)	850	880	900	930	940	970
Résidence sociale et Maison relais	les montants seront définis lors du montage des projets					
TOTAL (en K€)	5 570	5 730	5 850	6 030	6 190	6 320

8

2) La CDC se réserve la possibilité de maintenir et de modifier son accord sur la disponibilité et le montant de l'enveloppe pluriannuelle en fonction des réserves suivantes :

- La disponibilité et le montant des enveloppes de prêts sont fixés en fonction du montant des droits à engagement que l'Etat alloue au délégataire ainsi que du nombre de logements financés par des prêts aidés (hors PSLA) inscrits dans la convention de délégation de compétence. En conséquence, les montants de prêts du tableau 1 sont indiqués à titre prévisionnel et sont susceptibles d'évoluer chaque année en fonction des dotations ouvertes en loi des finances, des évolutions du plan de cohésion sociale ainsi que de l'évolution du coût des opérations.

Les prêts réhabilitation à taux bonifié sont distribués par la CDC en fonction de l'enveloppe régionale disponible et des conditions applicables à ce type de financement. En conséquence si les demandes de financement devaient entraîner un dépassement de cette enveloppe, la CDC pourra alors proposer des prêts réhabilitation non bonifiés.

- L'accord de la CDC est réservé au maintien par les pouvoirs publics des lignes de prêts visées au tableau 1 pendant toute la durée de l'accord.

- L'attribution des prêts figurant dans cette lettre d'accord s'effectue selon les règles d'engagement propres à la Caisse des dépôts. Ainsi les décisions d'octroi des financements de la Caisse des dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents de la CDC. Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, seront celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

- En cas de résiliation de la convention de délégation de compétence, le présent accord est annulé.

Fait le 18/01/2006

Pour la Caisse des dépôts
Le Directeur régional

Pierre FROMENT

**CONVENTION POUR LA GESTION DES AIDES A L'HABITAT PRIVE
ENTRE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BEZIERS MEDITERRANNEE
ET
L'AGENCE NATIONALE POUR L'AMELIORATION 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 20/12/04 adoptant le programme local de l'habitat, aux fins d'élaboration d'un programme local de l'habitat,

Vu la délibération du conseil communautaire du 15/12/05 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 19/01/06 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),

Entre :

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, représenté par M. Raymond COUDERC, président, et dénommé ci-après « le délégataire », d'une part

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 M. Henri CLARET, délégué local de l'ANAH, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du CCH, et dénommée ci-après « ANAH », d'autre part .

Il a été convenu ce qui suit :

PREAMBULE

Les orientations données à l'Agence par le Gouvernement visent en premier lieu à mobiliser le parc de logements privés, notamment par la remise sur le marché de logements vacants et par le développement d'une offre locative privée sociale ou intermédiaire, en second lieu à intensifier l'action de l'Agence dans tous les domaines concernant la préservation de la santé et de la sécurité dans le logement et enfin à amplifier la prise en compte du développement durable dans l'habitat.

L'Agence a intensifié ses efforts pour remplir les trois objectifs définis ci-dessus, en particulier dans le secteur où le marché locatif est tendu, en amplifiant très sensiblement l'action opérationnelle vers la réhabilitation des logements insalubres.

L'ANAH a fixé trois grandes priorités :

- La production de logements locatifs privés à loyers maîtrisés.
- La remise sur le marché de logements vacants.
- L'éradication de l'habitat indigne et le traitement des problèmes de santé et de sécurité dans l'habitat.

OBJET DE LA CONVENTION

Un des objectifs de production du PLHI est la réhabilitation et le renouvellement du parc existant.

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée mène une action volontariste pour requalifier l'habitat ancien, cette action s'appuie sur deux OPAH RU.

L'OPAH « Cœur de Ville » a pour objectif de réhabiliter 405 logements en 5 ans et l'OPAH intercommunale Béziers Méditerranée 690 logements.

Par la convention de délégation de compétence du 19/01/06 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 six ans renouvelable, l'attribution des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé et leur notification aux bénéficiaires.

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 alloués.-

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.

Article 1 : Objectifs et financements

§ 1.1 Objectifs

Il est prévu pour 4 ans (période 2006-2009) la réhabilitation de 1067 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 pour 4 ans :

- a) la production d'une offre de 376 logements privés à loyers maîtrisés dont 75% à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL).
- b) la remise sur le marché locatif de 400 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 180 logements indignes, notamment en matière d'insalubrité, de péril, de risque plomb.

Les dispositifs opérationnels en cours au 1^{er} janvier 2006 sont :

- Une OPAH RU « Cœur de ville »
- Une OPAH RU thématique Béziers Méditerranée
- Une MOUS Insalubrité départementale
- Un Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental « production de logements intermédiaires »
- Un Programme Social Thématique (PST)

Les dispositifs projetés sont :

- Une étude pré opérationnelle d'OPAH RU qui sera lancée sur le centre ancien de Béziers en 2006.
- Et par la suite (2007), une nouvelle OPAH RU sur une partie du centre ancien

Pendant la durée de la convention, le Président approuve les programmes d'actions intéressant son ressort conformément à l'article R 321-10-1 3^{ème} alinéa du CCH.

§ 1.2 Montants des droits à engagement

Le montant prévisionnel des droits à engagement alloué au délégataire, dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, pour l'habitat privé, incluant les aides aux propriétaires et les subventions éventuelles pour ingénierie de programme est de 7 409 939 euros pour la période 2006-2009 conformément à la convention de délégation de compétence.

L'enveloppe et les objectifs pour 2010 et 2011 seront définis par avenant.

La loi organique relative aux lois de finances (LOLF) qui entre en application en 2006, conduit à appliquer une réserve d'utilisation sur les dotations budgétaires annuelles. Cette réserve affectera les montants des droits à engagement notifiés en début d'année.

Le montant prévisionnel alloué pour l'année 2006 est de 1 991 568 euros, dont 99 578 euros font l'objet d'une réserve d'utilisation.

Un avenant annuel précisera l'enveloppe allouée à l'habitat privé pour les années ultérieures.

Le montant annuel définitif est arrêté dans les conditions définies à l'article 7.1

§ 1.3 Aides propres du délégataire

Sur la base des crédits consacrés aux OPAH en cours, le montant estimé des crédits que le délégataire consacrera à l'habitat privé est de 4.282.813 euros pour la durée de la convention.

Le montant affecté par le délégataire pour l'année 2006 est de 713.802 euros (subventions et suivi animation d'OPAH).

Un avenant annuel viendra préciser l'enveloppe affectée pour les années ultérieures.

La Communauté d'Agglomération contribuera à hauteur de 67 530 euros à la bonification de prêts dans le cadre d'un Fonds Solidarité Habitat (2005 à 2007).

Article 2 : Recevabilité des demandes d'aides

§ 2.1 Règles d'octroi des aides attribuées sur crédits ANAH

Les règles d'éligibilité, 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 (cf. liste des textes cités en annexe A de la convention de délégation de compétence).

Sous réserve des conditions particulières qui seraient proposées par avenant ultérieur à la présente convention, l'ensemble des règles de recevabilité et des conditions d'octroi des aides applicables à l'ANAH (articles R 321-12 à R 321-21 du CCH) s'appliquent aux décisions prises par le délégataire selon les règles fixées par le Conseil d'administration de l'Agence. Les instructions du directeur général, conformément à l'article R 321-7 du CCH, sont transmises au délégataire.

Des règles particulières d'octroi des aides pourront être définies en annexe 1 dans les limites fixées par l'article R 321-21-1 du CCH. Un avenant pourra être proposé ultérieurement, le cas échéant.

§ 2.2 Règles d'octroi des aides attribuées sur budget propre du délégataire

2.2.1 Aides complémentaires à celles de l'ANAH

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

Les conditions d'octroi de ces aides complémentaires sont définies en annexe 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 de recevabilité et d'octroi des aides indépendantes et les engagements correspondants souscrits par les demandeurs sont définies en annexe 1.

Article 3 : Instruction, octroi et paiement des aides aux propriétaires

§ 3.1 Instruction des aides aux propriétaires

Instruction des aides de l'ANAH

Les dossiers de demande de subvention sont déposés à la Maison des Cœurs de Villes (Service Habitat).

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 conditions d'impression des formulaires ainsi que des courriers d'instruction et de notification sont définies en annexe.

§ 3.2 Octroi des aides aux propriétaires

3.2.1 Octroi des aides de l'ANAH

Commission locale d'amélioration de l'habitat

Le délégataire informe le délégué local de l'ANAH de la composition de la commission : à titre transitoire, sans préjuger des modalités de composition de la commission locale d'amélioration de l'habitat, le délégataire présidera la commission d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article R321-10 du CCH pour l'examen des dossiers relevant de son territoire.

Ultérieurement, la commission locale d'amélioration de l'habitat sera définie par un avenant à la présente convention.

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 ANAH alloués. Le délégué local de l'ANAH transmet sans délai ces avis au délégataire.

Les décisions d'attribution des aides ou de rejet des demandes d'aide sont prises après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat.

Cette commission, présidée de plein droit, par le président de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée ou son représentant est composée :

- dans un premier temps des membres de la commission d'amélioration de l'habitat désignés par le Préfet
- dans un second temps (par avenant à la présente convention) des membres choisis et désignés par le président de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée dans les conditions prévues par l'article R321-10 II du CCH.

Le secrétariat de la commission est assuré par la délégation locale de l'ANAH.

Décision d'attribution des aides

Les décisions d'attribution des aides sont prises par le délégataire, dans la limite du montant des crédits annuels qu'il a déterminé et qui sont précisés dans la convention de délégation de compétence susvisée et ses avenants.

Le président de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée décide de l'attribution des subventions, dans la limite des droits à engagement annuels prévus dans la convention de délégation de compétence et des autorisations d'engagement effectivement mises en place par l'ANAH dans les conditions prévues à l'article 7.1 ou prononce le rejet des demandes d'aide, après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat.

3.2.2 Octroi des aides complémentaires ou indépendantes de celles de l'ANAH

Les décisions d'attribution des aides sont prises par le délégataire, dans la limite du montant des crédits annuels qu'il a déterminé et qui sont précisés dans la convention de délégation de compétence susvisée et ses avenants.

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 adresse une copie au 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.

Article 4 : Subventions pour ingénierie de programmes

Des subventions pour ingénierie de programmes (article R 321-16 du CCH) peuvent être attribuées par le délégataire après avis de la CLAH, soit à lui-même en tant que maître d'ouvrage d'une opération, soit à d'autres maîtres d'ouvrages ressortissant de son territoire.

Au début de chaque année, le délégataire indique au délégué local le montant prévisionnel des droits à engagement qu'il entend mobiliser pour subventionner l'ingénierie des programmes sur son territoire.

Ces subventions sont imputées sur les enveloppes de droits à engagement réservées dans le budget de l'ANAH et gérées au nom et pour le compte du délégataire

Les règles applicables pour l'attribution de ces subventions sont celles définies par la réglementation de l'ANAH.

Les dossiers de demandes de subventions faites au délégataire sont instruits par le délégué local qui prépare la décision d'attribution de subvention qui est signée par le délégataire après avis de la CLAH. La notification est assurée par le délégataire qui en adresse copie au délégué local.

Article 5 : Tableau de bord financier

Le délégué local de l'ANAH fournit chaque mois au délégataire le tableau de bord financier relatif aux décisions d'attribution des aides permettant de suivre les consommations par rapport aux droits à engagement.

Article 6 : Paiement des aides

§ 6.1 Paiements des subventions aux propriétaires

Les demandes de paiement sont instruites par le délégué local de l'ANAH selon des règles identiques à celles de l'engagement.

Les demandes de paiement déposées auprès du délégataire sont transmises sans délai au délégué local de l'ANAH.

Le paiement et le mandatement de la dépense sont effectués dans les conditions fixées par la réglementation applicable à l'ANAH.

Lors de la mise en paiement des subventions, les vérifications du délégué local s'appliquent aux éléments définis par le 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 documents nécessaires au paiement des subventions à savoir les fiches de calcul et les bordereaux récapitulatifs d'ordres de paiement revêtus de la signature du délégué local valant attestation de service fait et ordre de payer, accompagnés des pièces justificatives correspondantes sont établis par le délégué local de l'ANAH. Ils 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 jointes au compte financier produit annuellement par l'agent comptable à la Cour des comptes.

Les notifications d'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 financière de chacun.

§ 6.2 Paiements des subventions relatives aux prestations d'ingénierie des programmes

Pendant toute la durée de la convention, le paiement de ces subventions est assuré par l'ANAH au profit des bénéficiaires sur la base des décisions prises par le délégataire, conformément à l'article 4.

Le bénéficiaire de la subvention adresse au délégué local une demande de paiement par opération concernée, accompagnée des pièces justificatives correspondantes.

Les demandes de paiement déposées auprès du délégataire sont transmises sans délai au délégué local de l'ANAH.

Le paiement et le mandatement de la dépense sont effectués dans les conditions fixées par la réglementation applicable à l'ANAH. Le dossier de paiement est instruit sur la base des documents produits par le bénéficiaire.

L'ordre de paiement revêtu de la signature du délégué local pour valoir attestation de service fait et ordre de payer, est 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 produites dans les mêmes conditions que celles des subventions aux propriétaires.

Le délégataire s'engage à assurer la conformité des conventions de programmes dont il serait l'initiateur et le signataire avec les clauses de la présente convention.

Article 7 : Modalités de gestion des dépenses

§ 7.1 Droits à engagements

Le montant annuel des droits à engagement alloué à l'habitat privé fait l'objet d'une réservation, dans la comptabilité budgétaire de l'ANAH, dans les conditions suivantes :

- 80 % du montant des droits à engagement de l'année, au plus tard en février,
- le solde des droits à engagement de l'année, au plus tard le 30 septembre.

Un avenant est conclu si la réserve d'utilisation n'est pas levée. Par ailleurs, l'ANAH pourra exiger la signature d'un avenant en fonction de la consommation des crédits. Cet avenant fixera le montant définitif de l'année destiné au parc privé (à la hausse comme à la baisse).

Les droits à engagement ANAH alloués au délégataire pour l'année considérée sont gérés au nom et pour le compte de celui-ci par le délégué local de l'Agence.

§ 7.2 Fonds mis à disposition par le délégataire

Sans objet.

§ 7.3 Fonds inemployés

7.3.1. 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 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.

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

Sans objet.

Article 8 : 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 9 : Contrôle, retrait et reversement des aides

§ 9.1 Contrôle a posteriori du respect des engagements souscrits par les bénéficiaires des aides auprès de l'ANAH-

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

Les contrôles a posteriori sur le respect des engagements des bénéficiaires se font selon la politique définie par le délégué local de l'ANAH.

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

§ 9.2 Retrait et reversement des aides

S'il s'avère que l'aide a été obtenue à la suite de fausses déclarations ou de manœuvres frauduleuses, le reversement est de plein droit exigé.

En cas de méconnaissance de la réglementation de l'ANAH, sans préjudice de poursuites judiciaires, le reversement total ou partiel de l'aide est prononcé par le président de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée ayant attribué la subvention.

Les décisions de retrait et de reversement sont prononcées par le délégataire, dans les conditions fixées à l'article R. 321-21 du CCH, après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat. Elles sont transmises sans délai à la délégation locale pour notification par l'ANAH au bénéficiaire de la subvention.

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

§ 9.3 Recouvrement des sommes sur crédits délégués de l'ANAH ayant donné lieu à décision de reversement du délégataire

Le recouvrement est effectué par l'agence selon les règles applicables au recouvrement des sommes dues aux établissements publics nationaux à caractère administratif.

Les titres correspondants sont émis et rendus exécutoires par le directeur général de l'ANAH.

Article 10 Signature des conventions APL

Les conventions sont signées par le délégataire.

Article 11 : 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 et fin aux mêmes dates.

Au terme de la convention, si celle-ci n'est pas renouvelée, les engagements du délégataire pris par délégation de l’ANAH sont repris par l’ANAH.

Article 12 : Date d’effet de la convention - Demandes de subvention en instance au 1^{er} janvier 2006

La présente convention s'applique aux dossiers de demandes de subvention concernant des immeubles situés sur le territoire délégué déposées à compter du 1er janvier 2006. Les dossiers de demande de subventions déposées en 2005 sur le même territoire qui n'auront pu faire l'objet d'une décision de la CAH avant le 1er janvier 2006, seront repris par le délégataire et instruit sur la base de la réglementation applicable à la date de leur dépôt.

Les demandes complémentaires aux dossiers agréés avant la délégation compétence feront l'objet d'une nouvelle demande et seront traitées selon la réglementation applicable à la date de dépôt de ce nouveau dossier.

Article 13 : Suivi et évaluation de la convention

L’ANAH fournit au délégataire les éléments qui lui permettent de satisfaire aux obligations de suivi et d’évaluation prévues au titre V de la convention de délégation de compétence et notamment :

§ 13.1 Bilan périodique de réalisation

La délégation locale de l’ANAH transmet au délégataire périodiquement :

- La liste des décisions d’attribution par le délégataire des aides à l’habitat privé y compris celles que le délégataire apporte éventuellement sur son budget propre
- Le tableau de bord financier récapitulant les consommations par programme depuis le début de l’année avec le rappel du montant des droits à engagement prévu dans la convention
- Un tableau de bord logements/travaux cumulant les réalisations en nombre de logements notamment pour le suivi des objectifs du plan de cohésion sociale (logements à loyer maîtrisé, logements vacants remis sur le marché, logements en sorties d’insalubrité, de péril et de saturnisme dans le cadre de la lutte contre l’habitat indigne) et en montant de travaux.

La transmission peut s’effectuer sous forme papier ou sous forme de fichier Excel

L’ANAH pour le compte du délégataire transmet au ministère chargé du logement les informations nécessaires à l’application de l’article 5.1 de la convention de délégation de compétence.

§ 13.2 Compte rendu financier annuel

L'ANAH produit et transmet 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.

§ 13.3 Rapport annuel d'activités

Conformément à l'article R 321-10-II du CCH, chaque année, le délégué local de l'ANAH établit un rapport d'activités, soumis pour avis à la Commission locale d'amélioration de l'habitat, transmis au directeur général pour l'établissement d'un rapport relatif à la mise en œuvre des délégations de compétence et à la réalisation des objectifs de l'ANAH.

§ 13.4 Rapports intermédiaire et final d'exécution

A partir des éléments fournis par la délégation locale de l'ANAH, le délégataire établit les rapports, intermédiaire et final, d'exécution de la convention qu'il transmet au Préfet.

Article 14 : Conditions de révision

Les modifications de la présente convention seront effectuées par voie d'avenant. Pour ce qui concerne l'application de l'alinéa 2 de l'article R.321-21-1 du CCH. Les modifications des règles d'octroi des subventions seront prises en compte pour une année civile et devront être demandées pour le 1^{er} septembre précédant leur entrée en vigueur.

S'il le souhaite, le délégataire peut demander que soit substituée à la présente convention une autre convention de gestion dans les conditions prévues à l'article L 321-1-1 du CCH. Cette substitution ne peut produire d'effet qu'au 1^{er} janvier de l'année suivant la conclusion de la nouvelle convention.

Article 15 : 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.

Béziers le 19 janvier 2006

Le Président de la Communauté
d'Agglomération Béziers Méditerranée

Signé

Raymond COUDERC

Par délégation
Le Délégué Local de l'ANAH

Signé

Henri CLARET

ANNEXES

Annexe 1

Règles particulières d'octroi des aides de l'ANAH et des aides indépendantes de celles de l'ANAH

Pièces jointes : règlements d'attribution des aides intercommunales « Cœur de Ville » et « Béziers Méditerranée »

Annexe 2

Modalités de versement des fonds par le délégataire

Annexe 3

Prise en charge de coûts de fonctionnement

ANNEXE 2

Modalités de versement des fonds par le délégataire

Sans objet.

ANNEXE 3

Prise en charge de coûts de fonctionnement

Les imprimés de demande de subvention, avec la seule indication du logo de l'ANAH, sont pris en charge par celle-ci, lorsque le délégataire souhaite y voir figurer son logo un CD ROM lui être remis afin qu'il fasse réaliser lui même l'impression des imprimés avec les deux logos ANAH /DELEGATAIRE.

Tous les courriers adressés au demandeur peuvent être imprimés gratuitement par l'ANAH en faisant apparaître en noir et blanc les logos du délégataire et de l'ANAH et sont envoyés dans des enveloppes faisant apparaître le logo ANAH.

Dans le cas où le délégataire souhaiterait que les courriers soient imprimés sur du papier à entête de couleur, le délégataire fournit à la délégation de l'ANAH le papier faisant mention des deux logos ainsi que les enveloppes correspondantes, le cas échéant.

Les frais d'adressage restent à la charge de celui qui procède à l'envoi des courriers.

Convention
Entre l'État et la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée
de mise à disposition des services de l'État 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

la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, représentée par son Président, M.Raymond COUDERC, ci-après dénommée : « le délégataire »,

et l'Etat, représenté par le Préfet de région Languedoc-Roussillon, préfet de l'Hérault, M. Michel THENAULT.

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 le délégataire le 19 janvier 2006 en application de l'article L. 301-5-1 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 le délégataire conclue le 19 janvier 2006 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 l'Hérault au profit du 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'État 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 pré-opérationnelles, 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 délégataire bénéficie d'une mise à disposition de la direction départementale de l'équipement, portant sur les activités suivantes :

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.

Une répartition détaillée des tâches entre le délégataire et la DDE est présentée en annexe 1 à la présente convention.

2) Logements privés :

- activités décrites dans la convention susvisée conclue avec l'ANAH pour la gestion des aides destinées aux propriétaires privés,

Une répartition détaillée des tâches entre le délégataire et la DDE est présentée en annexe 2 à la présente convention.

Article 3 : Modalité de réception et d'instruction des dossiers

Pour le parc privé, les dossiers de demande de financement et d'agrément sont déposés auprès de **La Maison des Cœurs de Villes (Service Habitat)** qui les transmet à la direction départementale de l'équipement pour instruction réglementaire et financière.

Pour le parc public, les dossiers sont déposés au Service Habitat Logement de la communauté d'agglomération et à la direction départementale de l'équipement pour instruction réglementaire et financière.

La DDE dispose d'un mois à compter de la réception d'un dossier complet pour en assurer l'instruction.

Article 4 : Relations entre le délégataire et la direction départementale de l'équipement

Pour l'exercice de la présente convention, le président de l'Agglomération Béziers Méditerranée adresse ses instructions au directeur départemental de l'équipement.

Au sein de la direction départementale, ses interlocuteurs privilégiés sont :

Henri CLARET, chef du service construction habitat et délégué local de l'ANAH
Fabrice LEVASSORT, chef de l'unité Financement du logement et délégué local adjoint de l'ANAH
Franck TORRES-ARNAU, chef du bureau du financement public
Blandine BRUNEL, chef du bureau du financement public

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

Le 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'État et le délégataire en application de l'article L.301-5-1 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 à Béziers le 19 janvier 2006

Le Préfet de la Région Languedoc Roussillon
Préfet du département de l'Hérault

Le Président de la Communauté d'Agglomération
Béziers Méditerranée

signé

Michel THENAULT

signé

Raymond COUDERC

Convention entre l'Etat et le Conseil Général de l'Hérault pour l'exercice de la compétence en matière d'attribution des aides publiques au logement en application du XIII de l'article 61 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales

La présente convention est établie entre

le Conseil Général de l'Hérault , représenté par Monsieur André VEZINHET, Président

et

l'Etat, représenté par Monsieur Michel THENAULT, Préfet de la Région Languedoc Roussillon, Préfet de l'Hérault

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

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

Vu le code général des collectivités territoriales,

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

Vu la demande de délégation de compétences pour décider de l'attribution des aides prévues à l'article L. 301-3 du CCH en date du 21 novembre 2005

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

Vu la délibération du Conseil Général de l'Hérault en date du 21 novembre 2005 autorisant le Président à signer la présente convention avec le Préfet de Département et tous actes s'y rapportant et à signer avec l'ANAH la convention de gestion et tous actes s'y rapportant

Vu l'avis du comité régional de l'habitat du 12 janvier 2006 sur la répartition des crédits

Il a été convenu ce qui suit :

Objet et durée de la convention

L'Etat délègue au Conseil Général de l'Hérault, pour une durée de 6 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 2006 et s'achève au 31 décembre 2011. Les objectifs relatifs au développement, à l'amélioration et à la diversification de l'offre

de logements sociaux et privés, inscrits dans la présente convention s'articulent avec la mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale (2004-2009) et portent en conséquence sur la période 2006-2009. Les objectifs pour la période 2010-2011 seront définis ultérieurement par avenant à la présente convention.

TITRE I : Les objectifs de la convention .

Article I-1 : Orientations générales

Cette délégation a pour objet la mise en œuvre des objectifs du plan de cohésion sociale en y intégrant les objectifs des politiques foncière et de l'habitat du Conseil Général ainsi que ceux du 4^{ème} plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)

Elle porte sur l'ensemble du territoire du département de l'Hérault, à l'exception des communautés d'agglomération qui bénéficient et exercent une délégation de compétence au titre de l'article L 301-5.1 du CCH.

Au titre de la politique locale de l'Habitat, le Conseil Général de l'Hérault intervient de sa propre initiative depuis de nombreuses années, par des financements complémentaires à ceux de l'Etat, tant au profit du développement du parc locatif public et de la réalisation d'opérations spécifiques à vocation sociale qu'en faveur de la rénovation du parc privé dégradé.

Dans le cadre de la délégation de compétence qui lui est accordée, le Département entend poursuivre son action avec les priorités définies dans la nouvelle politique de l'Habitat qui sera mise en œuvre dès le 1^{er} janvier 2006 ainsi que dans la politique foncière renforcée depuis le 1^{er} janvier 2005, et en prenant compte les objectifs définis dans le Plan de Cohésion Sociale au plan national.

Les objectifs opérationnels contenus dans la présente convention prennent également en compte les orientations des PLH élaborés par les EPCI situés sur le territoire d'intervention du Département lorsqu'ils existent et s'appuient sur les conclusions des diagnostics habitat élaborés dans le cadre des dispositifs d'aménagement urbain ou rural et des études territoriales réalisées à cet effet.

Les priorités seront les suivantes :

- Assurer un équilibre dans le développement de l'offre de logements sociaux et privés des EPCI et des communes relevant du périmètre d'intervention du Département. Leur sensibilisation à la mise en œuvre effective d'une politique foncière et d'aménagement grâce aux aides financières du Département devrait contribuer à atteindre ces priorités,
- Conforter l'attractivité des pôles constitués par les villes moyennes, dans le cadre de la politique départementale de l'habitat,
- Réhabiliter le patrimoine public et privé des centres-bourgs et maîtriser l'étalement urbain. A cet effet, poursuivre la valorisation urbaine et architecturale des bourgs (reconquérir le parc de logements délaissé ou mutable et développer des opérations locatives sociales),

- Développer et diversifier l'offre de logement pour favoriser la mixité sociale et l'accès au logement des publics visés par le PDALPD (logements spécifiques pour les jeunes, logements locatifs très sociaux, lutte contre l'habitat et le développement des places d'hébergement).
- Promouvoir et améliorer les performances énergétiques et environnementales des logements publics aidés pour que le logement soit le plus économe possible pour le locataire (réduction des charges).

Article I-2 : Dispositif d'observation

Le Conseil Général de l'Hérault s'engage également à définir dans la présente convention les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat.

Ce dispositif comprendra :

Observation de l'habitat :

- l'analyse de l'offre et de la demande, et de leur évolution, des logements locatifs sociaux des parcs publics et privés, en identifiant en particulier la demande très sociale,
- la connaissance des situations d'habitat indigne
- le suivi des indicateurs relatifs à la construction neuve,

Observation du marché immobilier et foncier :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier
- l'analyse des mutations bâties et non bâties
- l'analyse des transactions (caractéristiques, répartition géographique, analyse des prix...),
- la typologie des vendeurs et des acheteurs

Les fournisseurs d'informations sur le fonctionnement du marché du logement seront associés à la démarche.

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 **2 814** logements locatifs sociaux sur la période 2006 – 2009, objectif cohérent avec la déclinaison locale du plan de cohésion sociale, dont :

- **232** logements PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration)
- **1828** logements PLUS (prêt locatif à usage social)
- **754** logements PLS¹ (prêt locatif social)

Pour 2006 ces objectifs sont de :

- **77** logements PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration)

¹ Les PLS « Foncière » ne sont pas contingentés

- **438** logements PLUS (prêt locatif à usage social)
- **154** logements PLS (prêt locatif social)

b) La réhabilitation de logements locatifs sociaux, par prêts « PAM sans prime ».

c) La réalisation de **160** logements en location-accession sur la période dont **40** logements pour 2006.

d) La création de **2** résidences sociales sur la période dont **une d'environ 50** logements pour 2006.

En matière d'hébergement et même de PSLA, le délégataire conduira une réflexion permettant d'affiner l'offre territorialisée à produire pour couvrir les besoins sur 6 ans, en lien avec le 4^{ème} PDALPD (Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées).

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

Pour l'atteinte de ces objectifs, le délégataire s'appuiera sur l'ensemble des opérateurs et notamment ceux qui ont signé avec l'État un contrat d'objectifs. L'État communiquera ces différents contrats au délégataire.

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

Sur la base des objectifs figurant au programme défini au I-1, il est prévu la réhabilitation de 3080 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 **832** logements privés à loyers maîtrisés dont **516** (62%) à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL) dont **208** pour 2006.

b) la remise sur le marché locatif de **428** logements privés vacants depuis plus de douze mois dont **107** pour 2006.

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

c) le traitement de **236** logements indignes, notamment insalubrité, péril, risque plomb..., (avec, le cas échéant, rappel des engagements pris avec l'Etat dans le cadre de protocoles d'accord de lutte contre l'habitat indigne) dont **59** pour 2006.

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

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

I-3-3 Répartition géographique et calendrier des interventions

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

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

N ° Insee Commune	Communes	Logts manquants en 2002 (Décompte 2001)	Logts manquants en 2005 (Décompte 2004)	Objectif triennal 2006-2008 (15% logts manquants)	Logements manquants 2002-2004	Total
34023	Balaruc les bains	301	345	52	52	104
34108	Frontignan	216	203	30		30
34301	Sète	774	688	103		103

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 période 2006-2009 un montant prévisionnel de droits à engagement de **19 869 338 €** pour la réalisation des objectifs visés à l'article I-2.

L'enveloppe et les objectifs pour 2010 et 2011 seront définis par avenant.

La loi organique relative aux lois de finances (LOLF), qui entre en application en 2006, conduit à appliquer une réserve d'utilisation sur les dotations budgétaires annuelles. Cette réserve affectera les montants des droits à engagement notifiés en début d'année.

Pour 2006, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à **5 639 470 €** dont **5%** font l'objet d'une mise en réserve d'utilisation.

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

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

Un contingent d'agréments de **754** PLS ainsi que de **160** PSLA est alloué au délégataire pour la durée totale de la convention.

Pour 2006, ce contingent est de **154** agréments PLS
de **40** agréments PSLA,
sachant qu'une réflexion est en cours pour ajuster la programmation sur les années suivantes

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 119 115 M€ sera affectée par cet établissement aux opérations définies à l'article I-2 de la présente convention. Cette enveloppe comprend 27 000 M€ 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 2006, l'enveloppe mentionnée à l'article II-1, incluant les subventions de prestations d'ingénierie associées se répartissent de la façon suivante :

- **2 385 195 €** pour le logement locatif social dont **119 259 €** font l'objet de la mise en réserve mentionnée à l'article II-1;
- **3 254 275 €** pour l'habitat privé.(ANAH) dont **162 713 €** font l'objet de la mise en réserve mentionnée à l'article II-1 ;

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

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 119 115 M€ sera affectée par cet établissement aux opérations définies à l'article I-2 de la présente convention. Cette enveloppe comprend 27 000 M€ 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-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 **11 800 000 €** 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 **2 950 000 €** dont **2 150 000 €** pour le logement locatif social et **800 000 €** pour l'habitat privé.

En matière de foncier, le délégataire pendant la période de la convention consacrera sur ses ressources propres à titre indicatif, un montant prévisionnel global de **12 330 000 €** aux actions foncières liées au logement social.

Pour 2006, le montant des crédits que le Département affecte sur son propre budget à la mise à disposition des opérateurs de logement social s'élèvera à **2 000 000 €**.

II-3-2 Actions foncières

Poursuite et renforcement en 2006 de la nouvelle politique foncière mise en œuvre en 2005 dans le cadre du défi « un toit pour chacun ».

- Actions de sensibilisation des collectivités et EPCI à la politique foncière élaborée par le Département, ainsi qu'à la nécessaire mise en œuvre d'une maîtrise publique foncière permettant d'orienter l'offre nouvelle sur leur territoire,
- Prospection et acquisition foncière par le Département,
- Constitution de réserves foncières,
- En matière d'aides aux communes ou EPCI :
 1. Financement d'études préalables aux opérations d'aménagement
 2. Soutien à la constitution de réserves foncières sous certaines conditions
 3. Participation au surcoût foncier

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

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

- Pour l'enveloppe logement locatif social

Chaque année, dans les limites de la dotation ouverte au Languedoc-Roussillon au titre de la loi de finances initiale et répartie par le préfet de région, et du montant de l'enveloppe fixé en application de l'article II-1 de la convention pour l'année considérée, le préfet de département allouera au délégataire une enveloppe de droits à engagement dans les conditions suivantes :

- à titre d'avance, une première fraction de l'enveloppe annuelle est mise à disposition au plus tard en mars. Son montant est égal à 60 % des droits à engagement sans pouvoir excéder ces derniers diminués de la réserve d'utilisation. .
- Le solde des droits à engagement de l'année est mis à disposition au plus tard le 30 septembre notamment en fonction de l'engagement de la première fraction de l'enveloppe et de la libération de la réserve d'utilisation. Un avenant est conclu si le montant du solde ainsi défini conduit à une révision (à la hausse comme à la baisse) des droits à engagement.

Ces décisions sont notifiées par l'Etat au délégataire.

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

- Pour l'enveloppe habitat privé

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

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

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

- Pour l'enveloppe logement locatif social

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

Le montant des crédits de paiement 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.

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.

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

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

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

III-1-1 Parc locatif social

Pour l'année 2006, l'Etat et le délégataire conviennent de ne pas adapter les conditions d'octroi des aides.

III-1-2 Parc privé

Pour l'année 2006, l'ANAH et le délégataire conviennent de ne pas adapter les conditions d'octroi des aides.

Article III-2 : Plafonds de ressources

III-2-1 Parc locatif social

Sans objet

Un avenant pourra être établi sur la durée de la convention

III-2-2 Parc privé

Propriétaires occupants

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

Propriétaires bailleurs

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

Lorsque le bailleur a signé des engagements 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} 2^{ème} alinéa de l'article 31 du code général des impôts.

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

III-3-1 Parc locatif social

Pour les opérations visées au I-3-1, les décisions de subvention sont prises sur papier à double en-tête du délégataire et de l'Etat par le Président du Conseil Général. L'instruction des dossiers est assurée par la DDE.

III-3-2 Parc privé

Pour les actions visées au I-3-2, la loi a prévu que les décisions de subventions ou les décisions de rejet sont prises par le président de l'autorité délégataire au nom de l'ANAH. L'instruction des dossiers est assurée par la DDE/délégation locale de l'ANAH. Elle fait l'objet d'une convention conclue en application de l'article L.321-1-1 du CCH.

III-3-3 Mise à disposition des services

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

TITRE IV – Loyers et réservations de logements

Article IV-1:

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

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

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

IV-2-1 Parc locatif social

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

Les modalités de calcul de ce loyer maximum suivent les règles explicitées en annexe 5. Celles-ci sont les règles de droit commun applicables aux loyers.

IV-2-2 Parc privé

cf. annexe 5

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

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

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

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

TITRE V – Suivi, évaluation

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

Le délégataire informe le préfet de l'ensemble des décisions qu'il prend en application de la présente convention. et. pour chaque opération financée, des données, dans les conditions précisées ci-après sont transmises , à l'infocentre national sur les aides au logement géré par le ministère chargé du logement .

Pour le parc locatif social, copie des décisions est communiquée au Préfet et les données, définies dans le Document annexé B, sont transmises, exclusivement par voie électronique, par fichier conforme au schéma XML publié sur le site internet www.logement.gouv.fr
Cette transmission doit avoir lieu au plus tard, le 5 de chaque mois.

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.

Article V-2 : Suivi annuel de la convention

Il est créé sous la coprésidence du président du Conseil Général de l'Hérault 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 prises² et des moyens consommés au cours de l'exercice écoulé et prévoir, si nécessaire, des ajustements ou des avenants à la convention. A cet effet, le délégataire s'engage à faciliter le contrôle par l'Etat de l'utilisation des crédits reçus notamment par l'accès à toute pièce justificative et tout document dont il jugerait la production utile.

Article V-3 : Conditions de résiliation de la convention

a) Cas de résiliation

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

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

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

b) Effets de la résiliation

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

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

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

A l'issue 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.

² A noter que programme physique et consommation des autorisations d'engagements sont arrêtés au 31 décembre de l'année, c'est à dire, décisions de financement prises avant cette date.

Article V-5 : Publication

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

Fait à Montpellier, le 30 janvier 2006

*Le Président du Conseil Général
de l'Hérault
Sénateur de l'Hérault*

signé

André VEZINHET

*Le Préfet de la Région
Languedoc Roussillon
Préfet de l'Hérault*

signé

Michel THENAULT

ANNEXES

- 1 - Programme d'intervention sur le secteur d'habitat privé
- 2 - Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux
- 3 - Barème de majoration de l'assiette
- 4 - 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 2/12/05

ANNEXE 1

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 :

⇒ **Opération expérimentale « Renover pour Louer »**

Maître d'ouvrage : Conseil Général de l'Hérault

Opérateur : Association Pact Habitat 34

Durée : Année 2006 (prorogation de l'opération conduite en 2003-2004-2005)

Objectifs quantitatifs : 100 logements dont 30 sur le territoire concerné

Objectifs qualitatifs : - reconversion locative du parc vacant

-amélioration des logements inconfortables ou insalubres occupés

Périmètre d'intervention : 161 communes dont l'agglomération de Montpellier

⇒ **OPAH copropriété « Château vert » à Sète**

Maître d'ouvrage : Communauté d'Agglomération du Bassin de Thau

Opérateur : Association Pact Habitat 34

Durée : 3 ans (2005-2007)

Objectifs quantitatifs : travaux sur parties communes : réfection des toits terrasse et rénovation des ascenseurs. Travaux sur parties privatives : changement des huisseries extérieures pour 90 appartements et remise aux normes électriques de 40 logements

Objectifs qualitatifs : stopper le processus de vieillissement et améliorer les conditions de vie des occupants.

⇒ **OPAH RU Sète**

Maître d'ouvrage : Communauté d'Agglomération du Bassin de Thau

Opérateur : SARL IN SITU

Durée : 5 ans (2005-2009)

Objectifs quantitatifs : 500 logements dont 100 logements insalubres, 150 vacants et 250 vétustes et non décents

Objectifs qualitatifs : - lutte contre l'insalubrité et l'indécence des logements
- mobilisation des logements vacants

⇒ **OPAH RU «Quartier du château» à Bédarieux**

Maître d'ouvrage : Ville de Bédarieux

Opérateur : Hérault Aménagement

Durée : 5 ans (2005-2009)

Objectifs quantitatifs : - 95 logements locatifs,

- 60 logements occupés par leur propriétaire,

- 50 parties communes d'immeubles, 20 cages d'escalier et 30 façades.

⇒ **PST départemental**

Maître d'ouvrage : Conseil Général de l'Hérault

Opérateur : SAS Urbanis

Durée : 1^{er} janvier 2004 au 31 décembre 2006

Objectifs quantitatifs pour 2006 : 70 à 90 logements dont 30 sur le territoire concerné

Objectifs qualitatifs : remise sur le marché des logements vacants dégradés, des logements insalubres ou « indécents occupés », des bâtiments ou locaux faisant l'objet d'une transformation d'usage.

Périmètre d'intervention : l'ensemble du territoire départemental

⇒ **PIG Lodévois et Lodévois Larzac**

Maître d'ouvrage : Communautés de communes du Lodévois et du Lodévois Larzac

Opérateur : SARL IN SITU

Durée : 2 ans (2005-2006)

Objectifs quantitatifs :

- 46 logements locatifs dont 10 vacants et 5 en sortie d'insalubrité,
- 40 logements occupés par leur propriétaire dont 5 en sortie d'insalubrité.

Objectifs qualitatifs :

- accroître l'offre de logements privés par la reconversion du parc vacant.
- Améliorer les logements inconfortables ou insalubres occupés.

⇒ **PIG départemental de loyer intermédiaire**

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

⇒ **OPAH RR Pays du Saint Ponais**

Démarrage possible d'une étude de faisabilité d'une OPAH RR en 2006.

B- Dispositifs d'intervention hors secteur programmé

- les protocoles locaux de lutte contre l'habitat indigne

⇒ **Mous Insalubrité**

Maître d'ouvrage : Conseil Général de l'Hérault

Opérateur : SARL IN SITU

Durée : 2 ans (2005-2006)

Objectifs quantitatifs : 15 logements par an

Objectifs qualitatifs : traitement et résorption de l'habitat insalubre

⇒ **Technicien Logement**

Dispositif à maintenir jusqu'à la mise en place effective du dispositif partenarial « MOUS décence ». Dispositif de repérage des logements indignes (insalubrité, péril, non décence,...). Mission de diagnostic.

Opérateur : PACT Habitat 34

Durée : à maintenir jusqu'à la mise en place effective du dispositif partenarial « MOUS décence ».

Objectifs quantitatifs : 100 logements par an

Objectifs qualitatifs : ne pas solvabiliser le marché du logement indigne.

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

⇒ **MOUS décence**

Dispositif expérimental à l'étude entre le département et les CAF de Béziers et de Montpellier en vue de l'amélioration des logements non décents. Il comprendra deux volets : le volet diagnostic (traité aujourd'hui par le dispositif « Technicien logement ») et un volet « aide à la décision, médiation, accompagnement du propriétaire ». Démarrage prévu en 2006.

ANNEXE 2

Modalités de calcul des loyers et des redevances maximales

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

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

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

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

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

Loyer mensuel en € par m² de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	one 2	one 3
I. Logements financés en PLA d'intégration	4,22	3,92
II. Logements financés avec du PLUS	4,76	4,42
III. Logements financés en PLS	7,14	6,63

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 :

BAREMES DES MAJORATIONS DE QUALITE et MAJORATIONS LOCALES
(applicables en 2006)

CRITERES	LOYERS	
	NEUF	Acquisition Amélioration
A – Critères techniques Nationaux		
Chauffage GAZ		
Sans label	2.50 %	-
Qualitel RT 2000	3.50 %	-
RT 2000 ** (- 8 %) Cref*	4.00 %	-
RT 2000*** (- 15 %) Cref*	4.50 %	-
<u>Chauffage ELECTRIQUE</u>		
Qualitel RT 2000	1.00 %	
RT 2000** (- 8 %) Cref*	2.00 %	
RT 2000***(- 15 %) Cref*	3.00 %	
<i>*(Cref : Consommation Energétique de référence)</i>		
<u>Ascenseur</u>	5 % (6 % si ss/sol)	5 % (6 % si ss/sol)
<u>H.Q.E</u>	1.00%	-
<u>L C R</u>	0.77*Slcr/SU*CS	0.77*Slcr/SU*CS
<u>B – Marges Locales</u>		
<u>1 – Localisation géographique (voir définition en annexe)</u>	4 %	4 %
	Secteur tendu (hors zone II) ou	(toutes les opérations)
	Secteur Sauvegardé	

<u>2 – Chauffage économique</u>		
- GAZ	1.50 %	1.50 %
- FIOUL – CHARBON – BOIS	1 %	1 %
- GPL	1 %	1 %
<u>3 – Valeur d’Usage du Logement</u>	5 %	5 %
<u>(voir définitions en annexe)</u>	(5 critères obligatoires sur 9)	(4 critères obligatoires sur 7)
	Maxi réglementaire 12 % ou 18 % avec ascenseur	
<u>4 - Loyers accessoires plafonds garages et annexes</u>	<u>PLUS – PLAi</u>	<u>PLS</u>
garages	40 €	60 €
stationnement extérieur (parking)	20 €	30 €
jardin	15 €	25 €

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE	
SUBVENTION	LOYER
SECTEUR TENDU = ZONE II REMANIEE	SECTEUR TENDU HORS ZONE II
LISTES DES COMMUNES	LISTES DES COMMUNES
CASTELNAU LE LEZ	/
CLAPIERS	/
JACOU	/
JUVIGNAC	/
LE CRES	/
MONTFERRIER SUR LEZ	/
MONTPELLIER	/
SAINT CLEMENT DE RIVIERE	/
VENDARGUES	/
GRABELS	/
LATTES	LATTES
MAUGUIO	MAUGUIO
PEROLS	PEROLS
SAINT AUNES	SAINT AUNES
SAINT GELY DU FESC	SAINT GELY DU FESC
SAINT JEAN DE VEDAS	/
SETE	SETE

VALEUR D'USAGE DU LOGEMENT	
NEUF	ACQUISITION AMELIORATION
<p>1 - Aménagement intérieur (placards ,rangements = min. 3% SH)</p> <p>2 - Ensemble cuisine + salle de bains permettant l'installation de 5 appareils (évier non compris), justifié par un plan d'aménagement (cuisinière, réfrigérateur, lave linge, lave vaisselle, évier + 1 bac supplémentaire ou sèche linge) Ensemble réduit à 3 appareils pour le T1</p> <p>3 - Surface séjour-cuisine >= 27 m² à partir du T3</p> <p>4 - Largeur des terrasses et balcons > 1.40 m la longueur doit être adaptée à cette dimension</p> <p>5 - Equipement sanitaire supplémentaire (WC ou SdB) à partir de 4 pièces principales, cuisine non comprise, mais avec la notion de pièce sanitaire</p> <p>6 - Revêtement de sol spécifique (carrelage en partie jour en collectif ou individuel)</p> <p>7 - Sécurité (sécurisation des accès, entrées, menuiseries extérieures adaptées en RDC, installation de grilles ou autre élément de protection en individuel ou collectif - en collectif: portes anti-effraction + contrôle des entrées (principales et annexes) + menuiseries adaptées en rez de chaussée ou conception "sécurisante" des accès et parties communes (après validation de l'Architecte Conseil) - en individuel: porte anti-effraction + menuiseries adaptées</p> <p>8 - Production de grands logements = proportion de T5 et + > 5%</p> <p>9 - Opération présentant des annexes limitées à 5% (opération à loyer minoré)</p>	<p>1 - Aménagement intérieur (placards ,rangements = min. 3% SH)</p> <p>2 - Ensemble cuisine + salle de bains permettant l'installation de 5 appareils (évier non compris), justifié par un plan d'aménagement (cuisinière, réfrigérateur, lave linge, lave vaisselle, évier + 1 bac supplémentaire ou sèche linge) Ensemble réduit à 3 appareils pour le T1</p> <p>3 - Surface séjour-cuisine >= 23 m² à partir du T3</p> <p>4 - Eclairage naturel (10% des surfaces des pièces principales)</p> <p>5 - Sécurité (sécurisation des accès, entrées, menuiseries extérieures adaptées en RDC, installation de grilles ou autre élément de protection en individuel ou collectif - en collectif: portes anti-effraction + contrôle des entrées (principales et annexes) + menuiseries adaptées en rez de chaussée ou conception "sécurisante" des accès et parties communes (après validation de l'Architecte Conseil) - en individuel: porte anti-effraction + menuiseries adaptées</p> <p>6 - Production de grands logements = proportion de T5 et + > 5%</p> <p>7 - Opération présentant des annexes limitées à 5% (opération à loyer minoré)</p>

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 1er juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet, en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^{ème} trimestre.

Loyer annuel en € par m² de surface corrigée

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)	33,27	30,58
II. « PALULOS communales ¹ »	35,57	33,32

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

Loyer mensuel en € par m² de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)	4,53	4,16
II. « PALULOS communales»	4,76	4,42

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

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

3 – Pour les loyers maîtrisés du parc privé

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

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

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

Pour les logements-foyers et des résidences sociales, les redevances maximales, applicables aux conventions conclues avant le 1er juillet 2005 (de l'année de prise d'effet de la présente convention), sont révisées chaque année au 1^{er} juillet (circulaire annuelle sur les loyers), de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^{ème} trimestre pour une part de 60% et de l'évolution de l'indice des prix au 4^{ème} trimestre pour une part de 40%.

BAREMES DES MAJORATIONS DE QUALITE et MAJORATIONS LOCALES
(applicables en 2006)

CRITERES	SUBVENTION	
	NEUF	Acquisition Amélioration
A – Critères techniques Nationaux		
1 – Label Qualitel	12 %	-
Qualitel et C < (1- 8 %) Cref	3.5 %	-
Qualitel et C <(1-15 %) Cref	5 %	-
Qualitel accessibilité handicapés	5 %	-
<i>(Cref : Consommation Energétique de référence)</i>		
2 – Remplacement, rénovation ou installation de canalisation ou de radiateurs	-	6.5 %
3 – Remplacement, rénovation ou installations de chaudières	-	3.5 %
4 – Accessibilité handicapés, économie de travaux <i>(cf, article 2 de l'arrêté du 27 février 1998)</i>	-	6 % (maximum)
5 – Ascenseur	5 % (6 % si ss/sol)	5 % (6 % si ss/sol)
6 – L C R	0.77 * Slcr / SU * CS	0.77*Slcr/SU*CS
7 – Taille opération	0.33 – nl * 0.0003	0.33 - nl*0.0003
8 – H.Q.E (qualité environnementale)	1.00 %	
	Maxi réglementaire 24 %	
B – Marges Locales		
1 – Localisation géographique (voir définition en annexe)	4 %	4 %
	Secteur tendu (voir carte) ou Secteur Sauvegardé ou Démolition reconstruction	(toutes les opérations)
2 – Chauffage économique		
- GAZ	3.50 %	3.50 %
- FIOUL – CHARBON – BOIS	2.50 %	2.50 %
- GPL	1 %	1 %
- ELECTRIQUE à accumulation	0.50 %	0.50 %
3 – Valeur d'Usage du Logement	5 %	5 %

ANNEXE 3

Modalités de majoration de l'assiette de subvention

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

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

Programmes d'intervention envisagé relevant du champ d'intervention de l'ANRU

Enjeux et objectifs du Projet de Rénovation Urbaine de la Ville de Lodève

(Dossier en cours de montage et de réalisation – en attente de validation)

Malmenée par deux crises successives de la monoindustrie, Lodève hérite aujourd'hui de difficultés socio-économiques importantes. Comptant aujourd'hui 7101 habitants, la ville de Lodève a connu une

baisse démographique ininterrompue de 1982 à 1999. La diminution de la population s'est accompagnée d'une précarisation des ménages, marquée notamment par un taux de chômage important, largement supérieur aux moyennes départementales ou régionales. Par ailleurs une part importante de la population est couverte par le RMI.

Pourtant, depuis 1997, à la faveur de l'expansion de l'aire d'influence montpelliéraine conjuguée au désenclavement autoroutier et au changement d'image de la ville, les signes d'une reprise démographique se confirment.

La ville de Lodève comporte un centre ville où l'âge du bâti, la morphologie urbaine d'origine médiévale ont généré des problèmes de dégradations, de vétusté ou d'insalubrité. La vacance est importante sur le bâti ancien et dégradé, mais le cœur de ville offre également un accueil pour les populations défavorisées et joue un rôle de parc social de fait.

Face à ces difficultés, diverses mesures ont été prises telles que :

- un processus de réhabilitation à travers plusieurs OPAH successives,
- la construction de logements HLM adaptés aux habitants dotés de faibles ressources,
- une politique de redynamisation de l'économie locale et de changement d'image (développement d'activités culturelles et touristiques, soutien aux entreprises commerciales et artisanales, projet de Technopôle du Lodévois...) via notamment le Plan de Développement du Lodévois,
- la signature d'un contrat de ville pour les années 2000-2006 destiné à la lutte contre les exclusions sociales et territoriales,
- la mise en œuvre d'un Plan Local de l'Habitat (2001-2006).

Aujourd'hui, en partenariat avec l'ANRU et les collectivités locales, la ville lance un projet de rénovation urbaine venant conforter et développer les actions entreprises, en tant que véritable enjeu de lien social et de changement d'image.

Objectifs qualitatifs

- Mixité sociale s'appuyant sur la reconquête du centre ancien ,
- Adaptation du logement social aux exigences de confort et de fonctionnalité (démolition de logements collectifs et réalisation de logements individuels),
- Mixité fonctionnelle basée sur le maintien et le développement des services publics,
- Requalification de l'entrée de ville.

Objectifs quantitatifs (sous réserve de validation)

Nb logts sociaux à démolir	Nb logts sociaux à réaliser (Neufs et en Acquisition Amélioration)		Nb logts sociaux à réhabiliter	Nb logts sociaux à résidentialiser
229	74 sur site (N)	22 PLAI 52 PLUSCD	-	-
	17 hors site (N)	9 PLAI 8 PLUS-CD		

Enjeux et objectifs du Projet de Rénovation Urbaine de la Ville de Lunel

(Dossier en cours de montage et de réalisation – en attente de validation)

Lunel est une ville moyenne caractérisée par une forte présence des « classes populaires ». La population ouvrière est sur-représentée comparativement à la valeur moyenne de la région. Le taux de chômage y est assez élevé et la part des allocataires du revenu minimum d'insertion est supérieure à celle du département et de la région.

En outre Lunel connaît une croissance démographique fulgurante, source de déséquilibres sociaux et urbains (marché du logement relativement tendu et très forte pression sur le parc social bien qu'en développement).

Face à ces difficultés, diverses mesures ont été prises telles que :

- la mise en place d'un Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi en 2000 dont le bilan est assez encourageant,
- le lancement de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme dont les priorités sont notamment la production de logements (remise sur le marché de logements vacants et construction) et le désenclavement des quartiers,
- le lancement d'opérations d'acquisition-amélioration et le conventionnement de logements en centre ancien pour développer la mixité sociale (OPAH et OPAH-RU),
- la signature d'un contrat de ville pour les années 2000-2006 (initiation d'une démarche de gestion urbaine de proximité) sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville).

Aujourd'hui, en partenariat avec l'ANRU et les collectivités locales, la ville lance un projet de rénovation urbaine sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville que sont le centre-ville, les HLM de la route de Montpellier, La Brèche, les Abrivados et la Cité de La Roquette.

Objectifs qualitatifs

- Développement de la mixité sociale à l'échelle de chaque quartier,
- Amélioration de l'habitat et du fonctionnement urbain en ZUS (réhabilitation des ensembles HLM et opérations sur les espaces extérieurs),
- Restructuration et aménagement urbain du centre ancien,
- Développement de l'accessibilité piétonne et des équipements inter-quartiers.

Objectifs quantitatifs (sous réserve de validation)

Nb logts sociaux à démolir	Nb logts sociaux à réaliser (Neufs et en Acquisition Amélioration)		Nb logts sociaux à réhabiliter	Nb logts sociaux à résidentialiser
120	92 sur site (N)	5 PLAI 23 PLUSCD	-	-
	28 hors site (N)	11 PLAI 91 PLUS-CD		
	30 en centre ancien (AA)	9 PLAI 21 PLUS		

Enjeux et objectifs du Projet de Rénovation Urbaine de la Ville de Sète – Ile de Thau

(Dossier en cours de montage et de réalisation – en attente de validation)

Sète est une ville moyenne dont l'évolution de la population est marquée par la stagnation voire le recul (baisse de la population de 4,8 % entre les deux derniers recensements) au profit des communes « résidentielles » du bassin d'habitat. Le taux de chômage y est important, supérieur aux moyennes départementales ou régionales.

Plus spécifiquement le quartier de l'Ile de Thau constitue à lui seul une entité urbaine de presque 5000 habitants représentant près de 11% de la population de la ville de Sète. Malgré de nombreux atouts (site exceptionnel, bonne desserte par les transports en commun, bon niveau des équipements publics), l'Ile de Thau est socialement un quartier de relégation. La part des logements sociaux représente 40 % du parc de la commune.

L'aggravation de la crise économique et du chômage a entraîné la concentration des familles les plus en difficulté (les ménages couverts par les minima sociaux représentent plus de 50% de la population).

Face à ces difficultés, diverses tentatives de restructuration ont été menées telles que :

- un projet global de réhabilitation des logements sociaux (refusé par la population car ne résolvant pas tous les problèmes)
- un projet de restructuration de voirie,
- un important programme de réhabilitation du bâti dans les années 90,
- une opération de réhabilitation des espaces publics engagée dans le cadre du contrat de ville en 2000-2002.

Aujourd'hui, en partenariat avec l'ANRU et les collectivités locales, la ville lance un projet de rénovation urbaine sur le quartier de l'Ile de Thau afin de répondre au défi de conserver dans les meilleures conditions possibles le caractère très social du parc tout en favorisant la mixité.

☐ Objectifs qualitatifs

- Amélioration concertée du cadre de vie des habitants (réhabilitation de logements et opérations sur les espaces extérieurs)
- Développement de la mixité fonctionnelle (développement des services),
- Valorisation par la requalification des espaces publics et par l'attribution d'un statut pour un meilleur usage,
- Amélioration des espaces et structures à vocation socio-éducative et conviviale,
- Désenclavement du quartier.

☐ Objectifs quantitatifs (sous réserve de validation)

Nb logts sociaux à démolir	Nb logts sociaux à réaliser (Neufs et en Acquisition Amélioration)		Nb logts sociaux à réhabiliter (+AQS)	Nb logts sociaux à résidentialiser
11	11 sur site (N)	2 PLAI 9 PLUSCD	525	

Document annexé A relatif aux textes applicables

I – Aides de l’Etat régies par le CCH

PALULOS

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

PLUS – PLA-I

- Articles R. 331-1 à R. 331-28 du CCH
 - arrêté du 5 mai 1995 modifié relatif aux subventions de l’Etat et aux prêts pour la construction, l’acquisition et l’amélioration des logements locatifs aidés.
 - 2^{ème} arrêté du 10 juin 1996 modifié relatif à la majoration de l’assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d’amélioration ou d’acquisition-amélioration d’immeuble en vue d’y aménager avec l’aide de l’Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif
 - circulaire HC/EF 11 n° 97-51 du 29 mai 1997 relative au financement de logements locatifs sociaux pouvant bénéficier de subvention de l’Etat et de prêts de la caisse des dépôts et consignations. Cette circulaire est complétée par une note technique du 22 septembre 2000 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l’équilibre des opérations financés en PLA ou PLUS
 - circulaire UC/FB/DH n° 99-71 du 14 octobre 1999 relative à la mise en place du prêt locatif à usage social (PLUS)
 - circulaire n° 89-80 du 14 décembre 1989 relative aux modalités d’attribution des subventions de l’Etat dites « surcharge foncière ».
 - circulaire UHC/FB 17 n° 2000-66 du 5 septembre 2000 relative aux dispositions concernant l’attribution de subventions pour la réalisation ou l’amélioration des logements locatifs en région Ile-de-France

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

Parc public

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

Qualité de service

- Circulaire n°2001-69 du 9 octobre 2001

Parc privé

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

Loyers

- Circulaire annuelle relative à la fixation du loyer maximal des conventions

Circulaire de programmation

- Circulaire UHC/IUH2.30/ n° 2001-89 du 18 décembre 2001 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2002 en ce qui concerne les démolitions

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

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

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

I – Le contenu des informations à collecter

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

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

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
 - 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 A L'HABITAT PRIVE
ENTRE
LE DEPARTEMENT DE L'HERAULT
ET
L'AGENCE NATIONALE POUR L'AMELIORATION 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 quatrième plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées,

Vu la délibération du Conseil Général du 21 novembre 2005 décidant de se porter candidat pour conclure une convention de délégation et demandant que l'instruction et la liquidation des dossiers soient effectuées par la DDE (délégation locale de l'Anah), reprenant les critères de priorité adoptés par l'ANAH.

Vu la délibération du Conseil Général du 21 novembre 2005 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 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 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 :

le Conseil Général de l'Hérault, représenté par Monsieur André VEZINHET, 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 M. Henri CLARET, délégué local de l'ANAH, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du CCH, et dénommée ci-après « ANAH », d'autre part .

Il a été convenu ce qui suit :

OBJET DE LA CONVENTION

La politique locale de l'habitat privé s'inscrit dans la mise en oeuvre du plan de cohésion sociale dont les axes principaux sont

- 1 - la production de logements locatifs privés à loyers maîtrisés
- 2 - la remise sur le marché des logements vacants
- 3 - la lutte contre l'habitat indigne et le traitement des problèmes de santé et de sécurité dans l'habitat

Par la convention de délégation de compétence du 21 novembre 2005 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 six ans renouvelable l'attribution des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé et leur notification aux bénéficiaires.

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 alloués.

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 des aides par l'ANAH et de fixer leurs modalités de paiement par l'Agence.

Article 1er : Objectifs et financements

§ 1.1 Objectifs

Il est prévu pour 4 ans la réhabilitation d'environ **3 080** logements privés, soit environ **770** par an, 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 pour la période 2006-2009 :

- a) la production d'une offre nouvelle de **832** logements privés à loyers maîtrisés :
 - dont **516** à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement soit **129** par an (dont **155** PST soit **39** par an)
 - dont **316** à loyers intermédiaire soit **79** par an
- b) le traitement sur le marché locatif de **428** logements privés vacants depuis plus de douze mois, soit **107** par an
- c) le traitement de **236** logements indignes (propriétaires occupants et propriétaires bailleurs compris), notamment insalubrité, péril, risque plomb, soit **59** par an

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

Critères de répartition géographique :

La priorisation géographique des objectifs tiendra compte de la mise en œuvre du programme expérimental Rénover pour louer qui concerne 161 communes du territoire concerné où la situation du marché du logement est la plus tendue.

Les dispositifs opérationnels en cours et projetés ainsi que les actions d'accompagnement sont précisés en annexe 1.

Pendant la durée de la convention, le Président du Conseil général approuve les programmes d'actions intéressant son ressort conformément à l'article R 321-10-3ème alinéa du CCH.

§ 1.2 montant des droits à engagement

Le montant prévisionnel des droits à engagement alloué au délégataire, dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, pour l'habitat privé, incluant les aides aux propriétaires et éventuellement les subventions pour ingénierie de programme est de **12 112 663 €** pour la période 2006-2009 conformément à la convention de délégation de compétence.

La loi organique relative aux lois de finances (LOLF) qui entre en application en 2006, conduit à appliquer une réserve d'utilisation sur les dotations budgétaires annuelles. Cette réserve affectera les montants des droits à engagement notifiés en début d'année

Le montant prévisionnel alloué pour l'année 2006 est de **3 254 275 €**, dont 162 713 € font l'objet d'une réserve d'utilisation.

Un avenant annuel précisera l'enveloppe allouée à l'habitat privé pour les années ultérieures.

Le montant définitif annuel sera arrêté dans les conditions définies à l'article 7.1

§ 1.3 Aides propres du délégataire

Le montant global des crédits que le délégataire consacrera à l'habitat privé est de **4 800 000 €** pour la durée de la convention.

Le montant affecté par le délégataire pour l'année 2006 est de **800 000 €** dont il assurera lui-même la gestion (instruction et paiement)

Un avenant annuel viendra préciser l'enveloppe affectée pour les années ultérieures

Article 2 : Recevabilité des demandes d'aides

§ 2.1 Règles d'octroi des aides attribuées sur crédits ANAH

Les règles d'éligibilité, 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 (cf. liste des textes cités en annexe A de la convention de délégation de compétence).

Sous réserve des conditions particulières qui seraient proposées par avenant ultérieur à la présente convention, l'ensemble des règles de recevabilité et des conditions d'octroi des aides applicables à l'ANAH (articles R 321-12 à R 321-21 du CCH) s'appliquent aux décisions prises par le délégataire selon les règles fixées par le Conseil d'administration

de l'Agence. Les instructions du directeur général, conformément à l'article R 321-7 du CCH, sont transmises au délégataire.

Des règles particulières d'octroi des aides pourront être définies en annexe 1 dans les limites fixées par l'article R 321-21-1 du CCH. Un avenant pourra être proposé ultérieurement, le cas échéant.

Article 3 : Instruction, octroi et paiement des aides aux propriétaires

§ 3.1 Instruction des aides

Instruction des aides de l'ANAH

Les dossiers sont déposés auprès de la délégation locale 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 conditions d'impression des formulaires ainsi que des courriers d'instruction et de notification sont définies en annexe.

§ 3.2 Octroi des aides aux propriétaires

§ 3.2.1 Octroi des aides de l'ANAH

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

Les décisions d'attribution des aides ou de rejet des demandes d'aide sont prises après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat.

Cette commission, présidée de plein droit par le président du conseil général ou son représentant reste inchangée pour l'année 2006.

Le secrétariat de la commission est assuré par la délégation locale de l'ANAH.

Décision d'attribution des aides

Le président du conseil général décide de l'attribution des subventions, dans la limite des droits à engagement annuels prévus dans la convention de délégation de compétence et des autorisations d'engagement effectivement mises en place par l'ANAH dans les conditions prévues à l'article 7.1 ou prononce le rejet des demandes d'aides, après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat.

3.2.2 Octroi des aides complémentaires à celles de l'ANAH

Les décisions d'attribution des aides sont prises par le délégataire, dans la limite du montant des crédits annuels qu'il a déterminé et qui sont précisés dans la convention de délégation de compétence susvisée et ses avenants.

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 ou à son représentant dûment habilité. Le délégataire procède à la notification des décisions aux bénéficiaires et en adresse une copie au 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.

Article 4 : Subventions pour ingénierie de programmes

Des subventions pour ingénierie de programmes (article R 321-16 du CCH) peuvent être attribuées par le délégataire après avis de la CLAH, soit à lui-même en tant que maître d'ouvrage d'une opération, soit à d'autres maîtres d'ouvrages ressortissant de son territoire.

Au début de chaque année, le délégataire indique au délégué local le montant prévisionnel des droits à engagement qu'il entend mobiliser pour subventionner l'ingénierie des programmes sur son territoire.

Ces subventions sont imputées sur les enveloppes de droits à engagement réservées dans le budget de l'ANAH et gérées au nom et pour le compte du délégataire

Les règles applicables pour l'attribution de ces subventions sont celles définies par la réglementation de l'ANAH.

Les dossiers de demandes de subventions faites au délégataire sont instruits par le délégué local qui prépare la décision d'attribution de subvention qui est signée par le délégataire après avis de la CLAH. La notification est assurée par le délégataire qui en adresse copie au délégué local.

Article 5 : Tableau de bord financier

Le délégué local de l'ANAH fournit chaque mois au délégataire le tableau de bord financier relatif aux décisions d'attribution des aides permettant de suivre les consommations par rapport aux droits à engagement.

Article 6 : Paiement des aides

§ 6.1 Paiements des subventions aux propriétaires

Les demandes de paiement sont instruites par le délégué local de l'ANAH selon des règles identiques à celles de l'engagement.

Les demandes de paiement déposées auprès du délégataire sont transmises sans délai au délégué local de l'ANAH.

Le paiement et le mandatement de la dépense sont effectués dans les conditions fixées par la réglementation applicable à l'ANAH.

Lors de la mise en paiement des subventions, les vérifications du délégué local s'appliquent aux éléments définis par le 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 documents nécessaires au paiement des subventions à savoir les fiches de calcul et les bordereaux récapitulatifs d'ordres de paiement revêtus de la signature du délégué local valant attestation de service fait et ordre de payer, accompagnés des pièces justificatives correspondantes

sont établis par le délégué local de l'ANAH. Ils 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 jointes au compte financier produit annuellement par l'agent comptable à la Cour des comptes.

Les notifications d'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 financière de chacun.

§ 6.2 Paiements des subventions relatives aux prestations d'ingénierie des programmes

Pendant toute la durée de la convention, le paiement de ces subventions est assuré par l'ANAH au profit des bénéficiaires sur la base des décisions prises par le délégataire, conformément à l'article 4.

Le bénéficiaire de la subvention adresse au délégué local une demande de paiement par opération concernée, accompagnée des pièces justificatives correspondantes.

Les demandes de paiement déposées auprès du délégataire sont transmises sans délai au délégué local de l'ANAH.

Le paiement et le mandatement de la dépense sont effectués dans les conditions fixées par la réglementation applicable à l'ANAH. Le dossier de paiement est instruit sur la base des documents produits par le bénéficiaire.

L'ordre de paiement revêtu de la signature du délégué local pour valoir attestation de service fait et ordre de payer, est 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 produites dans les mêmes conditions que celles des subventions aux propriétaires.

Le délégataire s'engage à assurer la conformité des conventions de programmes dont il serait l'initiateur et le signataire avec les clauses de la présente convention.

Article 7 : Modalités de gestion des dépenses

§ 7.1 Droits à engagements

Le montant annuel des droits à engagement alloué à l'habitat privé fait l'objet d'une réservation, dans la comptabilité budgétaire de l'ANAH, dans les conditions suivantes :

- 80 % du montant des droits à engagement de l'année, au plus tard en février,
- le solde des droits à engagement de l'année, au plus tard le 30 septembre.

Un avenant est conclu si la réserve d'utilisation n'est pas levée. Par ailleurs, l'ANAH pourra exiger la signature d'un avenant en fonction de la consommation des crédits. Cet avenant fixera le montant définitif destiné au parc privé (à la hausse comme à la baisse).

§ 7.2 Fonds mis à disposition par le délégataire

Sans objet

§ 7.3 Fonds inemployés

7.3.1. 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 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.

7.3.2 Reliquats de fonds reçus du délégataire au titre des aides sur budget propre_

sans objet

Article 8 : 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 9 : Contrôle, retrait et reversement des aides

§ 9.1 Contrôle a posteriori du respect des engagements souscrits par les bénéficiaires des aides auprès de l'ANAH

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.

Les contrôles a posteriori sur le respect des engagements des bénéficiaires se font selon la politique définie par le délégué local de l'ANAH.

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

§ 9.2 Retrait et reversement des aides

S'il s'avère que l'aide a été obtenue à la suite de fausses déclarations ou de manœuvres frauduleuses, le reversement est de plein droit exigé.

En cas de méconnaissance de la réglementation de l'ANAH, sans préjudice de poursuites judiciaires, le reversement total ou partiel de l'aide est prononcé par le président du conseil général ayant attribué la subvention.

Les décisions de retrait et de reversement sont prononcées par le délégataire, dans les conditions fixées à l'article R. 321-21 du CCH, après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat. Elles sont transmises sans délai à la délégation locale pour notification par l'ANAH au bénéficiaire de la subvention.

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

§ 9.3 Recouvrement des sommes sur crédits délégués de l'ANAH ayant donné lieu à décision de reversement du délégataire

Le recouvrement est effectué par l'agence selon les règles applicables au recouvrement des sommes dues aux établissements publics nationaux à caractère administratif.
Les titres correspondants sont émis et rendus exécutoires par le directeur général de l'ANAH.

Article 10 : Signature des conventions APL

Les conventions sont signées par le délégataire.

Article 11 : 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 et fin aux mêmes dates.

Au terme de la convention, si celle-ci n'est pas renouvelée, les engagements du délégataire pris par délégation de l'ANAH sont repris par l'ANAH.

Article 12 : Date d'effet de la convention - Demandes de subvention en instance au 1^{er} janvier 2006

La présente convention s'applique aux dossiers de demandes de subvention concernant des immeubles situés sur le territoire délégué déposées à compter du 1er janvier 2006.

Les dossiers de demande de subventions déposées en 2005 sur le même territoire qui n'auront pu faire l'objet d'une décision de la CAH avant le 1er janvier 2006, seront repris par le délégataire et instruit sur la base de la réglementation applicable à la date de leur dépôt.

Les demandes complémentaires aux dossiers agréés avant la délégation compétence feront l'objet d'une nouvelle demande et seront traitées selon la réglementation applicable à la date de dépôt de ce nouveau dossier.

Article 13 : Suivi et évaluation de la convention

L'ANAH fournit au délégataire les éléments qui lui permettent de satisfaire aux obligations de suivi et d'évaluation prévues au titre V de la convention de délégation de compétence et notamment :

§ 13.1 Bilan périodique de réalisation

La délégation locale de l'ANAH transmet au délégataire périodiquement :

- La liste des décisions d'attribution par le délégataire des aides à l'habitat privé y compris celles que le délégataire apporte éventuellement sur son budget propre.
- Le tableau de bord financier récapitulant les consommations par programme depuis le début de l'année avec le rappel du montant des droits à engagement prévu dans la convention
- Un tableau de bord logements/travaux cumulant les réalisations en nombre de logements notamment pour le suivi des objectifs du plan de cohésion sociale (logements à loyer maîtrisé, logements vacants remis sur le marché,

logements en sorties d'insalubrité, de péril et de saturnisme dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne) et en montant de travaux.

La transmission peut s'effectuer sous forme papier ou sous forme de fichier Excel

L'ANAH pour le compte du délégataire transmet au ministère chargé du logement les informations nécessaires à l'application de l'article 5.1 de la convention de délégation de compétence.

§ 13.2 Compte rendu financier annuel

L'ANAH produit et transmet 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.

§ 13.3 Rapport annuel d'activités

Conformément à l'article R 321-10-II du CCH, chaque année, le délégué local de l'ANAH établit un rapport d'activités, soumis pour avis à la Commission locale d'amélioration de l'habitat, transmis au directeur général pour l'établissement d'un rapport relatif à la mise en œuvre des délégations de compétence et à la réalisation des objectifs de l'ANAH.

§ 13.4 Rapports intermédiaire et final d'exécution

A partir des éléments fournis par la délégation locale de l'ANAH, le délégataire établit les rapports, intermédiaire et final, d'exécution de la convention qu'il transmet au Préfet.

Article 14 : Conditions de révision

Les modifications de la présente convention seront effectuées par voie d'avenant. Pour ce qui concerne l'application de l'alinéa 2 de l'article R 321-21-1 du CCH, les modifications des règles d'octroi des subventions seront prises en compte pour une année civile et devront être demandées pour le 1^{er} septembre précédant leur entrée en vigueur.

S'il le souhaite, le délégataire peut demander que soit substituée à la présente convention une autre convention de gestion dans les conditions prévues à l'article L 321-1-1 du CCH. Cette substitution ne peut produire d'effet qu'au 1^{er} janvier de l'année suivant la conclusion de la nouvelle convention.

Article 15 : 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.

Fait à Montpellier le 30 janvier 2006

Le Président du Conseil Général
de l'Hérault
Sénateur de l'Hérault

Par Délégation
Le Délégué Local de l'ANAH

signé

signé

André VEZINHET

Henri CLARET

Annexe 1 : Dispositifs opérationnels en cours et en projet – Dispositifs d'accompagnement

Dispositifs opérationnels en cours :

▪ **PST départemental**

Maître d'ouvrage : Conseil général de l'Hérault

Opérateur : SAS Urbanis

Durée : 1^{er} janvier 2004 au 31 décembre 2006

Objectifs quantitatifs pour 2006 : 70 à 90 logements dont 30 sur le territoire concerné

Objectifs qualitatifs : remise sur le marché des logements vacants dégradés, des logements insalubres ou « indécents occupés », des bâtiments ou locaux faisant l'objet d'une transformation d'usage.

▪ **Opération expérimentale « Rénover pour Louer »**

Maître d'ouvrage : Conseil général de l'Hérault

Opérateur : Association PACT Habitat 34

Durée : Année 2006 (prorogation de l'opération conduite en 2003-2004-2005)

Objectifs quantitatifs : 100 logements dont 30 sur le territoire concerné

Objectifs qualitatifs : reconversion locative du parc vacant

Amélioration des logements inconfortables ou insalubres occupés

▪ **OPAH copropriété « Château vert » à Sète**

Maître d'ouvrage : Communauté d'agglomération du Bassin de Thau

Opérateur : Association PACT habitat 34

Durée : 3 ans (2005 à 2007)

Objectifs quantitatifs : travaux sur parties communes : réfection des toits terrasses et rénovation des ascenseurs. Travaux sur parties privatives : changement des huisseries extérieures pour 90 appartements et remise aux normes électriques de 40 logements.

Objectifs qualitatifs : stopper le processus de vieillissement et améliorer les conditions de vie des occupants.

▪ **OPAH RU Sète**

Maître d'ouvrage: Communauté d'agglomération du bassin de Thau

Opérateur : SARL IN SITU

Durée : 5 ans (2005- 2009)

Objectifs quantitatifs :

Objectifs qualitatifs :

▪ **OPAH RU « Quartier du château » à Bédarieux**

Maître d'ouvrage : Ville de Bédarieux

Opérateur : Hérault aménagement

Durée : 5 ans (2005-2009)

Objectifs quantitatifs : 95 logements locatifs

60 logements occupés par leur propriétaire

50 parties communes d'immeubles, 20 cages d'escalier et 30 façades.

▪ **PIG Lodévois et Lodévois Larzac**

Maître d'ouvrage : Communautés de communes du Lodévois et du Lodévois Larzac

Opérateur : SARL IN SITU

Durée : 2 ans (2005-2006)

Objectifs quantitatifs : 46 logements locatifs dont 10 vacants et 5 en sortie d'insalubrité

: 40 logements occupés par leur propriétaire dont 5 en sortie d'insalubrité

Objectifs qualitatifs : accroître l'offre de logements privés par la reconversion du parc vacant.
Améliorer les logements inconfortables ou insalubres occupés.

- **PIG départemental de loyer intermédiaire**

Dispositifs opérationnels projetés :

- **OPAH RR Pays du Saint Ponais**

Démarrage possible d'une étude de faisabilité d'une OPAH RR en 2006

- **MOUS Décence** : Dispositif expérimental à l'étude entre le département et les CAF de Béziers et de Montpellier en vue de l'amélioration des logements non décents . Il comprendra deux volets : le volet diagnostic (traité aujourd'hui par le dispositif « Technicien logement ») et un volet « aide à la décision, médiation, accompagnement du propriétaire ». Démarrage prévu en 2006.

Autres dispositifs d'intervention

- **Mous insalubrité**

Maître d'ouvrage : Conseil général de l'Hérault

Opérateur : SARL IN SITU

Durée : 2 ans (2005-2006)

Objectifs quantitatifs : 15 logements par an

Objectifs qualitatifs : traitement et résorption de l'habitat insalubre

- **Technicien logement**

Dispositif à maintenir jusqu'à la mise en place effective du dispositif partenarial « MOUS décence »

**Convention entre l'Etat et le Conseil général de l'Hérault
de mise à disposition des services de l'État
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 M. Michel THENAULT, Préfet de la région Languedoc Roussillon, Préfet de l'Hérault,

- D'autre part, le **Conseil général de l'Hérault** représenté par M. André VEZINHET, son Président, en vertu d'une délibération du 1^{er} avril 2004 ;

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 le Conseil général le 30 janvier 2006 en application de l'article 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 le conseil général 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 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités de mise à disposition des moyens de la direction départementale de l'équipement de l'Hérault au profit du conseil général pour lui permettre d'exercer la compétence qui lui est déléguée.

Elle concerne la mise à disposition de moyens humains et matériels.

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION

2.1) Aides concernées :

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

- 1 • à la production, la réhabilitation et la démolition de logements locatifs sociaux ; les financements mis en oeuvre 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 ;
- 2 • à l'amélioration de l'habitat privé ;
- 3 • à la création et l'amélioration des places d'hébergement d'urgence ;
- 4 • aux prestations en matière d'études et d'ingénierie liées à la mise en oeuvre des aides précitées, telles qu'études de marché et de besoins en logements, définition de stratégies foncières, Maîtrises d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS), diagnostics préalables, études pré-opérationnelles, 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.

2.2) Activités concernées :

Pour la mise en oeuvre de ces aides, le conseil général bénéficie d'une mise à disposition de la direction départementale de l'équipement, portant sur les activités suivantes :

➤ Logements locatifs sociaux :
(cf. annexe jointe)

- 1 • assistance à la programmation des opérations :
 - recensement des opérations;
 - aide à la négociation avec les opérateurs, E.P.C.I. et les communes;
 - aide à la mise au point des montages financiers;
- 2 • instruction des dossiers :
 - préparation des décisions attributives de subvention et d'agrément;
 - alimentation de l'infocentre national sur les aides au logement;
- 3 • conventionnement A.P.L. :
 - contrôle, suivi et publication des conventions ;

➤ Logements privés :

- 1 • activités décrites dans la convention susvisée conclue avec l'ANAH pour la gestion des aides destinées aux propriétaires privés et aux locataires défavorisés, ainsi que pour les prestations d'étude ou d'ingénierie;
- 2 • contrôle, suivi et publication des conventions A.P.L.

2.3) Objet de la mise à disposition de service :

La direction départementale de l'équipement de l'Hérault met gracieusement à la disposition du conseil général les moyens nécessaires à la gestion des aides à la pierre.

2.4) Durée de la mise à disposition :

La mise à disposition du service est applicable à compter de la signature de la présente convention pour une durée de six ans. Elle s'achèvera au 31 décembre 2011.

ARTICLE 3 : MODALITE DE RECEPTION ET D'INSTRUCION DES DOSSIERS

Les dossiers de demandes de subventions seront établis par les bailleurs au moyen de formulaires édités par les services de l'Etat et instruits par ces services au nom du conseil général.

Les dossiers de demande de financement et d'agrément sont déposés

- Pour les logements sociaux : auprès de la direction départementale de l'équipement.
- Pour les logements privés : auprès de la délégation locale de L'A.N.A.H., à la Direction Départementale de l'Equipement.

Il sera établi conjointement les outils ou supports permettant la mise en oeuvre et le suivi des modalités d'instruction des dossiers : tableau de bord, tableau des opérations, etc.

Des réunions régulières entre le délégataire et les services mis à disposition seront organisées selon un rythme et des modalités à définir.

ARTICLE 4 : RELATIONS ENTRE LE CONSEIL GENERAL ET LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DE LEQUIPEMENT

Pour l'exercice de la présente convention, le président du Conseil général adresse ses instructions au directeur départemental de l'équipement.

Au sein de la direction départementale, ses interlocuteurs privilégiés sont :

- Le chef du service construction habitat, délégué local de l'A.N.A.H.
- Le chef de l'unité politiques contractuelles villes et territoires – financement du logement, délégué local adjoint de l'A.N.A.H.

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 conseil général et la direction départementale de l'équipement se rencontrent régulièrement au cours de l'année en tant que de besoin pour examiner les conditions dans lesquelles s'exécute la présente convention.

Le conseil général 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 ou à sa durée.

ARTICLE 7 : VERIFICATION DU RESPECT DE LA REGLEMENTATION SUR L'OBJET DE LA CONFORMITE DES OPERATIONS AIDEES

La direction départementale de l'équipement réalise, le cas échéant et avec accord mutuel, les vérifications nécessaires sur le respect de la réglementation en vigueur, relatives aux aides à la pierre, dans le cadre des opérations réalisées suite aux décisions d'attribution de subventions prises dans le cadre de la convention de délégation de compétence, par le conseil général.

A l'issue de cette vérification, un rapport sera réalisé par la direction départementale de l'équipement au profit du conseil général.

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS FINANCIERES

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 9 : RESILIATION

La résiliation de la délégation de compétence entre l'Etat et le conseil général en application de l'article L. 301.5-2 du code de la construction et de l'habitat 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.

En cas de litige, le Tribunal Administratif de Montpellier est compétent.

Fait à Montpellier, 30 janvier 2006

Le Préfet de la région Languedoc Roussillon,

Le Président du Conseil général de l'Hérault,
Sénateur de l'Hérault

Signé

Signé

Michel THENAULT,
Préfet de l'Hérault

André Vezinhet
Sénateur de l'Hérault

ANNEXE

Organisation des tâches assurées par le conseil général et par la direction départementale de l'équipement dans le cadre de la mise à disposition des services de l'Etat.

**ORGANISATION DES TACHES ASSUREES DANS LE CADRE DE LA MISE A DISPOSITION DES SERVICES DE L'ETAT
AIDES AU LOGEMENT SOCIAL**

PROGRAMMATION

Tâches assurées par le conseil général	Tâches assurées par la DDE 34
Rédaction d'un courrier aux E.P.C.I., communes et aux bailleurs sociaux pour recenser les besoins.	
	Exploitation et compilation des demandes sous la forme d'un tableau et instruction technique des demandes.
Établissement des priorités et organisation des réunions techniques avec les organismes H.L.M., EPCI et communes	
	Établissement des tableaux de synthèses en vue de programmation en fonction des priorités fournies par le conseil général.
Phase d'information de la pré-programmation à l'attention des E.P.C.I. et communes.	
Réunion de concertation politique entre le Conseil Général et E.P.C.I. et les communes, et les bailleurs pour arrêter la programmation. Délibération de la Commission Permanente sur l'avenant annuel de programmation.	
Notification officielle de la programmation aux collectivités et aux bailleurs sociaux.	
	Suivi de l'état d'avancement des projets et du dépôt des dossiers de financements : synthèse de la situation adressée mensuellement au délégataire

INSTRUCTION DU DOSSIER

Tâches assurées par le conseil général	Tâches assurées par la DDE 34
	Dépôt des dossiers par les bailleurs sociaux à la DDE
	Enregistrement et établissement d'un numéro d'identification du dossier, transmission au conseil général d'un exemplaire du dossier et saisine des services urbanisme des communes.
	Instruction technique du dossier en fonction du CCH : vérification des majorations locales, de l'équilibre de l'opération, des pièces du dossier, de la convention APL ; relance des organismes si nécessaire, établissement d'une fiche analytique, d'un rapport d'opération et préparation des notifications.
	Projet de convention APL fixant les conditions d'application des loyers conventionnés.
	Projet d'agrément de l'opération générant la décision attributive de subvention
Signature par le président du conseil général de l'agrément de l'opération générant la décision attributive de l'opération.	
Notification des décisions aux bailleurs et à la CDC avec copie à la DDE	
Signature des conventions APL	
	Publication aux hypothèques et transmission aux bailleurs

SUIVI COMPTABLE

Tâches assurées par le conseil général	Tâches assurées par la DDE 34
Engagement comptable de l'opération par les services financiers du conseil général	
Réception de la demande d'acompte du bailleur	
	Instruction de la demande d'acompte avec pièces justificatives au regard du CCH
Attestation du service fait	
Établissement du mandat par les services financiers du conseil général	
Transmission du mandat au payeur départemental	
Paiement par le payeur départemental	
	Calcul du solde de l'opération
Versement du solde de l'opération	
	Clôture de l'instruction de l'opération et transmission à l'infocentre du ministère de l'équipement
	Archivage D.D.E.

**CONVENTION POUR LA GESTION DES AIDES A L'HABITAT PRIVE
ENTRE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE MONTPELLIER
ET
L'AGENCE NATIONALE POUR L'AMELIORATION DE L'HABITAT**

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 le programme local de l'habitat (PLH) adopté par le Conseil Communautaire du 21 décembre 2004,

VU la délibération n° 6835 du Conseil Communautaire du 16 décembre 2005 autorisant le président à conclure avec l'État la convention de délégation de compétence, et avec l'A.N.A.H. la présente convention de gestion,

VU la convention de délégation de compétence du ../.../.. conclue entre la Communauté d'Agglomération de Montpellier et l'État 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 des services de l'Etat du ../.../.. au profit de la Communauté d'Agglomération de Montpellier pour l'exercice de la compétence en matière d'attribution des aides publiques au logement, conclue en application des articles 104 et 112 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

LA PRESENTE CONVENTION EST ETABLIE

Entre :

La Communauté d'Agglomération de Montpellier représentée par son Président, Monsieur Georges FRÉCHE,

d'une part,

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 Monsieur Henri CLARET, délégué local de l'A.N.A.H., agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du CCH, et dénommée ci-après « A.N.A.H. » .

d'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE

Les orientations données à l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat par le Gouvernement visent en premier lieu à mobiliser le parc de logements privés, notamment par la remise sur le marché de logements vacants et par le développement d'une offre locative privée sociale ou intermédiaire, en second lieu à intensifier l'action de l'Agence dans tous les domaines concernant la préservation de la santé et de la sécurité dans le logement et enfin à amplifier la prise en compte du développement durable dans l'habitat.

L'Agence a intensifié ses efforts pour remplir les trois objectifs définis ci-dessus, en particulier dans le secteur où le marché locatif est tendu, en amplifiant très sensiblement l'action opérationnelle vers la réhabilitation des logements insalubres et le traitement des copropriétés fragiles ou dégradées.

L'A.N.A.H. a fixé trois grandes priorités :

- la production de logements locatifs privés à loyers maîtrisés,
- la remise sur le marché de logements vacants,
- l'éradication de l'habitat indigne et le traitement des problèmes de santé et de sécurité dans l'habitat.

Les grandes orientations de la politique de l'habitat de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, pour le parc privé, définies dans le Programme Local de l'Habitat, sont les suivantes :

- consolider les fractions du parc privé à vocation sociale de fait qui le méritent (qualités techniques et urbaines, localisation favorable à la mixité sociale) au moyen d'une action publique adaptée, tant en ville qu'au cœur des bourgs anciens ;
- mettre en cohérence et organiser les procédures et outils de réhabilitation du parc ancien (OPAH, OPAH-RU, OPEX, PST...) sur le territoire de l'agglomération ;
- soutenir la réhabilitation ou la restructuration des copropriétés en difficultés à Montpellier, Castelnau-le-Lez et Grabels ;
- appui aux opérations de restructuration urbaine dans les quartiers dégradés ou faubourgs anciens, participation au financement du déficit des restructurations d'îlots (procédures RHI, PRI ou autres).

OBJET DE LA CONVENTION

Par la convention de délégation de compétence du .../.../.. conclue en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du CCH, l'État a confié à la Communauté d'Agglomération de Montpellier pour une durée de trois ans renouvelable l'attribution des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé et leur notification aux bénéficiaires.

Dans ce cadre, les décisions d'attribution par la Communauté d'Agglomération de Montpellier 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 alloués.-

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'A.N.A.H. et de fixer leurs modalités de paiement par l'Agence.

ARTICLE 1 :
OBJECTIFS ET FINANCEMENTS

1-1 – Objectifs

Il est prévu pour 3 ans la réhabilitation de **1350** 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 sur 3 ans :

- a) la production d'une offre de 405 logements privés à loyers maîtrisés dont 105 pour 2006, répartis ainsi qu'il suit :
 - **270** logements à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL), dont **70** pour 2006.
 - **135** logements à loyers intermédiaires, dont **35** pour 2006.
- b) la remise sur le marché locatif de **250** logements privés vacants depuis plus de douze mois, dont **83** pour 2006.

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

- c) le traitement de **135** logements indignes, notamment insalubrité, péril, risque plomb... dont **45** pour 2006.
- d) le traitement de **4 ou 5** copropriétés en difficulté

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

Pendant la durée de la convention, le Président de la Communauté d'Agglomération de Montpellier approuve les programmes d'actions intéressant son ressort conformément à l'article R 321-10-1 3^{ème} alinéa du CCH.

1-2 – Montants des droits à engagement

Le montant prévisionnel des droits à engagement alloué à la Communauté d'Agglomération de Montpellier, dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, pour l'habitat privé, incluant les aides aux propriétaires et les subventions éventuelles pour ingénierie de programme est de **7 993 708 €** (dont 2 180 400 € au titre des plans de sauvegarde de copropriétés en difficulté) pour la durée de la convention conformément à la convention de délégation de compétence.

La loi organique relative aux lois de finances (LOLF) qui entre en application en 2006, conduit à appliquer une réserve d'utilisation sur les dotations budgétaires annuelles. Cette réserve affectera les montants des droits à engagement notifiés en début d'année.

Le montant prévisionnel alloué pour l'année 2006 est de **2 702 656 €** (dont 1 090 200 € au titre des plans de sauvegarde de copropriétés en difficulté), dont **135 132 €** font l'objet d'une réserve d'utilisation.

Un avenant annuel précisera l'enveloppe allouée à l'habitat privé pour les années ultérieures. Le montant définitif annuel sera arrêté dans les conditions définies à l'article 7.1.

1-3 – Aides propres de la Communauté d'Agglomération de Montpellier

Le montant global des crédits que la Communauté d'Agglomération de Montpellier consacrera à l'habitat privé est de **600 000 €** pour la durée de la convention.

Le montant affecté par la Communauté d'Agglomération de Montpellier pour l'année 2006 est de **200 000 €**.

Un avenant annuel viendra préciser l'enveloppe affectée pour les années ultérieures.

ARTICLE 2 :

RECEVABILITE DES DEMANDES D'AIDES

2-1 – Règles d'octroi des aides attribuées sur crédits A.N.A.H.

Sous réserve des conditions particulières développées ci-après, l'ensemble des règles de recevabilité et des conditions d'octroi des aides applicables à l'ANAH (articles R 321-12 à R 321-21 du CCH) s'appliquent aux décisions prises par la Communauté d'Agglomération de Montpellier selon les règles fixées par le Conseil d'administration de l'Agence. Les instructions du directeur général, conformément à l'article R 321-7 du CCH, sont transmises à la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

Des règles particulières d'octroi des aides sont définies en annexe 1 dans les limites fixées par l'article R 321-21-1 du CCH.

2-2 – Règles d'octroi des aides attribuées sur budget propre de la Communauté d'Agglomération de Montpellier

Les règles de recevabilité des aides complémentaires à celles de l'A.N.A.H. suivent la réglementation applicable à l'A.N.A.H. 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'A.N.A.H.

ARTICLE 3 :

INSTRUCTION, OCTROI ET PAIEMENT DES AIDES AUX PROPRIETAIRES

3-1 – Instruction des aides de l'A.N.A.H. aux propriétaires

Les dossiers de demande de subvention sont déposés auprès de la Communauté d'Agglomération de Montpellier qui les transmet à la Direction Départementale de l'Équipement pour instruction réglementaire et financière.

Les demandes d'aides sont établies au moyen de formulaires édités sous la responsabilité de l'A.N.A.H. Elles sont instruites par le délégué local de l'Agence selon la réglementation applicable à l'A.N.A.H. 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 de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

3-2 – Octroi des aides aux propriétaires

3-2-1 – Octroi des aides de l'A.N.A.H.

Commission locale d'amélioration de l'habitat

Les décisions d'attribution des aides ou de rejet des demandes d'aide sont prises après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat.

Cette commission, présidée de plein droit, par le président de la Communauté d'Agglomération de Montpellier ou son représentant est composée des membres de la commission d'amélioration de l'habitat désignés par le Préfet.

Le secrétariat de la commission est assuré par la délégation locale de l'ANAH.

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 ANAH alloués. Le délégué local de l'ANAH transmet sans délai ces avis à la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

Décision d'attribution des aides

Le président de la Communauté d'Agglomération de Montpellier décide de l'attribution des subventions, dans la limite des droits à engagement annuels prévus dans la convention de délégation de compétence et des autorisations d'engagement effectivement mises en place par l'ANAH dans les conditions prévues à l'article 7.1 ou prononce le rejet des demandes d'aide, après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat.

3-2-2 – Octroi des aides complémentaires de celles de l'A.N.A.H., attribuées sur le budget propre de la Communauté d'Agglomération de Montpellier

Les décisions d'attribution des aides sont prises par la Communauté d'Agglomération de Montpellier, dans la limite du montant des crédits annuels qu'il a déterminé et qui sont précisés dans la convention de délégation de compétence susvisée et ses avenants.

3-2-3 – Notification des décisions d'attribution

Le délégué local de l'A.N.A.H. prépare les propositions de notifications correspondantes et les présente pour signature à la Communauté d'Agglomération de Montpellier. Celle-ci procède à la notification des décisions aux bénéficiaires et en informe le délégué local de l'A.N.A.H..

Ces courriers comportent les logos de la Communauté d'Agglomération de Montpellier et de l'A.N.A.H. et indiquent s'il y a lieu distinctement la part de chacun.

ARTICLE 4 :

SUBVENTIONS POUR INGENIERIE DE PROGRAMMES

Des subventions pour ingénierie de programmes (article R 321-16 du CCH) peuvent être attribuées par la Communauté d'Agglomération de Montpellier après avis de la CLAH, soit à elle-même en tant que maître d'ouvrage d'une opération, soit à d'autres maîtres d'ouvrages ressortissant de son territoire.

Au début de chaque année, la Communauté d'Agglomération de Montpellier indique au délégué local le montant prévisionnel des droits à engagement qu'elle entend mobiliser pour subventionner l'ingénierie des programmes sur son territoire.

Ces subventions sont imputées sur les enveloppes de droits à engagement réservées dans le budget de l'ANAH et gérées au nom et pour le compte de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

Les règles applicables pour l'attribution de ces subventions sont celles définies par la réglementation de l'ANAH.

Les dossiers de demandes de subventions faites à la Communauté d'Agglomération de Montpellier sont instruits par le délégué local qui prépare la décision d'attribution de subvention qui est signée par la Communauté d'Agglomération de Montpellier après avis de la CLAH. La notification est assurée par la Communauté d'Agglomération de Montpellier qui en adresse copie au délégué local.

ARTICLE 5 :
TABLEAU DE BORD FINANCIER

Le délégué local de l'A.N.A.H. fournit chaque mois à la Communauté d'Agglomération de Montpellier le tableau de bord financier relatif aux décisions d'attribution des aides permettant de suivre les consommations par rapport aux droits à engagement.

ARTICLE 6 :
PAIEMENT DES AIDES

6-1 Paiements des subventions aux propriétaires

Les demandes de paiement sont instruites par le délégué local de l'ANAH selon des règles identiques à celles de l'engagement.

Les demandes de paiement déposées auprès de la Communauté d'Agglomération de Montpellier sont transmises sans délai au délégué local de l'ANAH.

Le paiement et le mandatement de la dépense sont effectués dans les conditions fixées par la réglementation applicable à l'ANAH.

Lors de la mise en paiement des subventions, les vérifications du délégué local s'appliquent aux éléments définis par le 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 documents nécessaires au paiement des subventions à savoir les fiches de calcul et les bordereaux récapitulatifs d'ordres de paiement revêtus de la signature du délégué local valant attestation de service fait et ordre de payer, accompagnés des pièces justificatives correspondantes sont établis par le délégué local de l'ANAH. Ils 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 jointes au compte financier produit annuellement par l'agent comptable à la Cour des comptes.

Les notifications d'avis de paiement des subventions adressés aux bénéficiaires par l'ANAH comportent, comme au stade de l'engagement, les logos de la Communauté d'Agglomération de Montpellier et de l'ANAH et indiquent distinctement la participation financière de chacun.

6-2 Paiements des subventions relatives aux prestations d'ingénierie des programmes

Pendant toute la durée de la convention, le paiement de ces subventions est assuré par l'ANAH au profit des bénéficiaires sur la base des décisions prises par la Communauté d'Agglomération de Montpellier, conformément à l'article 4.

Le bénéficiaire de la subvention adresse au délégué local une demande de paiement par opération concernée, accompagnée des pièces justificatives correspondantes.

Les demandes de paiement déposées auprès de la Communauté d'Agglomération de Montpellier sont transmises sans délai au délégué local de l'ANAH.

Le paiement et le mandatement de la dépense sont effectués dans les conditions fixées par la réglementation applicable à l'ANAH. Le dossier de paiement est instruit sur la base des documents produits par le bénéficiaire.

L'ordre de paiement revêtu de la signature du délégué local pour valoir attestation de service fait et ordre de payer, est 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 produites dans les mêmes conditions que celles des subventions aux propriétaires.

La Communauté d'Agglomération de Montpellier s'engage à assurer la conformité des conventions de programmes dont il serait l'initiateur et le signataire avec les clauses de la présente convention.

ARTICLE 7 :
MODALITES DE GESTION DES DEPENSES

7-1 – Droits à engagements

Le montant définitif annuel des droits à engagement alloué à l'habitat privé fait l'objet d'une réservation dans la comptabilité budgétaire de l'A.N.A.H. dans les conditions suivantes :

- 80 % du montant des droits à engagement de l'année, au plus tard en février,
- le solde des droits à engagement de l'année, au plus tard le 30 septembre.

Un avenant est conclu si la réserve d'utilisation n'est pas levée voire également en fonction de la consommation des crédits. Cet avenant reprend le montant définitif de l'année destiné au parc privé (à la hausse ou à la baisse) fixé par avenant à la convention de délégation de compétence.

Les droits à engagement A.N.A.H. alloués à la Communauté d'Agglomération de Montpellier pour l'année considérée sont gérés au nom et pour le compte de celui-ci par le délégué local de l'Agence.

7-2 – Fonds inemployés : reliquats de droits à engagements de l'A.N.A.H.

Les droits à engagement non consommés au terme d'une année sont remis à disposition de la délégation locale pour le compte de la Communauté d'Agglomération de Montpellier. 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.

ARTICLE 8 :
RECOURS GRACIEUX ET CONTENTIEUX

Le traitement des recours gracieux et contentieux formés par les bénéficiaires des subventions sur les décisions de la Communauté d'Agglomération de Montpellier relève de sa compétence. L'A.N.A.H. instruit pour le compte de la Communauté d'Agglomération de Montpellier les recours gracieux et contentieux formés par les bénéficiaires.

ARTICLE 9 :
CONTROLE, RETRAIT ET REVERSEMENT DES AIDES

9-1 – Contrôle a posteriori du respect des engagements souscrits par les bénéficiaires des aides auprès de l'A.N.A.H.

Les contrôles du respect par les bénéficiaires des subventions des engagements souscrits vis-à-vis de l'Agence et de la Communauté d'Agglomération de Montpellier sont effectués par l'A.N.A.H. pour son propre compte.

Les contrôles a posteriori sur le respect des engagements des bénéficiaires se font selon la politique définie par le délégué local de l'A.N.A.H. après avis de la CLAH.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent n'excluent pas des contrôles par la Communauté d'Agglomération de Montpellier qui doit avertir le délégué local de l'A.N.A.H. des manquements aux obligations pouvant être décelés.

9-2 – Retrait et reversement des aides

S'il s'avère que l'aide a été obtenue à la suite de fausses déclarations ou de manœuvres frauduleuses, le reversement est de plein droit exigé.

En cas de méconnaissance de la réglementation de l'ANAH, sans préjudice de poursuites judiciaires, le reversement total ou partiel de l'aide est prononcé par le président de la Communauté d'Agglomération de Montpellier qui a attribué la subvention.

Les décisions de retrait et de reversement sont prononcées par la Communauté d'Agglomération de Montpellier, dans les conditions fixées à l'article R. 321-21 du CCH, après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat. Elles sont transmises sans délai à la délégation locale pour notification par l'ANAH au bénéficiaire de la subvention.

La Communauté d'Agglomération de Montpellier statue à son niveau le cas échéant sur le reversement des aides complémentaires attribuées sur son budget propre.

9-3 – Recouvrement des sommes ayant donné lieu à décision de reversement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier

Le recouvrement est effectué par l'agence selon les règles applicables au recouvrement des sommes dues aux établissements publics nationaux à caractère administratif.

Les titres correspondants sont émis et rendus exécutoires par le directeur général de l'ANAH.

ARTICLE 10 :

SIGNATURE DES CONVENTIONS APL

Les conventions sont signées par la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

ARTICLE 11 :

DUREE 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 et fin aux mêmes dates.

Au terme de la convention, si celle-ci n'est pas renouvelée, les engagements de la Communauté d'Agglomération de Montpellier pris par délégation de l'A.N.A.H. sont repris par l'A.N.A.H.

ARTICLE 12 :

DATE D'EFFET DE LA CONVENTION - DEMANDE DE SUBVENTION EN INSTANCE AU 1^{ER} JANVIER 2006

La présente convention s'applique aux dossiers de demandes de subvention concernant des immeubles situés sur le territoire délégué déposées à compter du 1er janvier 2006.

Les dossiers de demande de subventions déposées en 2005 sur le même territoire qui n'auront pu faire l'objet d'une décision de la CAH avant le 1er janvier 2006, seront repris par la Communauté d'Agglomération de Montpellier et instruit sur la base de la réglementation applicable à la date de leur dépôt.

Les demandes complémentaires aux dossiers agréés avant la délégation compétence feront l'objet d'une nouvelle demande et seront traitées selon la réglementation applicable à la date de dépôt de ce nouveau dossier.

ARTICLE 13 :
SUIVI ET EVALUATION DE LA CONVENTION

L'ANAH fournit à la Communauté d'Agglomération de Montpellier les éléments qui lui permettent de satisfaire aux obligations de suivi et d'évaluation prévues au titre V de la convention de délégation de compétence et notamment :

13-1 – Bilan périodique de réalisation

La délégation locale de l'ANAH transmet à la Communauté d'Agglomération de Montpellier périodiquement :

- la liste des décisions d'attribution par la Communauté d'Agglomération de Montpellier des aides à l'habitat privé y compris celles que la Communauté d'Agglomération de Montpellier apporte éventuellement sur son budget propre
- le tableau de bord financier récapitulatif des consommations par programme depuis le début de l'année avec le rappel du montant des droits à engagement prévu dans la convention
- un tableau de bord logements/travaux cumulant les réalisations en nombre de logements notamment pour le suivi des objectifs du plan de cohésion sociale (logements à loyer maîtrisé, logements vacants remis sur le marché, logements en sorties d'insalubrité, de péril et de saturnisme dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne) et en montant de travaux.

La transmission peut s'effectuer sous forme papier ou sous forme de fichier Excel

L'ANAH pour le compte de la Communauté d'Agglomération de Montpellier transmet au ministère chargé du logement les informations nécessaires à l'application de l'article 5.1 de la convention de délégation de compétence.

13-2 – Compte rendu financier annuel

L'ANAH produit et transmet 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 et les aides complémentaires.

13-3 – Rapport annuel d'activité

Conformément à l'article R 321-10-II du CCH, chaque année, le délégué local de l'ANAH établit un rapport d'activités, soumis pour avis à la Commission locale d'amélioration de l'habitat, transmis au directeur général pour l'établissement d'un rapport relatif à la mise en œuvre des délégations de compétence et à la réalisation des objectifs de l'ANAH.

13-4 – Rapport intermédiaire et final d'exécution

A partir des éléments fournis par la délégation locale de l'ANAH, la Communauté d'Agglomération de Montpellier établit les rapports, intermédiaire et final, d'exécution de la convention qu'elle transmet au Préfet.

ARTICLE 14 :
CONDITIONS DE REVISION

Les modifications de la présente convention seront effectuées par voie d'avenant. Pour ce qui concerne l'application de l'alinéa 2 de l'article R. 321-21-1 du CCH, les modifications des règles d'octroi des subventions seront prises en compte pour une année civile et devront être demandées pour le 1^{er} septembre précédant leur entrée en vigueur.

Si elle le souhaite, la Communauté d'Agglomération de Montpellier peut demander que soit substituée à la présente convention une autre convention de gestion dans les conditions prévues à l'article L 321-1-1 du CCH. Cette substitution ne peut produire d'effet qu'au 1^{er} janvier de l'année suivant la conclusion de la nouvelle convention.

ARTICLE 15 :
CONDITIONS DE RESILIATION

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.

Fait à Montpellier , le 30 janvier 2006

**Pour la Communauté
d'Agglomération de Montpellier
Le Président**

Signé

Georges FRÊCHE

Fait à Montpellier, le 31 janvier 2006

**Par délégation
Le délégué local de l'ANAH**

Signé

Henri CLARET

ANNEXE

Règles particulières d'octroi des aides de l'A.N.A.H.

Pour les communes de la Communauté d'Agglomération de Montpellier situées en zone C, le taux de subvention de l'A.N.A.H. des logements locatifs à loyers maîtrisés (logements intermédiaires, logements conventionnés et logements PST) sont majorés de 10 points.

Convention principale de délégation de la compétence de l'Etat d'attribution des aides à la pierre à la Communauté d'Agglomération de Montpellier

Entre :

La Communauté d'Agglomération de Montpellier, représentée son Président,
M. Georges FRECHE,

d'une part,

Et :

L'Etat, représenté par le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet du département de l'Hérault, M. Michel THÉNAULT,

d'autre part,

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

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

VU le code général des collectivités territoriales,

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

VU le programme local de l'habitat (PLH) adopté par le conseil communautaire du 21 décembre 2004,

VU la délibération du conseil communautaire du 31 janvier 2005 sollicitant la délégation de compétence,

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

VU la délibération 6835 du conseil communautaire en date du 16 décembre 2005 autorisant le président à conclure avec l'Etat la présente convention de délégation de compétence

VU l'avis du comité régional de l'habitat du 12 janvier 2006 sur la répartition des crédits.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION

L'Etat délègue à la communauté d'agglomération de Montpellier, 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 2006 et s'achève au 31 décembre 2008.

Les parties conviennent que la présente convention devra faire l'objet d'un avenant pour les années 2007-2008, compte tenu de la révision à venir en 2006 du programme local de l'habitat de la

Communauté d'Agglomération pour le mettre en conformité avec la loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004, qui apportera des éléments de connaissances complémentaires permettant d'affiner les objectifs de la convention.

TITRE I : LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION

ARTICLE I-1 : **ORIENTATIONS GENERALES**

Les grandes orientations de la politique de l'habitat de la Communauté d'Agglomération de Montpellier sont décrites dans le Programme Local de l'Habitat adopté par délibération en date du 21 décembre 2004 :

- produire des logements en quantité suffisante, avec l'objectif de réaliser 4000 logements neufs par an en moyenne sur la durée du PLH,
- répondre aux besoins en logement des jeunes actifs et des classes moyennes,
- favoriser une offre adaptée au logement des plus modestes,
- gérer les conséquences d'un développement accru de l'offre en logements neufs sur le parc ancien et sur les quartiers
- organiser les moyens de production et promouvoir des outils adaptés aux contextes locaux pour atteindre les objectifs fixés

Sept axes principaux d'intervention seront mis en œuvre et développés :

- la définition et la mise en œuvre d'un programme d'intervention foncière (politique de réserves foncières sur le long terme, politique d'intervention foncière à court terme laissant l'initiative aux communes) ;
- l'utilisation des PLU pour donner vie à une politique d'agglomération de l'habitat ;
- le développement de l'aménagement concerté (partenariat public/privé, recours à la ZAC...)
- la relance de l'accession à la propriété sociale et intermédiaire
- le développement du logement locatif social et très social
- la réponse aux besoins des populations en difficulté
- le soutien à la requalification et l'utilisation optimale du parc existant (OPAH, lutte contre la vacance et l'insalubrité...)

ARTICLE I-2 : **DISPOSITIF D'OBSERVATION**

La communauté d'agglomération de Montpellier s'engage à mettre en place un dispositif d'observation qui doit permettre une bonne connaissance des marchés du logement et de leurs évolutions. Les champs couverts par un observatoire de l'habitat d'agglomération sont multiples : construction neuve, marché de l'occasion, loyers du parc privé, suivi de l'occupation du parc social, mobilité résidentielle.

La mise en œuvre de cet observatoire s'accompagnera de la création d'une instance de pilotage réunissant les principaux acteurs de l'habitat, notamment les services locaux de l'Etat et de l'A.N.A.H., chargée d'analyser les tendances d'évolution du marché et les actions menées dans le cadre du PLH.

ARTICLE I-3 : **LES OBJECTIFS QUANTITATIFS PREVISIONNELS**

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 **3 827** logements locatifs sociaux à l'échéance de la présente convention (décembre 2008), objectif cohérent avec la déclinaison locale du plan de cohésion sociale, répartis comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Financements	Objectifs Agglomération*		Objectifs PCS	
	pour 3 ans	pour 2006	pour 3 ans	pour 2006
PLAI	605	185	339	145
PLUS	2305	715	2571	825
PLS ¹ ordinaire	415	125	917	266
TOTAL	3 325	1 025	3 827	1 236

PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

PLUS : prêt locatif à usage social

PLS ordinaire : prêt locatif social ordinaire (hors étudiant et foyer)

* objectifs PLH

- b) La réhabilitation de logements locatifs sociaux.
- c) La démolition² de logements locatifs sociaux (hors ANRU - aucun projet connu).
- d) La réalisation de **300** logements en location-accession, dont **100** en 2006, financés en prêt social de location-accession (PSLA).
Pour mémoire, le PLH fixe un objectif de 750 logements en moyenne annuelle à réaliser en accession dite abordable.
- e) La création de **4** résidences sociales, représentant environ **150** logements, dont **2** maisons-relais représentant environ **50** logements, financées en PLAI, sous réserve de l'assurance des moyens de fonctionnement de ces établissements.
- f) Le traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)
Le foyer situé 534 avenue du Père Soulas à Montpellier pourrait faire l'objet d'un décloisonnement total sous la forme de logements autonomes. Pour compenser ce desserrement, une structure d'une centaine de places devrait être créée.
- g) La création ou la réhabilitation de **10** places d'hébergement d'urgence.

Ces chiffres ne comprennent pas les logements prévus par les conventions de rénovation urbaine de l'ANRU.

Pour l'atteinte de ces objectifs, la Communauté d'Agglomération de Montpellier s'appuiera sur l'ensemble des opérateurs et notamment ceux qui ont signé avec l'Etat un contrat d'objectifs. L'Etat communiquera ces différents contrats à la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

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

Sur la base des objectifs figurant au programme défini au I-1, il est prévu la réhabilitation de **1350** 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.

¹ Les PLS « Foncière » ne sont pas contingentés

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

Dans le cadre de cet objectif global, sont projetés :

- a) la production d'une offre de **405** logements privés à loyers maîtrisés, dont **105** pour 2006, répartis ainsi qu'il suit :
 - **270** logements à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL), dont **70** pour 2006.
 - **135** logements à loyers intermédiaires, dont **35** pour 2006.
- b) la remise sur le marché locatif de **250** logements privés vacants depuis plus de douze mois, dont **83** pour 2006.

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

- c) le traitement de **135** logements indignes, notamment insalubrité, péril, risque plomb... dont **45** pour 2006.
- d) le traitement de **4 ou 5** copropriétés en difficulté.

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

La Communauté d'Agglomération de Montpellier reprend les engagements de l'Etat et de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (A.N.A.H.) sur les opérations contractuelles en cours (OPAH, PIG, plan de sauvegarde, PST).

I-3-3 – Répartition géographique et calendrier des interventions

Les objectifs d'interventions prévus ci-dessus sont déclinés par secteurs géographiques conformément au programme d'actions du PLH adopté le 21/12/2004, rappelé en annexe 1.

La révision du PLH à intervenir en 2006 permettra de préciser cette répartition géographique des interventions.

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 de l'article L.302-7 du CCH (article 55 de la loi SRU) sont rappelés ci-après:

Communes	Logements manquants en 2002 (décompte 2001)	Logements manquants en 2005 (décompte 2004)	Objectif triennal 2005-2007 (15 % logements manquants)	Logements manquants 2002-2004	TOTAL
Castenau le Lez	732	742	111	61	172
Clapiers	190	199	30		30
Le Cres	394	402	60	11	71
Grabels	402	407	61	36	97
Jacou	107	157	24	20	44
Juvignac	343	364	55	45	100
Montpellier	489	966	145		145
St Jean de Védas	494	525	79	10	89
Vendargues	275	288	43	41	84

TITRE II : MODALITES FINANCIERES

ARTICLE II-1 :

MOYENS MIS A LA DISPOSITION DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE MONTPELLIER PAR L'ETAT

Dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, l'Etat allouera à la Communauté d'agglomération de Montpellier pour la durée de la convention un montant prévisionnel de droits à engagement de **20 586 258 €** (dont 1 360 000 € pour le desserrement du foyer de travailleurs migrants) pour la réalisation des objectifs visés à l'article I-2.

La loi organique relative aux lois de finances (LOLF), qui entre en application en 2006, conduit à appliquer une réserve d'utilisation sur les dotations budgétaires annuelles. Cette réserve affectera les montants des droits à engagement notifiés en début d'année.

Pour 2006, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à **6 151 006 €**, dont 5 % font l'objet d'une mise en réserve d'utilisation.

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

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

Un contingent d'agrément de **1 877 PLS** (dont environ la moitié pour le logement étudiant ou les logements foyers pour personnes âgées ou handicapées¹) et de **300 PSLA** est alloué à la Communauté d'agglomération de Montpellier pour la durée totale de la convention.

Une étude en cours sur le logement étudiant sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'agglomération permettra de préciser les objectifs de développement de l'offre de logement étudiant.

Pour 2006, ce contingent est de **586** agréments PLS et de **100** agréments PSLA.

Conformément à la lettre d'accord de la Caisse des dépôts et consignations, document D annexé à la présente convention, une enveloppe pluriannuelle de prêts de 237,1 M€ sera affectée par cet établissement aux opérations définies à l'article I-2 de la présente convention. Cette enveloppe ne comprend pas les prêts PLS et PSLA.

ARTICLE II-2 :

REPARTITION DES DROITS A ENGAGEMENT ENTRE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL ET L'HABITAT PRIVE

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

- **3 448 350 €** pour le logement locatif social, dont **172 417 €** font l'objet de la mise en réserve mentionnée à l'article II-1 ;
- **2 702 656 €** pour l'habitat privé (A.N.A.H.), dont **135 132 €** font l'objet de la mise en réserve mentionnée à l'article II-1.

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

ARTICLE II-3 :

INTERVENTIONS PROPRES DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE MONTPELLIER

II-3-1 – Interventions financières de la Communauté d'Agglomération de Montpellier

La Communauté d'agglomération de Montpellier pendant la période de la convention consacra sur ses ressources propres un montant global de **7,5 millions d'euros** aux actions définies à l'article I-3.

¹ La circulaire n° 2005-58 UHC/IUH2 du 19 septembre 2005 relative à l'utilisation et à la programmation des prêts locatifs sociaux (PLS) retient comme équivalence un agrément PLS pour deux logements étudiants agréés.

Pour l'année 2006, le montant des crédits que la Communauté d'agglomération de Montpellier affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention s'élève à **2,5 millions d'euros** dont **2,3 millions d'euros** pour le logement locatif social et **200 000 euros** pour l'habitat privé.

II-3-2 – Actions foncières

Sur la base de la stratégies foncières qu'elle a définie, la Communauté d'Agglomération de Montpellier encouragera toutes actions foncières permettant la réalisation des objectifs énoncés aux articles I-3 et I-4 :

- création d'un outil d'observation et de prospection foncière : repérage des grandes entités foncières et des opportunités, mise en réseau des sources d'informations (cadastre, document d'urbanisme, propriétés et équipements publics...), développement de partenariats avec d'autres structures d'observations et d'analyse du marché foncier ;
- constitution de réserves foncières à moyen-long terme dans les secteurs d'extension urbaine prévus au Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) soit environ 2800 hectares. Des Zones d'Aménagement Différées (ZAD) seront mises en place sur un tiers des secteurs destinés à l'urbanisation, soit environ 1000 hectares ;
- interventions foncières à court terme en zones urbaines ou à urbaniser dans le cadre des plans de référence des études urbaines ou de zonages opérationnels (ZAC) pour réaliser les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH.

ARTICLE II-4 :

MISE A DISPOSITION DES MOYENS : DROITS A ENGAGEMENT ET CREDITS DE PAIEMENT

II-4-1 – Calcul et mise à disposition des droits à engagement

- Pour l'enveloppe logement locatif social

Chaque année, dans les limites de la dotation ouverte au Languedoc-Roussillon au titre de la loi de finances initiale et répartie par le préfet de région, et du montant de l'enveloppe fixé en application de l'article II-5 de la convention pour l'année considérée, le préfet de département allouera à la Communauté d'agglomération de Montpellier une enveloppe de droits à engagement dans les conditions suivantes :

- à titre d'avance, une première fraction de l'enveloppe annuelle est mise en place par décision attributive au plus tard en mars. Son montant est égal à 60 % des droits à engagement de l'année sans pouvoir excéder ces derniers diminués de la réserve d'utilisation.
- le solde des droits à engagement de l'année est mis à disposition au plus tard le 30 septembre notamment en fonction de l'engagement de la première fraction de l'enveloppe et de la libération de la réserve d'utilisation. Un avenant est conclu si le montant du solde ainsi défini conduit à une révision (à la hausse comme à la baisse) des droits à engagement.

Ces décisions sont notifiées par l'Etat à la Communauté d'agglomération de Montpellier.

La Communauté d'agglomération de Montpellier 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'A.N.A.H. et la Communauté d'agglomération de Montpellier en vertu de l'article L 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'agence des aides destinées à l'habitat privé.

En cas de réalisation insuffisante des objectifs prévus à l'article I-3 de la présente convention constatée sur deux exercices consécutifs, le Préfet peut minorer le montant des droits à engagement à allouer à la Communauté d'agglomération de Montpellier 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 de la Communauté d'agglomération de Montpellier 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 à la Communauté d'agglomération de Montpellier et ceux versés par la Communauté d'agglomération 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 à la Communauté d'agglomération de Montpellier et ceux versés par la Communauté d'agglomération 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'A.N.A.H. et la Communauté d'agglomération de Montpellier 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 la Communauté d'agglomération de Montpellier 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 à la Communauté d'Agglomération de Montpellier l'année suivante.

ARTICLE II-5 :

COMPTE RENDU DE L'UTILISATION DES CREDITS DE PAIEMENT MIS A LA DISPOSITION DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE MONTPELLIER

La Communauté d'agglomération de Montpellier 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 la Communauté d'agglomération de Montpellier et, d'autre part, le détail des crédits effectivement versés par la Communauté d'agglomération de Montpellier pour la réalisation des opérations financées conformément à la présente convention.

ARTICLE II-6 :

REVERSEMENT DES CREDITS NON UTILISES

- 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, la Communauté d'agglomération de Montpellier 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'A.N.A.H. et la Communauté d'agglomération de Montpellier en vertu de l'article L 321-1-1 du CCH précisera les conditions de reversement des crédits mis à la disposition de la Communauté d'agglomération et non utilisés au terme de la convention et de l'échéancier afférent.

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

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

ARTICLE III-1 :

ADAPTATION DES CONDITIONS D'OCTROI DES AIDES

III-1-1 – Parc locatif social

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

III-1-2 – Parc privé

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

Pour les communes situées en zone C, le taux de subvention de l'A.N.A.H. des logements locatifs à loyers maîtrisés (logements intermédiaires, logements conventionnés et logements PST) sont majorés de 10 points.

ARTICLE III-2 :

PLAFONDS DE RESSOURCES

III-2-1 – Parc locatif social

Sans objet.

III-2-2 – Parc privé

- Propriétaires occupants

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

- Propriétaires bailleurs

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

Lorsque le bailleur a signé des engagements 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°e 2ème alinéa de l'article 31 du code général des impôts.

ARTICLE III-3 :

MODALITES D'ATTRIBUTION DES AIDES ET D'INSTRUCTION DES DOSSIERS

III-3-1 – Parc locatif social

Pour les opérations visées au I-3-1, les décisions de subvention sont prises sur papier à double en-tête de la Communauté d'Agglomération de Montpellier et de l'Etat par le Président de la Communauté d'agglomération de Montpellier. L'instruction des dossiers est assurée par la D.D.E.

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 la communauté d'agglomération au nom de l'A.N.A.H. L'instruction des dossiers est assurée par la D.D.E./délégation locale de l'A.N.A.H. Elle fait l'objet d'une convention conclue en application de l'article L.321-1-1 du CCH.

III-3-3 – Mise à disposition des services

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

TITRE IV – Loyers et réservations de logements

ARTICLE IV-1:

Le Président de la communauté d'agglomération 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 :

MODALITES DE FIXATION DES LOYERS ET REDEVANCES MAXIMUMS

IV-2-1 – Parc locatif social

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

Les modalités de calcul de ce loyer maximum suivent les règles explicitées en annexe 5. Celles-ci sont les règles de droit commun applicables aux loyers.

IV-2-2 – Parc privé

cf. annexe 5

ARTICLE IV-3 :

RESERVATIONS 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.

Le mode d'attribution des logements ayant bénéficié de subventions de l'A.N.A.H. 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 :
MODALITES DE SUIVI DES DECISIONS DE FINANCEMENT

La Communauté d'Agglomération de Montpellier informe le préfet de l'ensemble des décisions qu'il prend en application de la présente convention et, pour chaque opération financée, des données, dans les conditions précisées ci-après sont transmises, à l'infocentre national sur les aides au logement géré par le ministère chargé du logement .

Pour le parc locatif social, copie des décisions est communiquée au Préfet et les données, définies dans le document annexé B, sont transmises, exclusivement par voie électronique, par fichier conforme au schéma XML publié sur le site internet www.logement.gouv.fr
Cette transmission doit avoir lieu au plus tard, le 5 de chaque mois.

La Communauté d'Agglomération de Montpellier 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.

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

ARTICLE V-2 :
SUIVI ANNUEL DE LA CONVENTION

Il est créé sous la coprésidence du président de la Communauté d'agglomération de Montpellier 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 prises³ 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, la Communauté d'agglomération de Montpellier 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 RESILIATION DE LA CONVENTION

a) Cas de résiliation

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

La résiliation de la convention conclue entre la Communauté d'agglomération de Montpellier et l'Etat entraîne de facto la résiliation de la convention conclue entre la Communauté d'agglomération de Montpellier et l'A.N.A.H.

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

b) Effets de la résiliation

Les droits à engagement alloués à la Communauté d'agglomération de Montpellier mais non encore engagés font l'objet d'un retrait de la part de l'Etat et, le cas échéant, de l'A.N.A.H. Les crédits de

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

paiement mis à la disposition de la Communauté d'Agglomération de Montpellier 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'A.N.A.H.

En cas d'utilisation des crédits de paiement à d'autres fins que celles précisées dans les conventions qui la lient à l'Etat ou à l'A.N.A.H., un prélèvement du même montant sera opéré sur les ressources de la Communauté d'agglomération de Montpellier.

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, la Communauté d'agglomération de Montpellier s'engage à informer le Préfet, six mois avant la fin de la présente convention, de sa volonté d'en conclure une nouvelle ou non.

ARTICLE V-5 :

PUBLICATION

La présente convention fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture et de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

Fait à Montpellier le 30 janvier 2006

**Pour la Communauté
d'Agglomération de Montpellier
Le Président**

Signé

Georges FRÊCHE

Fait à Montpellier, le 31 janvier 2006

**Le Préfet de la
Région Languedoc-Roussillon,
Préfet de l'Hérault**

Signé

Michel THÉNAULT

ANNEXES

- 1- Déclinaison par secteurs géographiques des objectifs d'intervention définis par la convention (Titre I) assorti d'un échéancier prévisionnel de réalisation.
- 2 - Programme d'intervention sur le secteur d'habitat privé
- 3 - Programme de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM) **sans objet**
- 4 - Barème de majoration de l'assiette
- 5 - Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux

Documents Annexés

- A - Liste des textes applicables
- B - Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables
- C - Modèle de fiche analytique d'opération financée
- D - Lettre d'accord de la CDC en date du 26/01/06

ANNEXE 1

Le plan de cohésion sociale prévoit la réalisation de 3827 logements locatifs sociaux (hors démolitions) sur la durée de la convention non compris les logements locatifs sociaux financés par l'ANRU, soit 1275 en moyenne annuelle. Parmi ceux-ci, 1073 ont été territorialisés dans le cadre du PLH.

Communes	Objectif de production annuelle globale	Objectif logements locatifs sociaux
Baillargues	90	23
Beaulieu	20	5
Castelnau le Lez	128	35
Castries	40	10
Clapiers	50	13
Cournonsec	40	10
Cournonterral	30	8
Fabrègues	30	8
Grabels	50	20
Jacou	20	6
Juvignac	100	25
Lattes	130	33
Lavérune	20	5
Le Crès	100	25
Montaud	10	3
Montferrier-sur-lez	10	3
Montpellier	2 300	700
Murviel les Montpellier	20	5
Pérols	80	20
Pignan	50	13
Prades le lez	30	8
Restinclières	20	5
Saint-Brès	20	5
Saint-Drézéry	17	4
Saint Génès des Mourgues	20	5
Saint Georges d'Orques	40	10
Saint-Jean-de-Védas	120	30
Saussan	10	3
Sussargues	15	4
Vendargues	30	14
Villeneuve-lès-Maguelone	60	15
TOTAL	3 700	1 073

L'échéancier prévisionnel de réalisation est le suivant :

Type de financement	2006	2007	2008
PLUS (ordinaires)	715	795	795
PLAI (très sociaux)	185	210	210
PLS (intermédiaires)	125	145	145

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.

- **les opérations déjà engagées au moment de la signature de la convention de délégation :**

**OPAH de Renouvellement Urbain,
MONTPELLIER GAMBETTA CLEMENCEAU ECUSSON CATHEDRALE RECTORAT**
Signée le 10/05/04

Périmètre :

quartier GAMBETTA, CLEMENCEAU et ECUSSON-RECTORAT-CATHEDRALE

Animation SERM

Objectifs qualitatifs

- 1 – Renouvellement urbain
- 2 – Lutte contre l'insalubrité et la vacance
- 3 – Incitation à la réhabilitation et renforcer la mixité sociale
- 4 – Renforcer l'identité de chaque quartier
- 5 – Améliorer le cadre de vie

Recevabilité

Travaux relevant des priorités de l'A.N.A.H.

- sur l'ensemble de l'OPAH, obligation de réaliser annuellement 1/4 de logements à loyer maîtrisé (conventionné ou intermédiaire).

- LL subventionné sous réserve de réaliser une réhabilitation prenant en compte le développement durable + améliorer les dépenses énergétiques

Objectifs quantitatifs

PO : 75 logements dont 15 insalubres

PB : 355 logements dont 75 insalubres (25 LL, 32 LC, 10 LI)
dont 100 VA remis sur le marché (55 LL, 45 LC)
⇒ 152 logements à loyer maîtrisé : 77 LC dont 10 PST.
75 LI

Une caisse d'avance est mise en place dans le cadre de l'OPAH-RU.

Engagements financiers de L'A.N.A.H.

	PO		PB	
	Nb lgt dt INS	crédits	Nb lgt dt INS et VA	Crédits
2004	15 dt 3	77.700	51 dt 13 et 14	464.566
2005	15 dt 3	77.700	61 dt 16 et 17	555.649
2006	15 dt 3	77.700	81 dt 22 et 23	737.830
2007	15 dt 3	77.700	81 dt 22 et 23	737.830
2008	15 dt 3	77.700	81 dt 22 et 23	737.830
TOTAL	75 dt 15	388.500	355 dt 95 et 100	3.233.750.

Deux opérations portant sur un périmètre plus large que la communauté d'agglomération de Montpellier seront opérationnelles en 2006.

- Opération « **RENOVER POUR LOUER** »

- Programme Social Thématique

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

OPAH RU LAISSAC GARE

OPAH copropriétés dégradées à Castelnau-le-Lez

Etude de faisabilité pour une intervention sur le parc de logement privé

Parallèlement à la révision générale du PLH, la Communauté d'agglomération entreprend la réalisation d'une étude plus technique correspondant à une étude de faisabilité pour une intervention en matière de réhabilitation au sein du parc de logements privés existants.

Les conclusions du diagnostic du parc privé, les bilans/évaluations des opérations en cours (OPAH, OPAH-RU, PST, PIG, plan de sauvegarde des copropriétés...), permettront d'orienter et de définir les modalités d'intervention de l'agglomération en complément des opérations déjà existantes au sein de la Communauté. Sera également proposé, si des besoins sont avérés, le lancement et le financement d'une équipe chargée de suivre et d'animer un dispositif opérationnel de valorisation du parc de logements privés existants sous maîtrise d'ouvrage d'agglomération.

Cette démarche s'inscrit dans un souci de gestion optimale des crédits d'Etat de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat, ANAH, qui ont été délégués à la Communauté d'agglomération de Montpellier.

PLAN DE SAUVEGARDE DE COPROPRIETES DEGRADEES

Intervention sur parties communes et privatives des copropriétés concernées.

ANNEXE 3

Traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)

Sans objet

ANNEXE 4

Modalités de majoration de l'assiette de subvention

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

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

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

BAREMES DES MAJORATIONS DE QUALITE et MAJORATIONS LOCALES

(applicables en 2006)

CRITERES	SUBVENTION	
	NEUF	Acquisition Amélioration
A – Critères techniques Nationaux		
<u>1 – Label Qualitel</u>		
Qualitel et C < (1- 8 %) Cref	12 %	-
Qualitel et C <(1-15 %) Cref	3.5 %	-
Qualitel accessibilité handicapés	5 %	-
<i>(Cref : Consommation Energétique de référence)</i>		
<u>2 – Remplacement, rénovation ou installation de canalisation ou de radiateurs</u>	-	6.5 %
<u>3 – Remplacement, rénovation ou installations de chaudières</u>	-	3.5 %
4 – Accessibilité handicapés, économie de travaux <i>(cf, article 2 de l'arrêté du 27 février 1998)</i>	-	6 % (maximum)
<u>5 – Ascenseur</u>	5 % (6 % si ss/sol)	5 % (6 % si ss/sol)
<u>6 – L C R</u>	0.77 * Slcr / SU * CS	0.77*Slcr/SU*CS
<u>7 – Taille opération</u>	0.33 – nl * 0.0003	0.33 - nl*0.0003
<u>8 – H.Q.E (qualité environnementale)</u>	1.00 %	
Maxi réglementaire 24 %		
<u>B – Marges Locales</u>		
<u>1 – Localisation géographique</u> <i>(voir définition en annexe)</i>	4 %	4 %
	Secteur tendu (voir carte) ou Secteur Sauvegardé ou Démolition reconstruction	(toutes les opérations)
<u>2 – Chauffage économique</u>		
- GAZ	3.50 %	3.50 %
<u>- FIOUL – CHARBON – BOIS</u>	2.50 %	2.50 %
<u>- GPL</u>	1 %	1 %
<u>- ELECTRIQUE à accumulation</u>	0.50 %	0.50 %
<u>3 – Valeur d’Usage du Logement</u>	5 %	5 %

ANNEXE 5

Modalités de calcul des loyers et des redevances maximales

Modalités de calcul des loyers et des redevances maximales

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

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

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

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

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

Loyer mensuel en € par m² de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	Zone 2	Zone 3
I. Logements financés en PLA d'intégration	4,22	3,92
II. Logements financés avec du PLUS	4,76	4,42
III. Logements financés en PLS	7,14	6,63

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 :

BAREMES DES MAJORATIONS DE QUALITE et MAJORATIONS LOCALES
(applicables en 2006)

CRITERES	LOYERS	
	NEUF	Acquisition Amélioration
A – Critères techniques Nationaux		
Chauffage GAZ		
Sans label	2.50 %	-
Qualitel RT 2000	3.50 %	-
RT 2000 ** (- 8 %) Cref*	4.00 %	-
RT 2000*** (- 15 %) Cref*	4.50 %	-
Chauffage ELECTRIQUE		
Qualitel RT 2000	1.00 %	
RT 2000** (- 8 %) Cref*	2.00 %	
RT 2000***(- 15 %) Cref*	3.00 %	
<i>*(Cref : Consommation Energétique de référence)</i>		
Ascenseur	5 % (6 % si ss/sol)	5 % (6 % si ss/sol)
H.Q.E	1.00%	-
L C R	0.77*Slcr/SU*CS	0.77*Slcr/SU*CS
B – Marges Locales		
1 – Localisation géographique (voir définition en annexe)	4 %	4 %
	Secteur tendu (hors zone II) ou	(toutes les opérations)
	Secteur Sauvegardé	
2 – Chauffage économique		
- GAZ	1.50 %	1.50 %
- FIOUL – CHARBON – BOIS	1 %	1 %
- GPL	1 %	1 %
3 – Valeur d’Usage du Logement	5 %	5 %
<u>(voir définitions en annexe)</u>	(5 critères obligatoires sur 9)	(4 critères obligatoires sur 7)
	Maxi réglementaire	
	12 % ou 18 % avec ascenseur	
4 - Loyers accessoires plafonds garages et annexes	PLUS – PLAi	PLS
garages	40 €	60 €
stationnement extérieur (parking)	20 €	30 €
jardin	15 €	25 €

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE	
SUBVENTION	LOYER
SECTEUR TENDU = ZONE II REMANIEE	SECTEUR TENDU HORS ZONE II
LISTES DES COMMUNES	LISTES DES COMMUNES
CASTELNAU LE LEZ	/
CLAPIERS	/
JACOU	/
JUVIGNAC	/
LE CRES	/
MONTFERRIER SUR LEZ	/
MONTPELLIER	/
SAINT CLEMENT DE RIVIERE	/
VENDARGUES	/
GRABELS	/
LATTES	LATTES
MAUGUIO	MAUGUIO
PEROLS	PEROLS
SAINTE AUNES	SAINTE AUNES
SAINT GELY DU FESC	SAINT GELY DU FESC
SAINT JEAN DE VEDAS	/
SETE	SETE

VALEUR D'USAGE DU LOGEMENT	
NEUF	ACQUISITION AMELIORATION
<p>1 - Aménagement intérieur (placards ,rangements = min. 3% SH)</p> <p>2 - Ensemble cuisine + salle de bains permettant l'installation de 5 appareils (évier non compris), justifié par un plan d'aménagement (cuisinière, réfrigérateur, lave linge, lave vaisselle, évier + 1 bac supplémentaire ou sèche linge) Ensemble réduit à 3 appareils pour le T1</p> <p>3 - Surface séjour-cuisine >= 27 m² à partir du T3</p> <p>4 - Largeur des terrasses et balcons > 1.40 m la longueur doit être adaptée à cette dimension</p> <p>5 - Equipement sanitaire supplémentaire (WC ou SdB) à partir de 4 pièces principales, cuisine non comprise, mais avec la notion de pièce sanitaire</p> <p>6 - Revêtement de sol spécifique (carrelage en partie jour en collectif ou individuel)</p> <p>7 - Sécurité (sécurisation des accès, entrées, menuiseries extérieures adaptées en RDC, installation de grilles ou autre élément de protection en individuel ou collectif - en collectif: portes anti-effraction + contrôle des entrées (principales et annexes) + menuiseries adaptées en rez de chaussée ou conception "sécurisante" des accès et parties communes (après validation de l'Architecte Conseil) - en individuel: porte anti-effraction + menuiseries adaptées</p> <p>8 - Production de grands logements = proportion de T5 et + > 5%</p> <p>9 - Opération présentant des annexes limitées à 5% (opération à loyer minoré)</p>	<p>1 - Aménagement intérieur (placards ,rangements = min. 3% SH)</p> <p>2- Ensemble cuisine + salle de bains permettant l'installation de 5 appareils (évier non compris), justifié par un plan d'aménagement (cuisinière, réfrigérateur, lave linge, lave vaisselle, évier + 1 bac supplémentaire ou sèche linge) Ensemble réduit à 3 appareils pour le T1</p> <p>3 - Surface séjour-cuisine >= 23 m² à partir du T3</p> <p>4 - Eclairage naturel (10% des surfaces des pièces principales)</p> <p>5 - Sécurité (sécurisation des accès, entrées, menuiseries extérieures adaptées en RDC, installation de grilles ou autre élément de protection en individuel ou collectif - en collectif: portes anti-effraction + contrôle des entrées (principales et annexes) + menuiseries adaptées en rez de chaussée ou conception "sécurisante" des accès et parties communes (après validation de l'Architecte Conseil) - en individuel: porte anti-effraction + menuiseries adaptées</p> <p>6 - Production de grands logements = proportion de T5 et + > 5%</p> <p>7 - Opération présentant des annexes limitées à 5% (opération à loyer minoré)</p>

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 1er juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet, en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^{ème} trimestre.

Loyer annuel en € par m² de surface corrigée

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 2	ZONE 3

I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)	33,27	30,58
II. « PALULOS communales ¹ »	35,57	33,32

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

Loyer mensuel en € par m² de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)	4,53	4,16
II. « PALULOS communales »	4,76	4,42

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 Communauté d'Agglomération de Montpellier délégataire peut modifier par avenant le loyer maximal de la convention pour le porter au niveau prévu pour les logements réhabilités à l'aide de PALULOS dans les tableaux ci-dessus, selon le type de logements correspondants.

3 – Pour les loyers maîtrisés du parc privé

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

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

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

Pour les logements-foyers et des résidences sociales, les redevances maximales, applicables aux conventions conclues avant le 1er juillet 2005 (de l'année de prise d'effet de la présente convention), sont révisées chaque année au 1^{er} juillet (circulaire annuelle sur les loyers), de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^{ème} trimestre pour une part de 60% et de l'évolution de l'indice des prix au 4^{ème} trimestre pour une part de 40%.

Document annexé A relatif aux textes applicables

I – Aides de l'Etat régies par le CCH

PALULOS

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

PLUS – PLA-I

- Articles R. 331-1 à R. 331-28 du CCH
 - arrêté du 5 mai 1995 modifié relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.
 - 2^{ème} arrêté du 10 juin 1996 modifié relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeuble en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif
 - circulaire HC/EF 11 n° 97-51 du 29 mai 1997 relative au financement de logements locatifs sociaux pouvant bénéficier de subvention de l'Etat et de prêts de la caisse des dépôts et consignations. Cette circulaire est complétée par une note technique du 22 septembre 2000 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations financés en PLA ou PLUS
 - circulaire UC/FB/DH n° 99-71 du 14 octobre 1999 relative à la mise en place du prêt locatif à usage social (PLUS)
 - circulaire n° 89-80 du 14 décembre 1989 relative aux modalités d'attribution des subventions de l'Etat dites « surcharge foncière ».
 - circulaire UHC/FB 17 n° 2000-66 du 5 septembre 2000 relative aux dispositions concernant l'attribution de subventions pour la réalisation ou l'amélioration des logements locatifs en région Ile-de-France

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

Parc public

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

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

Parc privé

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

Loyers

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

Circulaire de programmation

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

A.N.A.H.

- 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'A.N.A.H., 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'A.N.A.H. en cas de certaines situations exceptionnelles.
- instruction n° I-2001-01 du 21 décembre 2001 relative à l'attribution des subventions de l'A.N.A.H. 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'A.N.A.H. au titre de l'article R 321-12 du CCH
- instruction n° I-2002-04 du 27 mai 2002 relative aux aides de l'A.N.A.H. 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'A.N.A.H. ;
- 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'A.N.A.H. 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'A.N.A.H. aux études pré opérationnelles, à l'animation et au suivi des programmes.

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

Régime d'aides applicables

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

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

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

I – Le contenu des informations à collecter

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

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

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 LLS
 - caractéristiques techniques et économiques des opérations de réhabilitation
 - répartition du coût des opérations d'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, D.D.E., EPCI...).

Les D.D.E. 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 RHI, les aires d'accueil des GDV, 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 de mise à disposition des services de l'Etat au profit de la Communauté d'Agglomération de Montpellier pour l'exercice de la compétence en matière d'attribution des aides publiques au logement

Entre :

La Communauté d'Agglomération de Montpellier, représentée par son Président,
M. Georges FRECHE,

d'une part,

Et :

L'Etat, représenté par le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet du département de l'Hérault, M. Michel THÉNAULT,

d'autre part,

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 la Communauté d'Agglomération de Montpellier le..... en application de l'article L. 301-5-1 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 la Communauté d'Agglomération de Montpellier 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 ;

II EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1ER

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'Equipeement de l'Hérault au profit de la Communauté d'Agglomération de Montpellier 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 pré opérationnelles, 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, la Communauté d'Agglomération de Montpellier bénéficie d'une mise à disposition de la Direction Départementale de l'Equipeement, portant sur les activités suivantes :

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 ;
- contrôle, suivi et publication des conventions APL.

Une répartition détaillée des tâches entre la Communauté d'Agglomération de Montpellier et la Direction Départementale de l'Equipelement est présentée en annexe à la présente convention.

En outre, la Direction Départementale de l'Equipelement assistera la Communauté d'Agglomération de Montpellier au cours des premiers mois de sa prise de compétence par des actions de formation et de compagnonnage de ses agents recrutés pour l'exercice des compétences déléguées.

ARTICLE 3

Modalité de réception et d'instruction des dossiers

Les dossiers de demande de financement et d'agrément sont déposés auprès de la Communauté d'Agglomération de Montpellier qui les transmet à la Direction Départementale de l'Equipelement pour instruction réglementaire et financière.

La Direction Départementale de l'Equipelement dispose d'un mois à compter de la réception d'un dossier complet pour en assurer l'instruction.

Il sera établi conjointement les outils ou supports permettant la mise en œuvre et le suivi des modalités d'instruction des dossiers : tableau de bord, tableau des opérations, etc.

Des réunions régulières entre la Communauté d'Agglomération de Montpellier et les services mis à disposition seront organisées selon un rythme et des modalités à définir.

ARTICLE 4

Relations entre la Communauté d'Agglomération de Montpellier et la Direction Départementale de l'Equipelement

Pour l'exercice de la présente convention, le président de la Communauté d'Agglomération de Montpellier adresse ses instructions au directeur départemental de l'équielement.

Au sein de la direction départementale, ses interlocuteurs privilégiés sont :

- Henri CLARET, chef du service construction habitat et délégué local de l'ANAH,
- Fabrice LEVASSORT, chef de l'unité Financement du logement et délégué local adjoint de l'ANAH,
- Franck TORRES-ARNAU, chef du bureau du financement public,
- Blandine BRUNEL, chef du bureau du financement privé.

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'Equipelement.

ARTICLE 6

Suivi de la convention

La Communauté d'Agglomération de Montpellier et la Direction Départementale de l'Equipelement se rencontrent chaque année pour examiner les conditions dans lesquelles s'exécute la présente convention.

La Communauté d'Agglomération de Montpellier 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

Durée de la mise à disposition

La Direction Départementale de l'Equipelement est mise à disposition de la Communauté d'Agglomération de Montpellier dans le cadre de la présente convention pour la durée de la délégation de compétence qui lui est concédée, soit trois années. La mise à disposition des services de l'Etat prend fin au 31 décembre 2008.

ARTICLE 8

Dispositions financières

La mise à disposition de la Direction Départementale de l'Equipelement dans le cadre de la présente convention ne donne pas lieu à rémunération.

ARTICLE 9

Résiliation

La résiliation de la délégation de compétence conclue entre l'Etat et la Communauté d'Agglomération de Montpellier en application de l'article L. 301-5-1 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 la Communauté d'Agglomération de Montpellier à l'issue d'un délai de préavis de trois mois.

Fait à Montpellier le 30 janvier 2006

**Pour la Communauté
d'Agglomération de Montpellier
Le Président**

Signé

Georges FRÊCHE

Fait à Montpellier le 30 janvier 2006

**Le Préfet de la
Région Languedoc-Roussillon,
Préfet de l'Hérault**

Signé

Michel THÉNAULT

Pour copie conforme aux originaux déposés aux archives de la Préfecture

Montpellier le **22 avril 2006**

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

Jean-Pierre CONDEMINE

Toute correspondance concernant le Recueil des Actes Administratifs doit être adressée à M. le Préfet de la région Languedoc-Roussillon et du département de l'Hérault, Direction des Ressources Humaines et des Moyens, Bureau des Moyens et de la Logistique.

Le recueil n'est pas vendu au numéro. Cependant, les organismes privés et particuliers peuvent souscrire des abonnements annuels (1er janvier au 31 décembre) au tarif de 76 euros l'abonnement. Leur demande, accompagnée d'un chèque bancaire ou postal établi à l'ordre de M. le Régisseur des Recettes de la Préfecture de l'Hérault, doit parvenir à l'adresse précisée ci-dessus.

Tous les originaux des arrêtés publiés dans le recueil peuvent être consultés à la Direction des Relations avec les Collectivités Locales, Pôle Juridique Interministériel