



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE MAINE-ET-LOIRE

RECUEIL SPECIAL DES ACTES ADMINISTRATIFS DE LA PRÉFECTURE

1^{er} AOUT 2008

Le contenu du recueil peut être consulté, conformément au sommaire, à l'accueil de la préfecture site Saint-Aubin, ainsi que sur le site internet de la préfecture : www.maine-et-loire.pref.gouv.fr *rubrique* ACTION DE L'ÉTAT

Les documents et plans annexés peuvent être consultés auprès du service sous le timbre duquel la publication est réalisée.

CERTIFICAT D’AFFICHAGE
ET DE DIFFUSION

Le Préfet de Maine-et-Loire certifie que :

- le sommaire du recueil spécial des actes administratifs de la préfecture du 1er août 2008 a été affiché ce jour ;

- le texte intégral a été mis en ligne ce jour sur le site internet de la préfecture : www.maine-et-loire.pref.gouv.

A Angers, le 1er août 2008

Pour le Préfet,
et par délégation,
La chef du bureau,

Signé

Sylvie MANNEVILLE

SOMMAIRE

I - INFORMATIONS DÉPARTEMENTALES

II – ARRETES

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT.....	6
Convention de délégation de compétence.....	6
ANNEXE 4 bis.....	19
Avenant n°1 à la convention de délégation de compétence des aides à la pierre 2007-2009 entre L'Etat et la Communauté d'agglomération Angers Loire Métropole.....	32
Compétence de délégation de compétence entre le Département de Maine et Loire et le Préfet de Maine et Loire.....	44
ANNEXE 4 bis.....	56
ARCHIVES DÉPARTEMENTALES DE MAINE-ET-LOIRE	71
Délégation de signature à Madame Élisabeth VERRY, Directeur des archives départementales de Maine-et-Loire.....	71
SERVICE DE L'INSPECTION DU TRAVAIL, DE L'EMPLOI ET DE LA POLITIQUE SOCIALE AGRICOLE.....	72
Extension d'un avenant à la convention collective de travail concernant les exploitations de cultures légumières.....	72

III - AVIS ET COMMUNIQUES

I - INFORMATIONS DÉPARTEMENTALES

II – ARRETES

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT

Convention de délégation de compétence

Convention de

délégation de compétence

en application de

l'article L.301-5-1

du code de la construction

et de l'habitation

Janvier 2007



Objet et durée de la convention

L'Etat délègue à la communauté d'agglomération d'Angers Loire Métropole, pour une durée de 3 années civiles au maximum, la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques à l'exception des aides de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), et procéder à leur notification aux bénéficiaires, en faveur de :

- la construction de logements locatifs sociaux neufs, en acquisition sans travaux ou avec amélioration et foyers logements :
 - o prêts locatifs à usage social (PLUS),
 - o prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI),
 - o prêts locatifs sociaux (PLS).
- la réhabilitation de logements locatifs sociaux et foyers logements: prime pour l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale (PALULOS),
- l'amélioration de la qualité de service (AQS),
- exceptionnellement, la démolition des logements locatifs sociaux,
- la location-accession : prêt social location accession (PSLA).
- La création et l'amélioration de places d'hébergement, inclus dans les objectifs logement d'urgence :
 - o logement d'urgence
 - o résidences sociales (PLAI ou PALULOS)
 - o maisons relais (PLAI ou PALULOS)
- La rénovation de l'habitat privé : aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH)

Cette délégation a pour objet la mise en œuvre des objectifs du Plan de Cohésion Sociale en cohérence avec les objectifs d'Angers Loire Métropole identifiés dans le programme local de l'habitat (PLH) en cours de finalisation. Cette délégation ne comprend pas les aides distribuées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, qui peut être sollicitée par ailleurs et doit faire l'objet d'une convention séparée avec l'Agence.

La présente convention prend effet à compter de sa signature et s'achèvera au plus tard le 31 décembre 2009.

TITRE I : Les objectifs de la convention.

I-1 : Orientations générales

Après la mise en œuvre d'un premier programme de l'Habitat (1997-2003) Angers Loire Métropole a décidé en 2005 d'engager l'élaboration d'un nouveau document de planification en matière d'Habitat pour les 10 prochaines années (horizon 2015)

Le diagnostic réalisé met en exergue les constats suivants concernant le contexte général (démographe, économie...) et le fonctionnement du marché local de l'Habitat :

- une hausse constante et soutenue des prix de l'immobilier depuis 6 ans,
- une offre foncière rare et chère,
- une offre de logements abordable trop limitée au regard des besoins des ménages,
- des parcours résidentiels difficiles (blocage de l'accession sociale sur le territoire de l'agglomération, baisse de l'offre locative sociale),
- des ménages aux revenus moyens relativement faibles,
- une population vieillissante,
- des départs massifs à la retraite qui vont générer la nécessité d'accueillir de nouveaux actifs (36 000 d'ici 2015),
- un desserrement des ménages (décohabitation, divorce, vieillissement) qui en s'accroissant, va générer un besoin supplémentaire en logements de petites tailles.

Face à ces enjeux, Angers Loire Métropole a décidé d'impulser un nouvel élan pour sa politique locale de l'habitat.

Ainsi, une augmentation forte de la production de logements pour accueillir les actuels et futurs habitants doit être engagée. Cet effort doit notamment permettre l'accueil de nouveaux actifs et faire face aux départs massifs à la retraite.

Cette production doit s'inscrire dans

a - Une logique territoriale ayant pour objectif de :

- limiter l'étalement urbain,
- renforcer le cœur d'agglomération,
- faire émerger des polarités.

b – Une logique de développement durable de l'offre d'habitat en :

- assurant la production de logements abordables pour les ménages,
- limitant par ses actions les coûts de fonctionnement des logements (baisse des consommations énergétiques et de fluides),
- favorisant la proximité entre lieu d'emploi et secteurs d'habitat et de services,
- favorisant l'émergence de nouvelles formes urbaines et d'habitat afin de rapprocher contraintes financières et aspirations des ménages,
- favorisant la fluidité des parcours résidentiels et en agissant sur l'ensemble des produits logements, notamment sur l'offre sociale locative ou d'accession.

c – Une logique de solidarité envers les plus fragiles en :

- a) développant ses actions favorisant l'accès à un logement pour les plus démunis,
- b) poursuivant ses actions d'accueil des familles issues du voyage,
- c) favorisant l'adaptation des parcs de logement au handicap et à l'âge,
- d) poursuivant des démarches d'observation de l'occupation sociale des parcs de logement public, en continuité de la démarche entreprise dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.

1.1.1. Orientations stratégiques en direction du parc public Fort de près de 32 000 logements dont 87 % de collectifs, le parc locatif social d'Angers Loire Métropole se caractérise par sa concentration sur la Ville centre et quelques communes de 1^{ère} couronne. L'offre quantitative est donc très inégale entre les communes sur le territoire d'Angers Loire Métropole, d'autant que les parcs locatifs sociaux des communes périphériques sont plus souvent de type individuel. La demande se concentre, elle aussi sur Angers (8 000 demandes sur 12 300 demandeurs qui souhaitent résider sur Angers) et sur les communes de première couronne.

La démarche émane pour une forte part de ménages déjà logés dans le parc HLM (+ de 40 %). La pression locative s'oriente majoritairement vers les T2 et T3. 36 % des demandeurs ont moins de 40 ans et ont des revenus très modestes.

La demande de logements émanant de personnes hébergées et habitant une résidence précaire représente 28 % des demandeurs, juste devant les demandeurs logés dans le parc privé.

Face à ces constats le logement social est confronté à une réduction de rotation annuelle (11 %) à une production peu dynamique, et à une problématique de maintien à niveau du parc ancien (très important) hors ANRU.

Afin de lutter contre une pression sur le parc locatif social qui s'accroît, il est proposé de : mettre en œuvre le plan de cohésion sociale en accélérant la production de logements supplémentaires PLUS/PLAI et PLS (à loyer maîtrisé) et en diversifiant les territoires de production,

-rétablir une production de logements en accession à la propriété sociale sur le territoire d'Angers Loire Métropole (PTZ, PSLA), accélérer le rythme de réhabilitation et d'adaptation du parc ancien existant.

1.1.2. Orientations stratégiques en direction du parc privé.

Le territoire de l'agglomération Angers Loire Métropole se caractérise par un marché du logement relativement tendu, du fait de son attractivité : Les hausses de loyers constatées sont importantes, le loyer des logements neufs dans les programmes investisseurs ne correspond pas aux revenus de la majorité de la population.

Ces tensions sont vives sur la ville centre et notamment sur les petits logements.

Afin de pallier ces difficultés, il est proposé de :

1 - Mettre en œuvre le plan de cohésion sociale par :

- la production de logements locatifs privés à loyer maîtrisé (conventionné et intermédiaire). En accord avec les orientations de l'ANAH de Maine et Loire, ALM souhaite, à partir de 2007, conditionner prioritairement les aides à l'amélioration de l'habitat au niveau de loyers maîtrisés arrêtés par la commission locale de l'ANAH,
- la remise sur le marché de logements vacants,
- la lutte contre l'habitat indigne.

2 – Promouvoir la qualité dans l'habitat par :

- des réhabilitations globales comprenant les parties communes des logements,

- des travaux liés au développement durable permettant les économies de charges des logements,
- le développement des énergies renouvelables.

3 - Prendre en compte la santé, la sécurité des occupants et le confort des logements en promouvant les travaux :

- d'adaptation des logements aux situations de handicap au maintien à domicile des occupants,
- d'amélioration liés à la santé des occupants (saturnisme, amiante, humidité, bruit, qualité de l'air) pour éviter le glissement vers l'habitat indigne,
- de mise en sécurité des logements et de leurs parties communes.

Pour les propriétaires occupants, une priorité sera donnée aux interventions concernant les travaux réalisés par les propriétaires les plus modestes.

I-2 : Les objectifs quantitatifs prévisionnels.

Les moyens financiers mentionnés au titre II de la présente convention ont pour objet la mise en œuvre des objectifs prévisionnels déclinés ci-après, conformément à ceux du plan de cohésion sociale de 2007 à 2009, et du programme local de l'habitat en cours de finalisation.

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

ALM s'engage à mettre en œuvre les moyens favorables à la réalisation des opérations de constructions neuves ou d'acquisitions améliorations. Les objectifs pour la période 2007-2009 sont les suivants :

1. 1.470 logements PLUS (prêt locatif à usage social) et PLA Intégration,
2. 807 logements PLS (prêt locatif social),
3. 1.474 réhabilitations (PALULOS).

La démolition de logements locatifs sociaux ne sera pas financée sauf cas exceptionnel et après accord des services de l'Etat, en continuité de l'orientation arrêtée au plan régional pour la durée du PCS.

Pour l'année 2007 :

- 6 476 logements PLUS-PLAI (prêt locatif à usage social-prêt locatif aidé d'intégration) dont 100 logements PLA-I pour résidence sociale ,
- 7 212 logements PLS (prêt locatif social),
- 8 509 PALULOS.

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

Sur la base des objectifs du Plan de cohésion sociale et du PLH en cours de finalisation, et en cohérence avec les objectifs de l'ANAH, il est prévu de 2007 à 2009 la réhabilitation de 921 logements privés :

Ces objectifs se répartissent de la façon suivante :

- 489 logements appartenant à des propriétaires occupants équivalent à :
 - o 480 logements,
 - o 9 logements indignes.
- 432 logements appartenant à des propriétaires bailleurs équivalents à :
 - o 228 logements à loyer maîtrisé,
 - o 54 logements indignes,
 - o 150 logements, selon les orientations définies au 1.2.2.2 de la présente convention.

Pour la mise en œuvre de ces objectifs, l'agglomération engagera une action d'animation sous la forme PIG ou OPAH sur la base d'une thématique de développement durable et d'économie d'énergie.

Ces objectifs sur 3 ans se déclinent de la façon suivante :-

2.14.1.1 Objectifs issus de la déclinaison du plan de cohésion sociale :

- 1- la production d'une offre de 228 logements privés à loyers maîtrisés, dont 45% à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL)

I : Nombre de logements à loyers intermédiaires

C : Nombre de logements loyers conventionné

	2007		2008		2009		Total	
	I	C	I	C	I	C	I	C
Logements à loyer maîtrisé	40	32	43	35	43	35	126	102

Cette production prévoit la remise sur le marché locatif de 207 logements privés vacants depuis plus de douze mois de 2007 à 2009, soit 69 logements par an en moyenne

- 2- Traitement de 63 logements indignes (propriétaires bailleurs et occupants), notamment insalubrité, péril, risque plomb

	Nombre de logements traités			
	2007	2008	2009	Total
Logts PO	3	3	3	9
Logts PB	18	18	18	54
TOTAL	21	21	21	63

Il est toutefois décidé qu'une étude de repérage des logements indignes devra préciser les objectifs à atteindre, ces derniers seront éventuellement adaptés dans le cadre d'avenants à la présente convention.

- 1.2.2.2. : Objectifs hors plan de cohésion sociale

	Sur 3 ans	Par an
Autres locatifs (1) y compris ANAH sociale.	150	50
Propriétaires occupants	480	160
dont logements durables économes en énergie, eau, ...	240	80
dont handicap et maintien à domicile	105	35
autres	135	45

(1) logements répondant aux exigences de qualité.

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

I-2 3 Le calendrier des interventions dans le parc public

A – Une montée en puissance de la production :

* de nouveaux logements sociaux :

	2007	2008	2009	TOTAL PCS
Objectifs PLUS/PLA I (1)	476	522	522	1520
Objectifs PLS	212	285	310	807
Objectif annuel	688	807	832	2327

(1) : Y

compris 50 équivalents logements PLAI correspondant à 100 chambres en résidence sociale.

- des réhabilitations :

Années	2007	2008	2009	TOTAL
Nombre PALULOS	509	482	483	1.474

B – Des territoires de production prioritaires :

B-1. Objectifs SRU

Communes	Résidences principales au 01/01/2004	Nombre de logements sociaux manquant pour atteindre 20%	Taux de logements sociaux	Objectif triennal 2005-2007
Avrillé	4945	33	19,33%	5
Beaucouzé	1675	144	11,40%	22
Bouchemaine	2167	264	7,80%	40
Ecouflant	1423	161	8,71%	25
Murs-Erigné	2012	242	7,71%	34
Sainte Gemmes sur Loire	1416	10	19,28%	2
St Sylvain d'Anjou	1590	27	18,30%	5

Ces objectifs seront revus pour la période triennale 2008-2010.

B-2. Objectifs PCS déclinés par territoire de polarité

Ces objectifs ont été définis conformément aux objectifs de production généraux proposés dans la plate-forme stratégique du PLH en cours d'élaboration.

La répartition suivante a été établie en confirmation avec le projet de PLH :

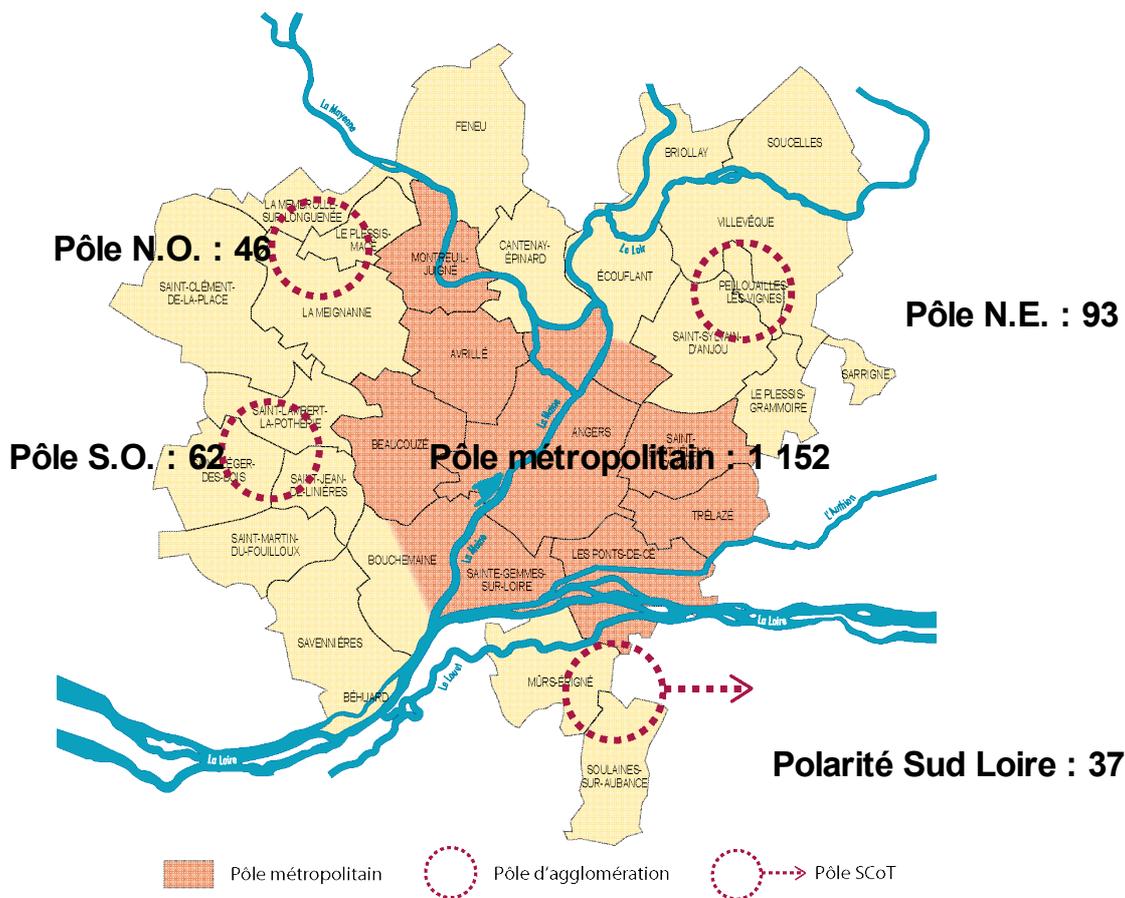
	Objectifs PCS PLUS / PLA I	
	3 ans	Annuel*
Communes hors Pole	81	27
Pole Nord-Est	93	31
Poles Nord-Ouest	46	15
Pole Sud-Ouest	61	20
Pole Sud -Loire	37	12
Polarité Métropolitaine	1202	367
dont Angers	743	214
Total Objectifs PCS	1520	473

*Pour 2007, l'objectif est supérieur pour tenir compte de la réalisation de la résidence sociale

	Objectifs PCS PLS		TOTAL Objectifs PLUS PLA I PLS /2007- 09	PLUS PLA I PLS /an
	3 ans	annuel		
Polarité Métropolitaine	626	209	1778	576
Reste des communes ALM	181	60	499	166
Total Objectifs PCS	807	269	2277	742

B-3. Carte

OBJECTIFS DE PRODUCTION PLUS-PLA I 2007-2009
(hors SRU)



TITRE II : Modalités financières

II-1 : Moyens mis à disposition du délégataire par l'Etat

A) Parc public

Dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, l'Etat allouera au délégataire pour la période 2007 à 2009 un montant prévisionnel de droits à engagement de 6 655 258 € pour la mise en œuvre de sa politique de l'habitat et notamment la réalisation des objectifs visés à l'article I-2.

La loi organique relative aux lois de finances (LOLF) 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 2007, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à 2 206 576 €, 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.

Pour 2007, les enveloppes de droit à engagement sont les suivantes :

-2 206 576 € pour le logement locatif social dont 110 328 € font l'objet de la mise en réserve mentionnée ci dessus :

La répartition de cette enveloppe est la suivante :

- 1 745 422 € pour l'offre nouvelle, dont surcharge foncière ;
- 461 154 € pour les réhabilitations ;

Un contingent d'agrément de PLS et de PSLA sera alloué au délégataire pour la période 2007-2009. Pour 2007, ce contingent est de :

- 212 agréments PLS,
- 65 agréments PSLA.

En parallèle, afin de permettre la réalisation des objectifs de la présente convention, la Caisse des dépôts et consignations, conformément à la lettre d'accord réserve: .

- une enveloppe pluriannuelle de prêts de 128 M€ sera affectée aux opérations de production de logements,
- une enveloppe de 21 M€ pour les opérations de réhabilitations de logements.

B) Parc privé : Engagement au profit du parc privé

En €	Engagement ANAH			Total
	2007	2008	2009	
Propriétaires bailleurs	921 320	975 721	975 721	2 872 762
Propriétaires occupants	343 680	348 279	348 279	1 040 238
Étude et suivi animation OPAH PIG	35 000	42 000	42 000	119 000
Total	1 300 000	1 366 000	1 366 000	4 032 000

L'évolution éventuelle des objectifs entre 2008 et 2009 sera précisée par avenant.

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

Pour 2007, l'enveloppe mentionnée à l'article II-1, incluant les subventions de prestations d'ingénierie associées se répartissent de la façon suivante :

- Pour le logement locatif social : 2 206 576 €,
- Pour l'habitat privé (ANAH) : 1 300 000 €

Dont 35 000 € au titre des études et suivi animation des OPAH et PIG .

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.

II-3 : Interventions propres du délégataire

II-3-1 Interventions financières du délégataire

Pour la première année, le montant des crédits que le délégataire prévoit d'affecter sur son propre budget à la réalisation des objectifs de son futur PLH (cohérent avec les objectifs de la présente convention) de la convention s'élève à 3 500 000 € comprenant la construction neuve (locatif et accession) 2 750 000 € et 750 000 € consacré à la réhabilitation des parcs de logements sociaux et privés.

Le délégataire se réserve la possibilité d'accorder des subventions spécifiques à la réhabilitation pour des opérations éligibles aux prêts PAM.

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

II-3-2 Actions foncières

Angers Loire Métropole est compétente depuis 1978 pour mettre en œuvre des réserves foncières ayant pour but la réalisation d'opérations ou d'actions d'aménagement à vocation de :

- projet urbain,
- politique locale de l'Habitat,
- maintien, extension ou accueil d'activités économiques,
- développement des loisirs et du tourisme,
- réalisation d'équipements collectifs,
- lutte contre l'insalubrité,
- renouvellement urbain,
- sauvegarde ou mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti (espaces naturels).

A ce titre, son service foncier, qui regroupe 9 personnes dont deux négociateurs, met en œuvre :

- le droit de préemption urbain depuis 2002 dans les zones U et AU notamment pour créer du logement social dans le tissu urbain existant,
- plus d'une vingtaine de zones d'aménagement différé (ZAD),
- une dizaine de déclarations d'utilité publique (DUP),
- le droit d'expropriation pour réaliser les projets collectifs communautaires ou communaux,
- la réalisation d'acquisitions par voie amiable.

Le budget prévisionnel d'acquisitions en 2007 est de 7 millions d'euros, dont 2 M€ affectés aux opérations d'habitat.

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

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

- Pour l'enveloppe logement locatif social

Chaque année, l'État, dans les limites de la dotation ouverte en loi de finances initiale et du montant de l'enveloppe fixée en application de l'article II-1 de la convention pour l'année considérée, allouera au délégataire une enveloppe de droits à engagement dans les conditions suivantes :

- 80 % du montant des droits à engagement de l'année, diminué du montant de la mise en réserve pour laquelle la décision attributive sera prise au plus tard en février,
- Un minimum de 10% supplémentaires sera mis à disposition au plus tard le 30 septembre,
- Le solde des droits à engagement sera notifié au plus tard le 30 novembre. Un avenant sera conclu si la réserve d'utilisation n'est pas libérée dans sa totalité.

Ces décisions seront notifiées par l'État au délégataire.

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

- Pour l'enveloppe habitat privé

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

En cas de réalisation insuffisante des objectifs prévus à l'article I-2 de la présente convention constatée sur deux exercices consécutifs, l'Etat pourra 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'État mettra à la disposition d'Angers Loire Métropole un montant de crédits de paiement calculé par application des modalités suivantes :

- 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,
- l'année n-3, 30 % des engagements constatés, ce montant étant diminué de la différence entre les crédits de paiement versés par l'Etat au délégataire et ceux versés par le délégataire aux différents opérateurs

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

Les crédits de paiement feront l'objet de la part de l'Etat de trois versements :

- le premier portant sur 50 % du montant au plus tard en février,
- le deuxième portant sur 25% du montant en juin,
- le troisième portant sur 25% du montant en octobre, dans la limite des crédits ouverts et disponibles.
-

L'année du solde de chaque opération, il est procédé à l'ajustement des écarts résiduels qui pourraient être constatés entre les crédits de paiement versés par l'Etat au délégataire et ceux versés par le délégataire aux différents opérateurs au titre des engagements pris les années antérieures.

- Pour l'enveloppe habitat privé

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

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

Le délégataire remettra chaque année au représentant de l'Etat un compte rendu détaillé de l'utilisation des crédits mis à sa disposition. Cet état constituera une annexe au compte administratif.

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

II-6 : Reversement des crédits non utilisés (en cas de non conclusion d'une nouvelle convention)

- Pour le logement locatif social

Si, au terme de l'effet la convention et de l'échéancier de versement des crédits prévu à l'article II-4-2 appliqué à l'année du terme de la convention et dans le cas où une nouvelle convention ne serait pas conclue, le délégataire disposant de crédits de paiement non utilisés, l'Etat émettra un ordre de reversement à hauteur de ces crédits.

- Pour l'habitat privé

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

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

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

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

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

III-1-1 Parc locatif social

Majorations de subvention :

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'amélioration - amélioration finançables en PLUS, ou PLA-I, en application des dispositions de son deuxième alinéa et de l'article R 331-15-1.

Le taux de subvention peut être majoré au maximum de 5 points dans les secteurs géographiques à identifier dans le PLH.

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

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

III-1-2 Parc privé

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

La liste des travaux subventionnables figure en annexe 2. L'ensemble des travaux subventionnables est retenu lorsque le dossier subventionné s'intègre dans les orientations prioritaires du programme d'action.

III-2 : Plafonds de ressources

III-2-1 Parc locatif social

En application de l'article R. 441-1-2 du CCH, les plafonds de ressources peuvent être majorés de 10 % dans la limite de 30% de ceux applicables pour l'accès des ménages aux logements locatifs sociaux

L'arrêté préfectoral local actuel étant obsolète, la redéfinition des zones sera revue en 2007 en concertation avec le département et les autres agglomérations.

III-2-2 Parc privé

Propriétaires occupants

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

l'habitation sont applicables

Propriétaires bailleurs

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

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

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

III-3-1 Parc locatif social

Pour les opérations visées au I-2-1, les décisions de subvention sont prises sur papier à double en-tête du délégataire et de l'État par le Président d'Angers Loire Métropole. L'instruction des dossiers est assurée par la DDE.

Les modalités d'instruction sont détaillées en annexe de la convention de mise à disposition de la DDE prévue à l'article III 3 – 3.

III-3-2 Parc privé

Pour les actions visées au I-2-2, les décisions de subventions ou les décisions de rejet sont prises par le président d'Angers Loire Métropole au nom de l'ANAH conformément aux textes législatifs en vigueur. L'instruction des dossiers est assurée par la DDE/délégation locale de l'ANAH. Les modalités en sont détaillées dans le cadre de la convention de mise à disposition de la DDE prévue à l'article III 3 – 3.

III-3-3 Mise à disposition des services

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

TITRE IV – Loyers et réservations de logements

IV-1: Conventions APL

Le président de la communauté d'agglomération Angers Loire Métropole signe, au nom de l'État, 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.

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 à l'exception des adaptations suivantes possibles pour les opérations de construction, d'acquisition et d'acquisition - amélioration.

Le barème des majorations applicables en fonction de la qualité de l'opération figure en annexe 5 . Toute majoration de loyer est exclue dès la signature de la convention. Pour les logements conventionnés avant le 1^{er} juillet de l'année de la prise d'effet de la présente convention, l'application de ces majorations au loyer de base ne pourra aboutir à un loyer mensuel par m² (hors charges) de surface utile dépassant les montants suivants :

	Zone 2	Zone3
PLUS	5,84	5,42
PLAI	5,18	4,81
PLS	7,30	6,79

Ces loyers maximums sont révisés chaque année, le 1^{er} juillet dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

IV-2-2 Parc privé

Les modalités sont fixées en annexe5

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, PLA-I et PLS, pour ces derniers, lorsque le maître d'ouvrage est un organisme HLM.

Toutefois depuis 1997 les acteurs locaux (Etat, collectivités et bailleurs sociaux) se sont engagés sur la voie d'une démarche concertée d'attribution et de gestion de l'occupation des parcs de logements locatifs sociaux à travers le protocole d'occupation du patrimoine social (POPS) et la Charte Intercommunale du Logement inscrite dans le premier PLH.

Dans ce cadre des orientations prioritaires d'attribution ont été définies d'un commun accord entre les partenaires.

Une évaluation a posteriori des attributions est effectuée chaque année par l'Agence d'Urbanisme en toute transparence entre bailleurs, collectivités, associations et autres membres de la Charte Intercommunale du Logement (CIL) afin de vérifier la réalité de l'atteinte des objectifs à savoir :

55 % des attributions à des ménages aux ressources inférieures à 60 % des plafonds d'accès du parc HLM dont

- 50 % à des jeunes de moins de 30 ans,
- 20 % à des familles monoparentales,
- 15 % à des familles identifiées dans le Plan Départemental d'Actions pour les Personnes Défavorisées (PDALPD) et l'ACD (Accord Collectif Départemental),
- 15 % à des ménages accédants à l'emploi.

Pour tenir compte de l'antériorité, de la qualité de l'observation et du respect des engagements en matière d'attribution par les bailleurs, l'Etat et les collectivités signataires de la CIL ont décidé de ne pas exercer le droit de réservation (hors 5 % fonctionnaires).

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

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

TITRE V – Suivi, évaluation et observation

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, les données sont transmises à l'infocentre national sur les aides au logement gérées 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 annexe C sont transmises, exclusivement par voie électronique, par fichier conforme au schéma XML publié sur le site internet <http://www.dguhc-logement.fr/index2.html>

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

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

Pour le parc privé, les modalités d'information du préfet sur les décisions prises et de transmission des données sont définies par la convention spécifique conclue entre le délégataire et l'ANAH.

V-2 : Suivi annuel de la convention

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

Cette instance se réunit au minimum une fois par an (au cours du premier trimestre) pour faire le bilan des décisions prises et des moyens consommés au cours de l'exercice écoulé et prévoir, si nécessaire, des ajustements ou des avenants à la convention.

A cet effet, le délégataire s'engage à faciliter le contrôle par l'Etat de l'utilisation des crédits reçus notamment par l'accès à toute pièce justificative et tout document dont il jugerait la production utile.

V-3 : Dispositif d'observation

Les services locaux de l'Etat et de l'ANAH sont associés au dispositif d'observation dont la mise en œuvre est confiée à l'AURA (dans le cadre de son programme de travail annuel) afin de suivre les effets des politiques mises en œuvre sur le marché local du logement.

V-4 : Conditions de résiliation de la convention

a) Cas de résiliation

Sur la base d'un préavis intervenant au plus tard le 30 octobre de l'année en cours, la convention peut être résiliée chaque année pour 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 (*annexe 1*) constaté sur deux exercices consécutifs, 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.

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

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

Au vu de cette évaluation, une nouvelle convention d'une durée de six ans pourra être conclue.

A cette fin, le délégataire s'engage à informer le Préfet, six mois avant la fin de la présente convention, de sa volonté de la renouveler ou non.

V-6 : Publication

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

Le Président d'Angers Loire Métropole

Le Préfet de Maine et Loire,

signé

signé

Jean Claude ANTONINI

Jean Claude VACHER

Le Trésorier payeur général
contrôleur financier

Jean Paul MARTIN

ANNEXES

- 1- Déclinaison par secteurs géographiques des objectifs d'intervention définis par la convention (Titre I) assorti d'un échéancier prévisionnel de réalisation.
- 2 - Programme d'intervention sur le secteur d'habitat privé
- 3 - Programme de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)
- 4 - Barème de majoration de l'assiette de subvention
- 4 bis – Arrêté du 10 février 1998 relatif aux majorations de subvention.
- 5 - Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux
- 6 - Programme d'intervention envisagé relevant du champ d'intervention de l'ANRU

Documents Annexés

- A - Liste des textes applicables
- B - Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables
- C - Suivi statistique des délégations
- D - Lettre d'accord de la CDC en date du 9 janvier 2007.....

ANNEXE 1

La programmation 2007 est en cours de finalisation, les programmations des 3 années concernées permettront d'affiner les objectifs généraux rappelés ci après :

Déclinaison territoriale des objectifs de production

	Objectifs PCS PLUS / PLA I 3 ans	annuel
Communes hors Pole	81	27
Pole Nord-Est	93	31
Poles Nord-Ouest	46	15
Pole Sud-Ouest	61	20
Pole Sud -Loire	37	12
Polarité Métropolitaine	1152	367
dont Angers	693	214
Total Objectifs PCS	1470	473

	Objectifs PCS PLS		TOTAL Objectifs PLUS PLA I PLS /2007- 09	PLUS PLA I PLS /an
	3 ans	annuel		
Polarité Métropolitaine	626	209	1778	576
Reste des communes ALM	181	60	499	166
Total Objectifs PCS	807	269	2277	742

Pôle Sud-Ouest : St Lambert la Potherie, St Léger des bois, St Jean de Linières

Pôle Nord-Ouest : La Membrolle, La Meignanne, Le Plessis-Macé

Pôle Nord-Est : St Sylvain d'Anjou, Villevêque, Pellouailles les Vignes

ANNEXE 2

Programme d'intervention sur le parc privé

Le contenu de cette annexe sera précisé et mis en œuvre selon le plan type ci dessous

A- Opérations en secteur programmé

- OPAH (de droit commun, de renouvellement urbain, de revitalisation rurale, copropriétés)
- PIG et PST)
- plans de sauvegarde

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

Etat d'avancement.

B- Dispositifs d'intervention hors secteur programmé

- Les protocoles locaux de lutte contre l'habitat indigne
- Le traitement de l'habitat insalubre diffus

- L'amélioration de l'habitat en secteur diffus

ANNEXE 3

Traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)

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

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

Foyer SONACOTRA – Résidence Jean Bouin à ANGERS : FTM situé sur le territoire du délégataire dont le traitement est prévu pendant la durée de la convention :

Ce foyer a été construit en 1975. Il appartient aujourd'hui à la SONACOTRA.

Il comporte actuellement 163 chambres qui pour la majorité sont d'une surface de 7,50 m².

Ce foyer a fait l'objet d'une réhabilitation en PALULOS en 1999.

Le bâtiment comporte de l'amiante et les coûts de mise aux normes seraient prohibitifs.

Lors d'une réunion du 21 février 2006, à laquelle participaient les élus et les représentants des services techniques de la Ville d'Angers, d'Angers Loire Métropole, de la DASS, de LOGI OUEST et de la DDE, il a été acté:

- que LOGI OUEST rachètera l'ensemble de la structure foyer à la SONACOTRA
- que le foyer actuel sera démoli et reconstruit à hauteur de 100 chambres pour la SONACOTRA avec un financement en PLAI.
- que sur les terrains acquis est envisagée la construction de logements locatifs (PLUS, PLS, de logements PSLA, de logements en accession à la propriété).

Un comité de pilotage a été constitué, il s'est réuni le 23 mai 2006, afin de procéder à l'analyse des besoins, à l'élaboration d'un projet social, à la fixation de l'échéancier.

Le projet devra faire l'objet d'une présentation aux élus, à terme le foyer a vocation à devenir une résidence sociale.

Les opérations émergeant ultérieurement feront l'objet d'un avenant.

ANNEXE 4

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

1. 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 %.

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

Les barèmes et les secteurs géographiques de majoration de l'assiette et des taux seront établis en concertation avec ALM, l'Etat et les organismes constructeurs. Dans l'attente de cette concertation, les dispositions relatives à la majoration de l'assiette de subvention définies dans l'arrêté du 10 Février 1998 (voir annexe 4 Bis) continuent de s'appliquer.

Direction départementale de l'équipement
Financement P.L.A.
Protocole d'accord départemental
fixant les Marges Locales

16-804 n° 97.123

ARRETE
Le Préfet de Maine et Loire,
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU les dispositions réglementaires ;

VU le décret n° 95-637 du 5 mai 1995 modifié par le décret n°96-55 du 24 janvier 1996, relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements locatifs aidés ;

VU le décret n° 95-708 du 9 mai 1995, relatif aux conventions conclues entre l'Etat et les organismes HLM ;

VU l'arrêté interministériel du 5 mai 1995 modifié par l'arrêté du 10 juin 1996 relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés ;

VU l'arrêté ministériel du 9 mai 1995, modifié pris en application de l'article R 353-16 et de l'article R.331-10 du CCH ;

VU l'arrêté ministériel du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de subvention;

VU la circulaire n° 96-57 du 26 juillet 1996 relative à la fixation du loyer maximum des conventions ;

VU la circulaire ministérielle du 30 avril 1997 relative à la réforme de la surface utile ;

VU la concertation avec les organismes HLM du département de Maine et Loire ;

SUR proposition de Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement,

ARRETE

Article 1er : Le coefficient de majoration local (ML) entrant dans la formule du coefficient de majoration (CM) pour le calcul de l'assiette de subvention est un coefficient de majoration local fonction des sujétions rencontrées, tenant à la localisation et à des critères de qualité et de service

Article 2 : Pour la construction de logements neufs, les marges départementales en %, définies sous l'appellation **ML**, sont les suivantes :

ZONE II Individuel

Eléments	Subvention	Loyer
Label haute performance énergétique (HPE) 3 étoiles	1,5	1,5
Label HPE 4 étoiles	3	2
Qualitel : HPE 3 * HPE 4 *	pris en compte par la majoration pour qualité(MQ)	3,5 4
Chauffage gaz ou économique à l'usage	2	2
Zone II	2	-
Centre ville Angers	2	2
	limité à 6%	limité à 6%

ZONE II Collectif

Eléments	Subvention	Loyer
Label HPE 3 étoiles	1,5	1,5
Label HPE 4 étoiles	3	2
Qualitel : HPE 3 * HPE 4 *	pris en compte par MQ	3,5 4
Chauffage gaz ou économique à l'usage	2	2
Zone II	2	-
Centre ville Angers	2	2
Ascenseurs	pris en compte par MQ	4
	limité à 6%	limité à 8%
LCR	pris en compte par MQ	formule *

ZONE III Individuel

Eléments	Subvention	Loyer
Label HPE 3 étoiles	1,5	1,5
Label HPE 4 étoiles	3	2
Qualitel : HPE 3 * HPE 4 *	pris en compte par MQ	3,5 4
chauffage gaz ou économique à l'usage	2	2
	limité à 3%	limité à 4%
Centre ville Cholet, Saumur	1	2
Secteur sauvegardé Saumur	2	1

ZONE III Collectif

Eléments		
Label HPE 3 étoiles	1,5	1,5
Label HPE 4 étoiles	3	2
Qualitel : HPE 3 *	pris en compte par MQ	3,5
HPE 4 *		4
chauffage gaz ou économique à l'usage	2	2
	limité à 3 %	limité à 4 %
Centre ville Cholet, Saumur	1	2
Ascenseurs	Pris en compte par MQ	4
LCR	Pris en compte par MQ	formule *
Secteur sauvegardé Saumur	2	1

*Nota - Le label HPE 3 étoiles ou 4 étoiles (Promotélec ou ATG) peut être utilisé pour les opérations inférieures à 6 logements
- la majoration MQ n'entre pas dans la limitation de ML.*

formule : $(0,77 \times SLCR) / (CS \times SU)$*

Article 3 : Pour l'acquisition et l'amélioration de logements existants, les marges départementales en %, définies sous l'appellation ML, sont les suivantes :

ZONE II

Eléments	Subvention	Loyer
Zone II	2	-
Centre ville Angers	3	-
Chauffage gaz ou économique à l'usage	2	-
	non limité	-

ZONE III

Eléments	Subvention	Loyer
Centre ville Cholet, Saumur	2	2
centre bourg	1	-
secteur sauvegardé Saumur	2	-
Chauffage gaz ou économique à l'usage	2	-
	non limité	non limité

Article 4 : Pour les logements-foyers neufs ou acquis et améliorés, les coefficients de majoration sont identiques à ceux définis pour les logements.

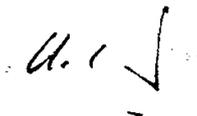
Article 5 : Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à compter du 1er janvier 1998.

Article 6 : l'arrêté SC.BCA n°97-223 du 14 mars 1997 relatif au protocole d'accord départemental fixant les marges locales est abrogé.

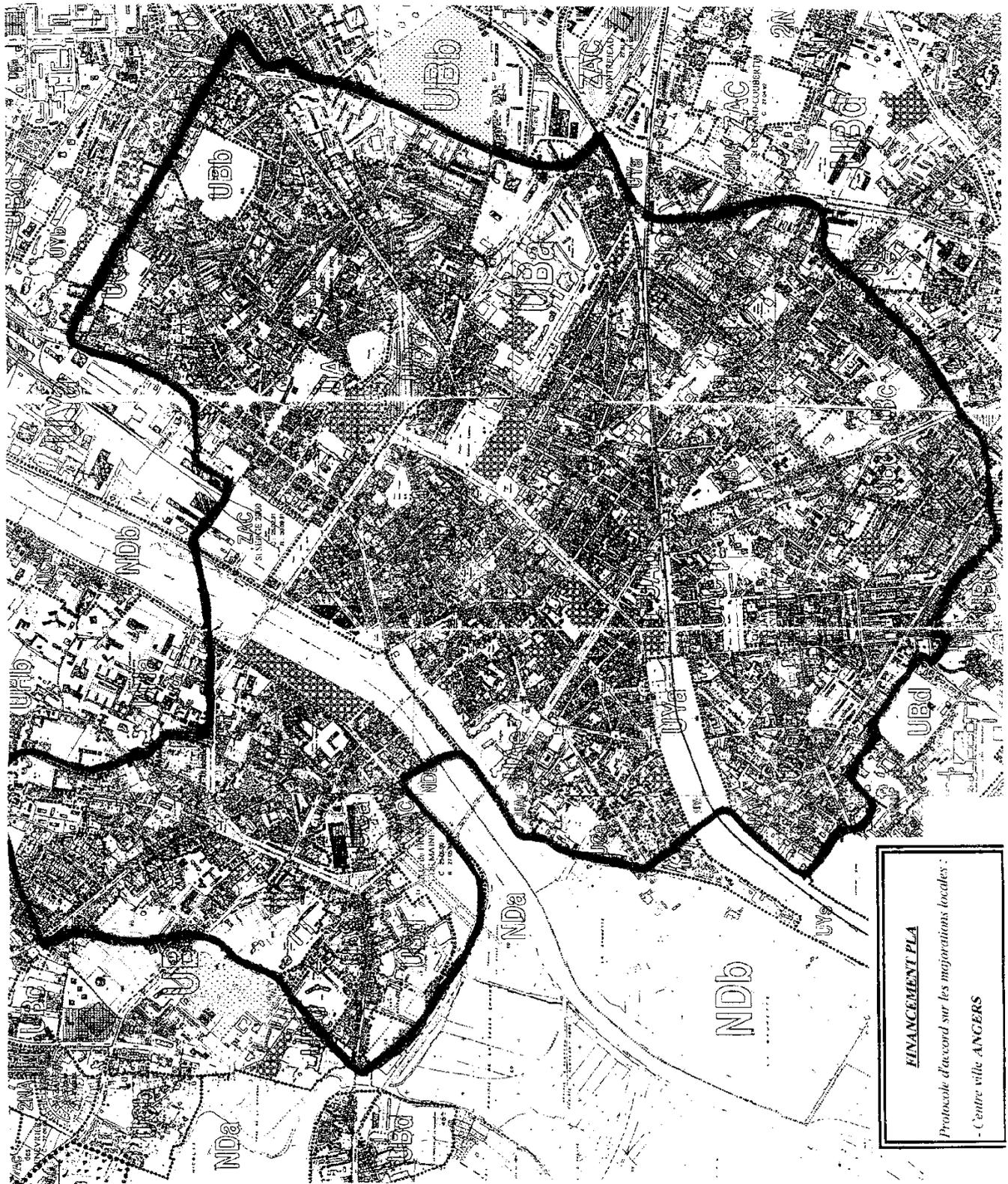
Article 7 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Trésorier Payeur Général, le Directeur Départemental de l'Équipement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent protocole.

Fait à Angers, le
Le PREFET

10 FEV. 1998



Bernard HAGELSTEEN



FINANCEMENT PLA
Protocole d'accord sur les majorations locales :
 - Centre ville ANGERS

ANNEXE 5

Modalités de calcul des loyers et des redevances maximales

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

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

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

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

a) les valeurs des loyers maximaux de zone applicables aux conventions conclues avant le 1er juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention figurent dans le tableau ci-après en fonction du secteur géographique de l'opération (caractérisation des secteurs géographiques et renvoi à une annexe pour la délimitation précise s'il y a lieu). Elles sont révisées chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Loyer mensuel en € par m² de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	Zone 2	Zone 3
I. Logements financés en PLA d'intégration	4,32	4,01
II. Logements financés avec du PLUS	4,87	4,52
III. Logements financés en PLS	7,30	6,79

b) Rappel de la règle : 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.

Dans le cadre de cette convention, toute majoration de loyer est exclue dès la signature de la convention.

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

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

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

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

2 – Pour les opérations de réhabilitation

Pour chaque nouvelle opération de réhabilitation, le montant du loyer maximal mentionné à l'article R.353-16 est fixé sur la base des loyers maximaux de zone figurant dans les tableaux suivants, selon que la superficie de l'opération est exprimée en surface corrigée ou en surface utile. Ces valeurs, applicables aux conventions conclues avant le 1er juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention, sont révisées chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Loyer annuel en € par m² de surface corrigée

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	ZONE 1BIS	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)			32,01	30,18

II. « PALULOS communales »			36,39	34,09
----------------------------	--	--	-------	-------

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

Loyer mensuel en € par m² de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	ZONE 1 BIS	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)			4,63	4,26
II. «PALULOS communales»			4,87	4,52

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

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

3 – Pour les loyers maîtrisés du parc privé .

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

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

Plafond des loyers maîtrisés Prix du m² de surface fiscale

Délégation de Maine et Loire LI:loyers intermédiaires - LC:loyers conventionnés

Communes	Zonage De Robien	Type 1 jusqu'à 30m ²		Type 2 jusqu'à 50m ²		Type 3 jusqu'à 70m ²		Type 4 et + au delà de 70 m ²	
		LI	LC	LI	LC	LI	LC	LI	LC
Angers,Avrillé, Bouchemaine,Ecouflant Murs Erigné,St Barthélémy d'Anjou Ste Gemmes S/L,St Sylvain d'A,Trélazé	B	10,02*	7,29	9,43	7,29	7,33	6,01	7,33	6,01
	C	7,25*	5,68	7,25*	5,68	7,12	5,68	7,12	5,68
Autres communes									

Prix plafonds du nouveau conventionnement:

* Plafonds LI au 01/01/06 zone B = 10,39 €
zone C = 7,25 €

Plafonds LC classiques zone B = 5,36 € à 7,29 €
zone C = 4,82 € à 5,68 €

Plafonds PST zone B = 5,22 € à 6,22 €
zone C = 4,63 € à 5,15 €

Une actualisation éventuelle de ces loyers sera réalisée chaque année.

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

Pour les logements-foyers et des résidences sociales, les redevances maximales, applicables aux conventions conclues avant le 1er juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet, de la variation de la moyenne associée de l'indice de référence des loyers du 4^{ème} trimestre pour une part de

60% et de l'évolution de l'indice des prix au 4^{ème} trimestre pour une part de 40%.

Part maximale de la redevance assimilable aux équivalents loyer plus charges au 1^{er} juillet 2006

En € par mois, par type de logement et par zone

Type de logement ¹	Financement	Zone 2	Zone 3
	PLA d'Intégration	301,89	279,66
Type 1	PLUS	318,70	295,07
	PLS	-	-
	PLA d'Intégration	401,88	371,94
Type 1'	PLUS	424,30	392,61
	PLS	530,42	490,84
	PLA d'Intégration	442,34	408,54
Type 1 bis	PLUS	466,85	431,47
	PLS	583,66	539,34
	PLA d'Intégration	457,74	422,19
Type 2	PLUS	494,16	456,17
	PLS	617,79	570,18
	PLA d'Intégration	470,53	435,86
Type 3	PLUS	529,19	490,49
	PLS	661,57	613,07
	PLA d'Intégration	524,82	487,69
Type 4	PLUS	590,65	548,46
	PLS	738,26	685,57
	PLA d'Intégration	579,28	538,81
Type 5	PLUS	651,41	606,60
	PLS	814,27	758,23
	PLA d'Intégration	633,57	590,31
Type 6	PLUS	712,53	664,02
	PLS	890,61	830,03

La circulaire UHC/DH2/ du 17 juillet 2006 relative à la fixation du loyer maximal des conventions est applicable dans le cadre de cette délégation pour le reste de ses dispositions.

ANNEXE 6

Programme d'intervention relevant du champ d'intervention de l'ANRU

Opération de rénovation urbaine	Nombre de logements à construire	Nombre de logements à réhabiliter
Angers	1015	5604
Trélazé	78	606

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

PSLA

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

ANAH

- - articles L 321-1 et suivants du CCH
- - articles R 321-1 à R 321-36 et R 327-1
- - arrêté du 28 décembre 2001 modifié portant approbation de modification du règlement général de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.
- - arrêté du 31 mars 2003 et du 30 novembre 2004 portant approbation de modification du règlement général de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat. ²
- - arrêté du 31 décembre 2001 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'ANAH (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 (JO du 1er août 2003)

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

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

Parc public

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

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

- Circulaire UHC/IUH2.30/ n° 2001-89 du 18 décembre 2001 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2002, en ce qui concerne les démolitions
 - Circulaire n° 2002-31/UHC/IUH2/9 du 26 avril 2002 relative aux modalités d'intervention du 1% logement au titre du renouvellement urbain.
 - Circulaire du 3 octobre 2002 relative au plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)
- Parc privé
- Circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général
- Loyers
- Annexes 1, 5, 9 et 10 de la circulaire annuelle relative à la fixation du loyer maximal des conventions".
- 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		35%/50%	20 points
Changement d'usage		35%	0 point
Amélioration de la qualité de service		50%	0 point
Résidentialisation		50%	0 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)	
Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale pour l'accès au logement des personnes défavorisées (MOUS)		50%de la dépense H.T. non plafonnée	

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.dguhc-logement.fr/suivi/sisal.html>

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 délégataire (ce code sur 5 caractères alpha-numériques est communiqué à chaque délégataire par le ministère chargé du logement)

2) Identification du maître d'ouvrage (son numéro SIREN)

3) Année de gestion

4) Identification de l'opération. Seront notamment indiqués:

1. numéro d'opération (unique pour un délégataire donné, sur 20 caractères alpha-numériques)

- code INSEE de la commune où se situe l'opération.
- localisation de l'opération (hors ZUS, en ZUS, dans une extension au sens de l'article 6 de la loi du 01-08-2003)
- nature de l'opération (ex: PLUS , PLAI ,PLS, logements pour étudiants...)

5) Plan de financement de l'opération

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

- Les différentes sources de subventions
- Les différents types de prêts
- Les fonds propres

Pour les opérations de PLS et de PSLA, l'établissement prêteur (prêt principal) doit être indiqué.

6) Renseignements spécifiques suivant le produit financé

8.7 caractéristiques techniques et économiques des opérations de logement locatif social

8.8 caractéristiques techniques et économiques des opérations de réhabilitation

8.9 répartition du coût des opérations d'amélioration de la qualité de service (AQS) par poste

8.10 répartition du coût des opérations de démolition par poste

7) Informations de suivi des opérations après le financement:

8.11 montant et date pour chaque paiement effectué

8.12 - nombre de logements ayant fait l'objet d'un agrément définitif en PSLA (Article R331-76-5-1 - II)

8.13 - données pour le suivi statistique de lancement et de livraison des opérations .

II – Outils d'aide à l'instruction et dispositif de recueil de l'information

La transmission à l'infocentre national sur les aides au logement des données statistiques relatives aux opérations financées doit avoir lieu au plus tard le 5 de chaque mois. Cette communication doit se faire exclusivement par un moyen informatique. En pratique, les informations relatives aux opérations sont saisies par les services instructeurs (délégataires ou DDE) lors de l'instruction de chaque dossier.

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

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

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

Pour les délégataires qui ne souhaiteraient pas instruire les dossiers par le biais de Galion, le dispositif (situé sur le même site) permet la communication électronique de leurs données

2 soit en transmettant un fichier valide au regard du schéma XML publié;

3 soit en utilisant le formulaire de saisie disponible.

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

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

Ce site comporte les rubriques suivantes :

- la réglementation applicable aux délégations de compétence;

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

Document annexé D

Lettre d'accord de la CDC

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 de département et la Communauté d'Agglomération Angers Loire Métropole (ci-après le délégataire)

La Caisse des Dépôts et Consignations (ci-après la CDC ou Caisse des Dépôts), représentée par Monsieur Jean-Marcel MORISSET, Directeur Régional Délégué pour les Pays de la Loire, donne son accord à l'affectation d'une enveloppe pluriannuelle de 149 M€ de prêts au financement des opérations définies à l'article I-2-1 de la convention de délégation de compétence à l'exception des opérations financées en PLS :

- 1 470 logements PLUS et PLA I,
- 1 474 réhabilitations (PALULOS et PAM).

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 :

Montants de prêts en M€	2007	2008	2009	Total
Prêts locatifs à usage social (PLUS)	32	43	43	118
Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI)	2	4	4	10
prêts réhabilitation (dont Prêts réhabilitation à taux bonifié*)	7 (5)	7	7	21 (5)
TOTAL	41	54	54	149

* L'enveloppe de prêts « réhabilitation » bonifiés est disponible jusqu'en 2008

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 PLS et PSLA) inscrits dans la convention de délégation de compétence. En conséquence, les montants de prêts du 1) sont indiqués à titre prévisionnel et sont susceptibles d'évoluer chaque année en fonction des dotations ouvertes en loi de finances, de l'actualisation des objectifs contenus dans la convention de délégation de compétence ainsi que de l'évolution du coût des opérations.
- Les Prêts réhabilitation à taux bonifié sont distribués par la CDC en fonction du montant des enveloppes régionales. En conséquence, si les demandes de financement devaient entraîner un dépassement de cette enveloppe, des prêts non bonifiés pourront être attribués.
- L'accord de la CDC est réservé au maintien par les pouvoirs publics des lignes de prêts visées au 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.

Une réunion annuelle est prévue avec le délégataire pour effectuer un bilan de la consommation de l'enveloppe de prêts et une éventuelle révision de cette enveloppe sur les années restantes en cas d'avenant à la convention de délégation de compétence.

Fait le 9 janvier 2007, à Angers

Pour la Caisse des Dépôts et Consignations
Le Directeur Régional Délégué pour les Pays de la Loire
Signé
Jean-Marcel MORISSET

Avenant n°1 à la convention de délégation de compétence des aides à la pierre 2007-2009 entre L'Etat et la Communauté d'agglomération Angers Loire Métropole

la Communauté d'agglomération Angers Loire Métropole, représentée par M. Jean Claude ANTONINI, Président

et

l'Etat, représenté par M. Jean Claude VACHER., Préfet du département de Maine et Loire

Vu la convention de délégation de compétence des aides à la pierre signée le 26 janvier 2007,

Vu la délibération du conseil communautaire approuvant l'avenant n°1 et autorisant le président ou son représentant à signer ce dernier, en date du....,

Vu les avis du comité régional de l'habitat du 1er décembre 2006 et du 5 juillet 2007 sur la répartition des crédits.

Il a été convenu ce qui suit

Le présent avenant a pour objet de :

- majorer l'enveloppe financière des droits à engagements destinés au parc privé en 2007,
- majorer l'enveloppe financière des droits à engagements destinés au parc public en 2007,
- adapter les objectifs quantitatifs prévisionnels de production de logements sociaux pour 2007,
- entériner le dispositif de financement des PLA d'Intégration sur le territoire d'angers Loire Métropole pour 2007,
- d'adapter localement les conditions d'octroi des aides pour la construction de logements financés en PLUS et PLAI en application des articles R 331-15 et R 331-15-1 du code de la construction et de l'habitation, suite au protocole d'accord signé entre l'USH et la Communauté d'agglomération d'Angers Loire Métropole.

1- Moyens mis à dispositions du délégataire par l'Etat pour le parc privé.

Pour 2007, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements fixée initialement à 1 300 000 € est portée à 1 380 000€.

Ce complément de l'enveloppe prévisionnelle des droits à engagements destinés au parc privé pour l'année 2007, correspond à une enveloppe spécifique de droits à engagements de 80 000 € mise à disposition du délégataire dans le cadre d'un programme exceptionnel de maintien à domicile de propriétaires occupants âgés ou en situation de handicap, mise à disposition par l'ANAH

Les articles II-1- B et II-2 de la convention générale et l'article 1 de la convention de gestion des aides entre l'ANAH et Angers Loire Métropole sont modifiés dans ce sens.

2- Moyens mis à dispositions du délégataire par l'Etat pour le parc public

Pour 2007, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements a été initialement fixée à 2 206 576 €, dont 5% font l'objet de la mise en réserve en application de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF), cette enveloppe est abondée d'un montant de 813 950 € au titre du complément budgétaire attribué dans le cadre de la mise en œuvre de la loi DALO.

Une première dotation de droits à engagements de 1 765 261€ a été déléguée, le solde au titre de l'année 2007 s'élève donc à 1 144 936 €

Les articles II-1- A et II-2 de la convention générale sont modifiés dans ce sens.

3- Les objectifs quantitatifs prévisionnels pour 2007 sont ajustés comme suit.

Initialement, pour 2007, l'objectif de production a été fixé à 476 PLUS-PLAI dont 10% en PLA d'intégration.

Les moyens supplémentaires alloués (cf §2 mentionné ci dessus) correspondent à un objectif de 73 PLAI supplémentaires soit 120 PLAI au total pour 2007.

Angers Loire Métropole, en concertation avec les bailleurs sociaux et les services de l'Etat a décidé qu'à compter du 1^{er}.août 2007, les conditions de financement du "PLA d'Intégration se déclineront comme suit :

Pour un logement PLA d'Intégration produit par un bailleur, adossé à l'accord collectif départemental, possibilité ouverte de prétendre à l'agrément et au financement de 4 PLA d'Intégration répondant principalement aux conditions de ressources.

Les taux de base sont portés à compter de cette date à 15% pour les PLAI (ACD) et à 10 % pour les PLAI ordinaires.

Considérant l'annualité des droits à engagements concernant les PLS, une redistribution peut être envisagée entre ALM et l'Etat d'ici la fin de l'année selon les besoins réels constatés de part et d'autres permettant d'optimiser la dotation globale

L'article I-2- de la convention générale est modifié dans ce sens.

4- Les adaptations locales des marges de loyers et de subventions

Les dispositions de l'article III-1-1 relatives aux conditions d'octroi des aides sont modifiées selon les termes du protocole approuvé entre l'USH et la communauté d'agglomération d'Angers Loire Métropole et validé par les services de l'Etat. Les dispositions relatives à ces adaptations locales sont décrites en annexes 4 , 4 bis , 4 ter et 5.

A Angers, le

signé :

LePrésident d'Angers Loire Métropole

Le préfet de Maine et Loire

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

2. 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 %.

3. En application de l'article R.331-15-1 du CCH les taux de subvention prévus aux 2° et 3° de l'article R. 331-15 peuvent être majorés dans la limite de 5 points de l'assiette, dans certains secteurs géographiques quand des particularités locales et démographiques ou la situation du marché du logement rendent cette majoration nécessaire pour assurer l'équilibre financier de l'opération.
4. Les barèmes et les secteurs géographiques de majorations d'assiette et de taux, établis en concertation avec ALM, l'Etat et les organismes constructeurs figurent en annexe 4 bis, 4 ter et 5

ANNEXE 4 bis avenant n°1



angers Loire métropole

communauté d'agglomération

PROTOCOLE D'ACCORD

**SUR LES ADAPTATIONS LOCALES DES MARGES
DE LOYERS ET DE SUBVENTIONS**

10 juillet 2007

PREAMBULE

Des marges locales en Maine et Loire aux adaptations locales sur Angers Loire Métropole

Le principe des marges locales -c'est-à-dire des paramètres locaux de montage d'opération en complément de ceux fixés au plan national- a été institué en 1995 avec la réforme de la réglementation PLA. Elles permettaient aux Préfets de départements de faciliter l'équilibre financier des opérations en locatif social et de favoriser la mixité des quartiers en tenant compte des contextes locaux de production. Ces majorations peuvent porter sur les aides (assiette de subvention ou taux) et/ou sur les loyers avec des plafonds maximum à respecter.

En Maine et Loire, l'arrêté préfectoral instaurant les marges locales date du 10 février 1998. En 2006, après huit années d'application de ces paramètres, les organismes de logements sociaux du Maine et Loire ont souhaité contribuer à leur aménagement. Ils ont ainsi sollicité l'USH des Pays de la Loire pour établir des propositions communes et les soumettre à l'Etat. Celles-ci ont porté sur un réaménagement des zones (mars 2006) puis sur un toilettage des marges techniques pour les rendre plus conformes aux contextes et pratiques actuelles (mai 2006).

Avec la mise en place des conventions de délégation, la fixation des marges locales devenues adaptations locales est désormais du ressort des EPCI et/ou Départements bénéficiant d'une convention de délégation des aides à la pierre.

- 1/ OBJET

La prise de délégation par Angers Loire Métropole et l'élaboration de son PLH

Depuis janvier 2007, Angers Loire Métropole a pris la délégation des aides à la pierre et formalisé avec l'Etat des engagements à travers une convention de délégation établie sur une période de 3 ans. A cette occasion, les marges locales de subvention figurant à l'arrêté préfectoral du 10 février 1998 ont été maintenues alors que celles sur les loyers ont été supprimées. Parallèlement, Angers Loire Métropole a élaboré son nouveau PLH. Celui-ci propose un programme de construction ambitieux de 2560 logements par an avec un effort particulier sur le pôle métropolitain et sur quatre polarités d'agglomération (voir carte jointe) qui constituent des secteurs de développement. Par ailleurs, le PLH met l'accent sur le développement durable et sa traduction dans le cadre d'actions concrètes.

Afin de conclure sur les adaptations locales applicables au territoire de l'EPCI, Angers Loire Métropole et les bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de l'EPCI réunis dans l'USH des Pays de la Loire ont poursuivi le travail engagé depuis 2006. Le présent protocole d'accord traduit les objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés dans la convention de délégation et dans les orientations du PLH. Les adaptations locales prévues dans le présent protocole doivent permettre la bonne mise en œuvre de ces objectifs.

▪ 2/ TERRITOIRES CONCERNES

L'ensemble des communes constituant le territoire d'Angers Loire Métropole est concerné par les dispositions relatives aux adaptations locales présentées ci-dessous ; soit 11 communes en zone 2 de loyer et 20 communes en zone 3 tel que défini par arrêté ministériel pour fixer les loyers maximum des logements conventionnés à l'APL.

▪ 3/ OPERATIONS CONCERNEES

L'ensemble de l'offre de logements sociaux en neuf et en acquisition-amélioration financés en PLUS et en PLAI fait l'objet des dispositions en matière d'adaptations locales prévues dans ce protocole.

Champs d'intervention

Angers Loire Métropole en tant que délégataire des aides à la pierre a la possibilité d'adapter les majorations locales sur son territoire pour tenir compte :

- des tensions sur les marchés fonciers et immobiliers,
- de la qualité du bâti et des équipements permettant une meilleure maîtrise des charges et des consommations d'énergie induites, et une consommation réduite des énergies non renouvelables,
- de la présence de prestations supplémentaires apportant une qualité d'usage aux locataires comme par exemple l'ascenseur,
- de la taille des opérations,
- de contraintes constructives particulières.

Objectifs et principes poursuivis

Angers Loire Métropole souhaite traduire dans les faits les orientations et les objectifs partagés du futur PLH. A cet effet, l'agglomération entend donner les moyens financiers aux bailleurs sociaux d'accompagner sa politique de développement d'une offre de logements de qualité pour tous sur l'ensemble de son territoire. Pour ce faire, trois registres d'intervention peuvent être mobilisés : la localisation, les performances des logements notamment énergétiques et les prestations aux locataires.

1/ Localisation : objectifs

- Renforcer le pôle métropolitain et favoriser l'émergence des polarités d'agglomération définies par le projet d'agglomération et traduites dans les orientations du PLH ;
- Permettre à nouveau de développer du logement social sur l'ensemble du territoire y compris sur les secteurs où le marché est le plus tendu ;
- Proposer aux locataires des niveaux de loyers à la fois compatibles avec leurs revenus et équilibrés au regard du marché immobilier local.

2/ Performances : objectifs

- Encourager l'amélioration de la qualité du bâti, en privilégiant notamment les efforts sur l'enveloppe et l'isolation des logements plutôt que les dispositifs et technologies complexes (générateurs de coûts de fonctionnement et tributaires des coûts des énergies),
- Promouvoir des systèmes de chauffages économes en énergies et en charges de fonctionnement du logement permettant aux locataires d'économiser sur leurs charges limitant ainsi globalement leur quittance,
- Valoriser le recours aux énergies renouvelables et aux solutions techniques et architecturales maîtrisant au mieux en hiver comme en été les consommations,
- Raisonner sur des objectifs de performance énergétique basés sur des résultats à atteindre plutôt que sur l'obtention de labels.

3/ Prestations : objectifs

- Proposer des niveaux de prestations et de loyers diversifiés répondant aux attentes des ménages.

De façon générale, les majorations de loyers doivent être mesurées, graduées et proportionnelles aux performances

et prestations proposées dans les logements. Les marges de loyers proposées ci-dessous doivent constituer des maximums et en aucun cas la règle générale appliquée désormais à l'offre nouvelle.

Limites réglementaires

L'assiette de subvention des opérations concernées mentionnées ci-dessus peut être majorée selon le principe suivant :

- Dans la limite de 24% par un coefficient de qualité (MQ) dont le calcul est précisé à l'arrêté du 10 juin 1996 (articles 2 à 4, 6 à 8, 12 et 13).
- **Dans la limite de 12%** par un coefficient de majoration locale (ML) résultant de l'application d'un barème local que l'EPCI doit établir après concertation avec les organismes Hlm, fixant une liste de critères (voir dispositions au point 5 ci-dessous du présent protocole).

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%, pour les opérations de construction neuve ou d'acquisition-amélioration.

En ce qui concerne les loyers, le délégataire des aides à la pierre est autorisé à définir un barème local pour leur calcul **dans la limite de 20%**. (A noter que hors délégation ce maximum se monte à 12% et est porté à 18% en cas d'ascenseur).

Les marges de localisation

Pour les loyers, afin de concilier le zonage réglementaire existant (zone 2 à 4,87 €/m² SU et zone 3 à 4,52 €/m² SU) et les pôles de développement identifiés dans les orientations du PLH d'Angers Loire Métropole, l'aménagement des adaptations locales propose 3 secteurs représentés sur la carte ci-après :

- Un secteur de « **polarité métropolitaine** » avec un niveau de loyer maximum de **4,97 €/m² SU** correspondant au loyer **zone 2 ou équivalent zone 2 + 2%** regroupant 12 communes ;
- Un secteur de « **polarités d'agglomération** » avec un niveau de loyer maximum de **4,75 €/m² SU** correspondant au loyer **zone 3 + 5%** regroupant 8 communes ;
- Un secteur de « **polarités de proximité** » avec un niveau de loyer maximum de **4,70 €/m² SU** correspondant au loyer **zone 3 + 4%** regroupant 10 communes ;

Pour les subventions liées à la localisation, une marge de +2% s'applique uniformément sur l'ensemble des communes.

Isolation acoustique renforcée liée à une localisation particulière	-	3%
Contraintes de construction	Loyers max.	Subventions
Petites opérations (moins de 6 logements)	-	3%
Secteur sauvegardé et site classé ou périmètres de protection des monuments historiques	-	3%
Contraintes techniques particulières, fondations spéciales, secteurs soumis à PPRI et loi sur l'eau	-	3%

Limite locale : sur le territoire de l'agglomération d'Angers Loire Métropole, le loyer maximum résultant de l'application des adaptations locales **est plafonné à 12% en l'absence de marges de prestations et à 18% avec les marges de prestations.**

▪ 6/ MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Prise d'effet

Les dispositions prises dans le présent protocole prendront effet immédiatement à l'issue de sa signature par les deux parties, Angers Loire Métropole d'une part, les bailleurs sociaux réunis dans l'USH des Pays de la Loire d'autre part. Leur entrée en vigueur anticipera donc la signature de l'avenant à la Convention de délégation qui devrait intervenir au second semestre 2007.

Suivi évaluation

Les dispositions prises dans le présent protocole visent à faciliter la production de logements sociaux à caractère durable sur l'ensemble de l'agglomération et notamment sur les secteurs de marché les plus tendus ainsi qu'à maîtriser leurs niveaux de quittance.

Les résultats produits par l'application de ces dispositions méritent d'être suivis et évalués entre les deux parties afin d'en prendre toute la mesure. A cet effet, Angers Loire Métropole et les bailleurs sociaux concernés réunis dans l'USH des Pays de la Loire conviennent de procéder à une rencontre régulière (*6 mois*) à partir d'un bilan d'étape partagé et de réaliser une évaluation plus complète au terme de l'année 2008. Ce suivi-évaluation permettra le cas échéant de modifier les dispositions prévues au présent protocole pour infléchir la production dans le sens attendu.

Angers le 10 juillet 2007

Carte de l'organisation multipolaire du territoire d'Angers Loire Métropole



Liste des communes et loyers maximum de zone

Communes	Zones réglementaires	Niveau de Loyer (€ du m ² SU)
Angers	2	4,87
Trélazé	2	4,87
Saint-Barthélemy-d'Anjou	2	4,87
Les Ponts-de-Cé	2	4,87
Avrillé	2	4,87
Sainte-Gemmes-sur-Loire	2	4,87
Saint-Sylvain-d'Anjou	2	4,87
Beaucouzé	2	4,87
Mûrs-Erigné	2	4,87
Bouchemaine	2	4,87
Ecouflant	2	4,87
Montreuil-Juigné	3	4,52
Pellouailles-les-Vignes	3	4,52
La Membrolle-sur-Longuenée	3	4,52
Villevêque	3	4,52
Le Plessis-Macé	3	4,52
La Meignanne	3	4,52
Saint-Jean-de-Linières	3	4,52
Saint-Léger-des-Bois	3	4,52
Saint-Lambert-la-Potherie	3	4,52
Feneu	3	4,52
Le Plessis-Grammoire	3	4,52
Saint-Martin-du-Fouilloux	3	4,52
Cantenay-Epinard	3	4,52
Soucelles	3	4,52
Saint-Clément-de-la-Place	3	4,52
Briollay	3	4,52
Savennières	3	4,52
Soulaines-sur-Aubance	3	4,52
Sarrigné	3	4,52

ANNEXE 3**Références réglementaires****CCH Articles R-331-15 :**

Droit commun des marges locales

Arrêté du 10 juin 1996 (articles 2-3-4-6-7-8-12-13)

relatif à la majoration de l'assiette de subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction ou d'acquisition amélioration

Circulaire du 23 décembre 2004

majoration supplémentaire en terme d'adaptations locales dans le cadre de convention de délégation

Décret du 3 mai 2005

majoration supplémentaire en terme d'adaptations locales dans le cadre de convention de délégation

ANNEXE 4 ter avenant n°1

Précisions sur les modalités d'application de l'article 5 du protocole

Il convient de préciser le paragraphe relatif aux marges de localisation du chapitre 5 « Dispositions ».

- Les valeurs de loyers font l'objet d'une actualisation annuelle par circulaire ministérielle.
- Pour le calcul des loyers maximum concernant les communes relevant du secteur « polarité métropolitaine », il convient de se référer à l'arrêté du 17 mars 1978 modifié qui définit les communes relevant des zones 2 et 3 Pour l'ensemble des communes du secteur « polarité métropolitaine », le loyer maximum à prendre en compte est le loyer de zone de référence majoré d'un coefficient permettant d'atteindre le loyer plafond fixé dans le protocole.
- Les montants de loyer maximum indiqués concernent les logements financés en PLUS Pour les logements financés en PLAI, les mêmes modalités s'appliquent à partir du loyer maximum de zone.

ANNEXE 5 avenant n°1

Modalités de calcul des loyers et des redevances maximales

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

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

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

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

a) les valeurs des loyers maximaux de zone applicables aux conventions conclues avant le 1er juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention figurent dans le tableau ci-après en fonction du secteur géographique de l'opération (caractérisation des secteurs géographiques et renvoi à une annexe pour la délimitation précise s'il y a lieu). Elles sont révisées chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Loyer mensuel maximum en € par m² de surface utile (valeur 2006)

TYPES DE LOGEMENT	Zone 2	Zone 3
I. Logements financés en PLA d'intégration	4,32	4,01
II. Logements financés avec du PLUS	4,87	4,52
III. Logements financés en PLS	7,30	6,79

b) Rappel de la règle : 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.

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

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

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

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

2 – Pour les opérations de réhabilitation

Pour chaque nouvelle opération de réhabilitation, le montant du loyer maximal mentionné à l'article R.353-16 est fixé sur la base des loyers maximaux de zone figurant dans les tableaux suivants, selon que la superficie de l'opération est exprimée en surface corrigée ou en surface utile. Ces valeurs, applicables aux conventions conclues avant le 1er juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention, sont révisées chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Loyer annuel maximum en € par m² de surface corrigée (valeur 2006)

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	ZONE 1 BIS	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)			32,01	30,18
II. « PALULOS communales »			36,39	34,09

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 maximum en € par m² de surface utile (valeur 2006)

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	ZONE 1 BIS	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)			4,63	4,26
II. « PALULOS communales »			4,87	4,52

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

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

3 – Pour les loyers maîtrisés du parc privé .

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

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

Plafond des loyers maîtrisés Prix du m² de surface fiscale

Délégation de Maine et Loire **LI**:loyers intermédiaires - **LC**:loyers conventionnés

Communes	Zonage De Robien	Type 1 jusqu'à 30m ²		Type 2 jusqu'à 50m ²		Type 3 jusqu'à 70m ²		Type 4 et + au delà de 70 m ²	
		LI	LC	LI	LC	LI	LC	LI	LC
Angers,Avrillé, Bouchemaine,Ecouflant Murs Erigné,St Barthélémy d'Anjou Ste Gemmes S/L,St Sylvain d'A,Trélazé	B	10,02*	7,29	9,43	7,29	7,33	6,01	7,33	6,01
Autres communes	C	7,25*	5,68	7,25*	5,68	7,12	5,68	7,12	5,68

Prix plafonds du nouveau conventionnement:

* Plafonds LI au **01/01/06** zone B = 10,39 €
zone C = 7,25 €

Plafonds LC classiques zone B = 5,36 € à 7,29 €
zone C = 4,82 € à 5,68 €

Plafonds PST zone B = 5,22 € à 6,22 €
zone C = 4,63 € à 5,15 €

Une actualisation éventuelle de ces loyers sera réalisée chaque année.

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

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

Part maximale de la redevance assimilable aux équivalents loyer plus charges au 1^{er} juillet 2006

En € par mois, par type de logement et par zone

Type de logement ³	Financement	Zone 2	Zone 3
Type 1	PLA d'Intégration	301,89	279,66
	PLUS	318,70	295,07
	PLS	-	-
Type 1'	PLA d'Intégration	401,88	371,94
	PLUS	424,30	392,61
	PLS	530,42	490,84
Type 1 bis	PLA d'Intégration	442,34	408,54
	PLUS	466,85	431,47
	PLS	583,66	539,34
Type 2	PLA d'Intégration	457,74	422,19
	PLUS	494,16	456,17
	PLS	617,79	570,18
Type 3	PLA d'Intégration	470,53	435,86
	PLUS	529,19	490,49
	PLS	661,57	613,07
Type 4	PLA d'Intégration	524,82	487,69
	PLUS	590,65	548,46
	PLS	738,26	685,57
Type 5	PLA d'Intégration	579,28	538,81
	PLUS	651,41	606,60
	PLS	814,27	758,23
Type 6	PLA d'Intégration	633,57	590,31
	PLUS	712,53	664,02
	PLS	890,61	830,03

La circulaire UHC/DH2/ du 17 juillet 2006 relative à la fixation du loyer maximal des conventions est applicable dans le cadre de cette délégation pour le reste de ses dispositions.

Compétence de délégation de compétence entre le Département de Maine et Loire et le Préfet de Maine et Loire

Convention de
délégation de compétence
en application de
l'article L.301-5-2
du code de la construction
et de l'habitation
entre
le Département
de Maine-et-Loire
et
le Préfet de Maine-et-Loire

La présente convention est établie entre

Le Département de Maine et Loire, représenté par Monsieur Christophe Béchu, Président du Conseil général,
et
l'Etat, représenté par Monsieur Jean-Claude Vacher, Préfet du département de Maine-et-Loire.

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

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du Conseil général du 25 juin 2007, sollicitant la délégation de compétences pour décider l'attribution des aides prévues à l'article L. 301-3 du CCH,

Vu le plan de cohésion sociale,

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

Vu les Programmes locaux de l'habitat (PLH) adoptés par les établissements de coopération intercommunale,

Vu la délibération de l'Assemblée départementale du 17 décembre 2007 portant approbation du PDH et de la délégation de compétence aux fins de validation de la présente convention,

Vu la délibération de la Commission permanente du 14 janvier 2008 approuvant les termes de la convention,

Il a été convenu ce qui suit :

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

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

Cette délégation a pour objet la mise en œuvre de la politique de l'habitat définie à l'article I-1 en y intégrant les objectifs du Plan de Cohésion Sociale, et de la loi instituant le droit au logement opposable.

Elle porte sur l'ensemble du territoire du département de Maine et Loire à l'exception d'Angers Loire Métropole.

La présente convention prend effet à compter du 1^{er} janvier 2008 et s'achève au 31 décembre 2013.

TITRE I : Les objectifs de la convention

Article I – 1 – Orientations générales

Permettre aux habitants du département de disposer d'un logement en adéquation avec leurs aspirations constitue un volet majeur de la politique de solidarité, de développement et de proximité que mène le Département de Maine-et-Loire.

Depuis 2000, différentes actions en faveur du logement sont développées. Elles visent la production ou la réhabilitation de logements locatifs sociaux, le financement d'aides en faveur de l'habitat indigne des propriétaires occupants impécunieux et le financement d'aides en faveur des publics défavorisés, âgés et/ou handicapés.

Compte-tenu de l'enjeu majeur que constitue l'habitat, le Département est intéressé et volontaire pour mettre en place une politique ambitieuse.

Elle s'est déjà concrétisée par :

4 17 juillet 2006 : rencontres départementales du logement social ayant rassemblé une soixantaine de personnes

5 Avril 2007 : lancement d'une étude d'aide à l'élaboration du futur P.D.H. qui sert de référence dans le cadre de la délégation des aides à la pierre

- 19 novembre 2007 : ouverture de l'ADIL

- 23 novembre 2007 : conférence départementale de l'habitat, conjointement avec le Préfet
Dans la politique de l'habitat qu'il met en œuvre, le Département s'attache à prendre en compte les besoins en logement tels qu'ils figurent dans les P.L.H., tout en respectant la réalité des zones rurales.

Les priorités du Département de Maine-et-Loire sont les suivantes :

4. Favoriser l'accession à la propriété, dans le cadre du parc social (P.S.L.A.) et du parc privé.
5. Être volontariste dans les actions concernant le parc locatif social :
 - a. Inciter les ménages en sous-occupation soit à quitter le parc social, soit à déménager dans des logements plus petits, par exemple en instaurant une aide au rescindement des grands logements.
 - b. Aménager les surloyers de telle sorte que les ménages dépassant les plafonds de ressources pour l'accès au logement HLM soient incités à les quitter.
6. Traiter la question du logement des jeunes, tout particulièrement l'accession à la propriété.

Envisager des réservations pour les jeunes dans le cadre des aides aux bailleurs sociaux.

7. Traiter l'habitat privé en fonction de l'intérêt économique, social et environnemental des projets présentés.
8. Deux objectifs sur un plan transversal :
 - 2.14.2 intégrer le développement durable en minorant nos aides pour des programmes neufs qui ne respecteraient pas un certain nombre de critères et en l'instaurant dans la requalification.
 - 2.14.3 d'une manière générale, conditionner les aides départementales à des contreparties.

Un dispositif d'observation de l'habitat sera mis en place. L'ADIL en constituera la cheville ouvrière. Ce dispositif s'appuiera sur ce qui existe, en particulier l'observatoire de l'AURA et celui sur le logement indigne, à mettre en place conjointement entre le Département de Maine-et-Loire et l'Etat.

Dans le cadre du P.D.A.L.P.D., la lutte contre l'habitat indigne est organisée par un repérage et un traitement au cas par cas.

Les secteurs d'intervention sont ceux déterminés dans le cadre du P.D.H.

1.1.1. Orientations stratégiques en direction du parc public

Deux orientations fondamentales :

-Accompagner la réhabilitation du parc social existant en se donnant comme objectif une réduction des charges énergétiques d'au moins 10 %, par le maintien et l'aménagement de l'aide de 7 % allouée aux bailleurs sociaux et l'élargissement de la garantie des emprunts pour le logement social réalisé par les bailleurs sociaux.

-Développer un habitat social durable en :

- a) mettant en place une aide à la production de logements financés en PLUS, dans un objectif de maîtrise des charges énergétiques,
- b) maintenant une aide à la production de logements financés en PLAI sur l'ensemble du territoire départemental,
- c) élargissant la garantie des emprunts réalisés par les bailleurs sociaux.

1.1.2. Orientations stratégiques en direction du parc privé

Le Département de Maine-et-Loire souhaite accompagner la requalification et l'adaptation du parc privé sur l'ensemble du département avec trois enjeux prioritaires :

- adapter le parc aux besoins des personnes âgées et à mobilité réduite,
- résorber l'habitat indigne,
- produire des logements locatifs à loyer maîtrisé et durable.

Il est également souhaité d'intervenir prioritairement sur l'Est du département (secteurs 3 et 5) pour la résorption de l'habitat indigne.

Pour l'ensemble des travaux effectués par les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs, en accord avec les orientations de l'ANAH de Maine et Loire, le Département de Maine-et-Loire, s'engage à partir de 2008 à :

1 - Mettre en œuvre le plan de cohésion sociale :

- conditionner prioritairement les aides à l'amélioration de l'habitat au niveau de loyers maîtrisés arrêtés par la commission locale de l'ANAH,
- remettre sur le marché les logements vacants pour satisfaire la demande existante,
- lutter contre l'habitat indigne.

2 - Promouvoir la qualité dans l'habitat par :

- des réhabilitations globales comprenant les parties communes des logements,
- des travaux liés au développement durable permettant les économies de charges des logements,
- le développement des énergies renouvelables.

3 - Prendre en compte la santé, la sécurité des occupants et le confort des logements en promouvant les travaux :

- d'adaptation des logements aux situations de handicap au maintien à domicile des occupants,
- d'amélioration liés à la santé des occupants (saturnisme, amiante, humidité, bruit, qualité de l'air) pour éviter le glissement vers l'habitat indigne,
- de mise en sécurité des logements et de leurs parties communes.

De plus, pour les propriétaires occupants, une priorité sera donnée aux interventions concernant les travaux réalisés par les propriétaires les plus modestes.

L'intervention sur le parc privé devra permettre de mobiliser celui-ci dans le cadre de la mise en œuvre de la loi DALO.

Article I-2 : Dispositif d'observation

Ainsi qu'il est prévu dans le PDH, le Département et l'Etat s'engagent à mettre en place un dispositif d'observation qui doit permettre une bonne connaissance des marchés du logement et de leurs évolutions.

Ce dispositif est confié à l'A.D.I.L. de Maine-et-Loire. Il sera articulé avec les observations existantes, notamment celui de l'A.U.R.A.

L'observatoire s'attachera tout particulièrement à :

- analyser la conjoncture du marché immobilier,
- suivre la demande de logement social,
- suivre les évolutions des parcs social et privé.

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 publics

Pour l'année 2008 :

a) La réalisation par construction neuve ou par acquisition-amélioration d'un objectif de 540 logements locatifs sociaux, objectif cohérent avec la déclinaison locale du plan de cohésion sociale, dont :

- 1 72 logements PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration) dont la création de 30 places en résidences accueil, (36 PLA-I «classiques» et 36 PLA-I «ressources»),
- 2 288 logements PLUS (prêt locatif à usage social),
- 3 180 logements PLS⁴ (prêt locatif social).

b) La réhabilitation de 227 logements locatifs sociaux.

En outre, les besoins en agréments pour la location-accession sont estimés à 75.

Il s'agit d'objectifs globaux. Les moyens financiers qui seront alloués sont décrits à l'article II 1-1.

Le secteur couvert par le délégataire comprend un foyer de travailleurs migrants sur la commune de Cholet, le descriptif figure en annexe 3.

Les logements prévus par les conventions de rénovation urbaine de l'ANRU qui sont rappelés en annexe 6.

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

Sur la base des objectifs figurant au programme défini au I-1, il est prévu pour 2008 de réhabiliter **1130** logements privés **répartis en 800 logements appartenant à des propriétaires occupants et 330 à des propriétaires bailleurs**. Sur les 800 logements occupés par des propriétaires, la priorité est donnée aux travaux liés à la mobilité des personnes handicapées avec un objectif d'adapter au moins 230 logements.

Dans le cadre de cet objectif global, sont projetés au titre du plan de cohésion sociale pour 2008 :

- la production d'une offre nouvelle de 204 logements privés à loyer maîtrisé dont 122 à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL) y compris 12 logements à loyer conventionné très social (PST).
- la remise sur le marché locatif de 176 logements privés vacants depuis plus de douze mois.
- le traitement de 71 logements indignes, (35 propriétaires occupants et 36 propriétaires bailleurs) notamment insalubrité, péril, risque plomb.

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 et en annexe 1 de la convention ANAH 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 La répartition géographique des interventions

L'ensemble des objectifs d'intervention prévus ci-dessus sont déclinés en cohérence avec le plan départemental de l'habitat et selon les secteurs arrêtés dans ce plan (cf. annexe 1 et 2).

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

4 Les PLS « Foncière » ne sont pas contingentés

	Nb de logement sociaux SRU (L.302-5 CCH)						Résidences principales 2005	20% de logements sociaux	Logements manquants	objectif triennal (15% nb logts manquants)	30% logement commencés 2004-2006	Objectif annuel
	HLM		autres bailleurs publics		Bailleurs privés	Total						
	Ordinaire	Foyer	Ordinaire	Foyer								
La Séguinière	63				7	70	1360	272	202	30,3	26,1	10,1
Le May sur Evre	170	51	8		1	230	1487	297,4	67,4	10,11	22,5	7,5
Cholet	4959	154	42	297	106	5558	23778	4755,6	0	0	194,4	0
Saumur	2928	101	551	80	122	3782	13142	2628,4	0	0	101,7	0
Montreuil-Bellay	385				45	430	1697	339,4	0	0	5,7	0

I-3-4 Échéancier des programmations

Pour les années suivantes, les objectifs seront calés sur les orientations qui seront précisées par le ministère et sur les résultats approuvés conjointement, suite aux bilans annuels. Les objectifs définitifs seront établis par avenants.

TITRE II : Modalités financières

Article II-1 : Moyens mis à la disposition du Département de Maine-et-Loire par l'Etat

Dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, l'Etat allouera au Département de Maine-et-Loire pour l'année 2008 un montant prévisionnel de droits à engagement pour la réalisation des objectifs visés à l'article I-3

Les dotations annuelles définitives sont fixées dans les conditions définies à l'article II-4-1. La loi organique relative aux lois de finances (LOLF) 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.

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.

1) Parc public

Pour 2008, les enveloppes de droit à engagement sont les suivantes :

-1 571 620 € pour le logement locatif social

La répartition de cette enveloppe est la suivante :

- 1 190 700 € pour l'offre nouvelle
- 194 400 € pour financer la surcharge foncière
- 186 520 € pour les réhabilitations

Ces enveloppes feront l'objet d'un abondement après répartition de la réserve régionale en fonction de l'atteinte des objectifs au cours du deuxième semestre 2008.

Pour 2008, le contingent est de 180 agréments PLS et de 75 agréments PSLA.

En parallèle, afin de permettre la réalisation des objectifs de la présente convention, la Caisse des dépôts et consignations, conformément à la lettre d'accord engage :

- une enveloppe pluriannuelle de prêts de 28,8 M€ à affecter aux opérations de production de logements,
- une enveloppe de 3,4 M€ pour les opérations de réhabilitations de logements.

2 Parc privé :

Pour 2008, les enveloppes de droit à engagement s'élèvent à 3 645 463 €.

Les engagements à poursuivre par le Département de Maine-et-Loire en matière de crédits d'ingénierie sont les suivants :

Opérations en cours :

Pour 2008 :

- PIG Pays de Loire en Layon = 8 621€
- PIG Ht Anjou Segréen = 21 000€
- PIG Pays des Vallées d'Anjou = 14 808€
- PIG Pays Loire Angers = 18 150€
-

Pour 2009 :

- PIG Pays des Vallées d'Anjou = 15 042€
- PIG Pays Loire Angers = 19 150€

Pour 2010 :

- PIG Pays des Vallées d'Anjou = 3 981€
- PIG Pays Loire Angers = 10 185 €

Opérations projetées (la durée et le montant des engagements sur la base d'un taux de subvention à 50% reste à définir après le choix de l'opérateur)

- PIG insalubrité du Pays des Vallées d'Anjou en substitution du dispositif MOUS envisagé
- PIG insalubrité du Saumurois, en substitution du dispositif MOUS envisagé

L'évolution éventuelle des objectifs sera précisée par avenant.

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

Pour 2008 l'enveloppe de droits à engagement mentionnée à l'article II-1, incluant les subventions de prestations d'ingénierie pour le parc privé associées se répartit de la façon suivante :

- 1 571 620 € pour le logement locatif social
- 3 645 463 € pour l'habitat privé

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

Article II-3 : Interventions propres du département

II-3-1 Interventions financières du Département de Maine-et-Loire pour le parc public

A – Action en faveur de la réhabilitation du parc social existant

- Aide aux bailleurs sociaux de 7 % du montant des travaux, plafonnée à 13 000 € TTC par logement, soit 910 € maximum par logement

Cette aide est majorée de 20 % dans les secteurs où l'enjeu "accroître, diversifier et renouveler le parc social" est prioritaire, soit secteurs 1 (Angers Loire Métropole), 3 (Saumur Loire Développement), 8 (Couronne péri-urbaine d'Angers) et 9 (pôle rural du Nord-Ouest).

- 3- Taux majoré : 8,5 %
- 4- Montant maximum de l'aide : 1 105 € par logement

Travaux concernés : réhabilitation, avec obligation de réaliser des interventions favorisant d'au moins 10% la réduction des charges énergétiques.

- 5- Élargissement de la garantie des emprunts pour le logement social, contractés par les bailleurs sociaux

B – Action en faveur du développement d'un habitat social durable

- 6- Aide à la production de logements locatifs sociaux durables financés à l'aide de prêts P.L.U.S., dans un objectif de maîtrise des charges énergétiques

En fonction de la consommation énergétique théorique du logement, l'aide départementale sera variable avec trois niveaux de financement :

- 7- 4 000 € pour une consommation énergétique inférieure ou égale à 50 KWH:m²/an
- 8- Classe A du DPE (diagnostic performance énergétique)
- 9- 2 000 € pour une consommation énergétique inférieure ou égale à 90 KWH:m²/an
- 10- Classe B du DPE (diagnostic performance énergétique)
- 11- 1 500 € pour une consommation énergétique inférieure ou égale à 150 KWH:m²/an
- 12- Classe C du DPE (diagnostic performance énergétique)

L'aide financière à la production de logements locatifs sociaux pourra être majorée de :

- 13- 20 % de l'aide de base dans les secteurs où l'enjeu "Accroître, diversifier et renouveler le parc social" est prioritaire
- 14- 30 % de l'aide de base pour la production de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.
- 15- Aide à la production de logements très sociaux financés à l'aide de prêts P.L.A.I.
- 16- Montant : 10 % du prix de revient de l'opération, plafonné à 7 600 € par logement.
- 17- Élargissement de la garantie des emprunts pour le logement social réalisés par les bailleurs sociaux auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

II-3-2 Interventions financières du Département de Maine-et-Loire pour le parc privé

L'objectif est de requalifier et d'adapter le parc privé.

Deux actions sont prévues :

A – Financement des missions d'étude et de suivi animation d'opérations groupées d'amélioration de l'habitat telles que OPAH, PIG, MOUS.

Les opérations devront faire l'objet d'un engagement de l'ANAH, être réalisées en maîtrise d'ouvrage par des EPCI et être situées sur le territoire couvert par la délégation.

Pour les missions d'étude, le taux de financement variera de 20 à 30 % en fonction de la nature des opérations. Le plafond de subvention s'échelonnait de 6 000 à 15 000 €.

Le financement du suivi-animation, sur trois ans, bénéficiera d'un taux de subvention s'échelonnant de 20 à 50 %. Le plafond de subvention s'échelonnait de 7 000 à 20 000 €.

Les critères d'engagement seront précisés dans le programme d'action annuel

B – Création d'une aide complémentaire à celle de l'ANAH selon les modalités suivantes :

➤ **Principes d'intervention :**

- Aide du Département de Maine-et-Loire mise en place si l'E.P.C.I. alloue une aide aux mêmes types d'opérations
- Majoration du taux d'intervention sur les secteurs 3 & 5 pour la résorption de l'habitat indigne
- Intervention sur des opérations situées dans le territoire de délégation départementale

➤ **Modalités de financement :**

- Adaptation de l'habitat :
 - Aide de 5 % de la dépense subventionnée par l'ANAH si l'EPCI apporte une aide du même taux.
 - Les travaux éligibles définis par l'ANAH sont étendus à l'installation de ventilateur ou d'une climatisation quelle que soit la situation du logement.
- Résorption de l'habitat indigne:
 - Aide de 5 % de la dépense subventionnée par l'ANAH si l'EPCI apporte une aide du même taux.
 - Cette aide passe à 10 % de la dépense subventionnée par l'ANAH sur les secteurs 5 & 3.

➤ **Production de logements durables à loyer conventionné**

L'aide est variable et est fonction de la consommation énergétique théorique. Elle varie entre 5 et 10 %. Elle est mobilisable si l'EPCI finance l'opération à hauteur de 5 % de la dépense subventionnée par l'ANAH.

Ces taux d'intervention pourront être majorés dans les secteurs où l'enjeu "Requalifier et adapter le parc privé" est prioritaire, soit les secteurs 3, 5, 7 et 9, pour ce qui concerne la résorption de l'habitat indigne.

II-3-3 Actions foncières du Département au titre de l'action foncière

Il s'agit de favoriser le développement d'une offre foncière permettant de répondre aux objectifs de production de logements définis dans le PDH.

Il s'agira de favoriser une maîtrise foncière par une coordination intercommunale.

Trois volets sont déterminés :

- 18- Information et formation des élus sur les outils favorisant la maîtrise foncière : ZAD, ZAC, DPU avec une présentation des missions qu'une SEM d'aménagement peut assurer.
- 19- Accompagnement des EPCI à la définition de programmes d'actions foncières à l'échelle des communes membres.
- 20- Mise en œuvre des programmes d'actions foncières intercommunaux par une aide au portage foncier pour du logement aidé correspondant à une bonification de 0,5 point des taux des prêts GAIA FONCIER de la Caisse des Dépôts et Consignations pour atteindre un taux maximum de 3% sur une durée maximale de 15 à 60 ans.

Le Département réserve, sur ses ressources propres, une somme de 6 000 000 € pour l'année 2008.

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

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

- Pour l'enveloppe logement locatif social

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

- 21- 80 % du montant des droits à engagement de l'année, diminué du montant de la mise en réserve sera mis à disposition par une décision attributive prise au plus tard en février.
- 22- Le solde des droits à engagement de l'année est mis à disposition au plus tard le 30 septembre.
- 23- Un avenant est conclu si la réserve d'utilisation n'est pas libérée dans sa totalité.

Le Département de Maine-et-Loire prendra les arrêtés de subvention au nom de l'Etat en application de la présente convention. Les aides sont attribuées dans la limite des droits à engagement notifiés par l'Etat.

- Pour l'enveloppe habitat privé

La convention conclue entre l'ANAH et le département en vertu de l'article L 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'agence ou, à sa demande, par le Département de Maine-et-Loire 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 de Région peut minorer le montant des droits à engagement à allouer au Département l'année suivante.

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

- Pour l'enveloppe logement locatif social

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

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

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

- Pour l'enveloppe habitat privé

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

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

Le Département produira et remettra au représentant de l'Etat un compte rendu détaillé de l'utilisation des crédits mis à sa disposition, sous la forme d'un état annexe au compte administratif établi en juin de l'année n+1.

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

Article II-6 : Reversement des crédits non utilisés

- Pour le logement locatif social

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

- Pour l'habitat privé

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

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

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

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

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

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

III-1-1 Parc locatif social

Majorations de subvention :

L'assiette de subvention définie au 1^o de l'article R.331-15 peut être majorée, pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'acquisition - amélioration finançables en PLUS, ou PLA-I, en application des dispositions de son deuxième alinéa et de l'article R 331-15-1.

Le taux de subvention peut être majoré au maximum de 5 points dans les secteurs géographiques à identifier.
Le taux de la subvention pour surcharge foncière prévue à l'article R.331-24-1 du CCH peut être porté au maximum à 75%.

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

Les modalités de majoration sont précisées en annexe 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 un décret en Conseil d'Etat et prévues par la convention conclue en application de l'article L.321-1-1. La liste des travaux subventionnables peut être adaptée dans les mêmes conditions.

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

Des modifications pourront être introduites par avenant.

Les secteurs géographiques sont ceux du PDH.

Le détail des aides figure à l'article II-3 de la présente convention.

Article III-2: Plafonds de ressources

III-2-1 Parc locatif social

En application de l'article R. 441-1-2 du CCH, les plafonds de ressources peuvent être majorés dans la limite de 30%.

L'arrêté préfectoral local en vigueur est joint en annexe 4 ter.

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^oe 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 par le Président du Conseil général ou son représentant.

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 les services du délégataire.

TITRE IV – Loyers et réservations de logements

Article IV-1 :

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

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

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

IV-2-1 Parc locatif social

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

Le barème des majorations applicables en fonction de la qualité de l'opération figure en annexe 4 L'application de ces majorations au loyer de base ne pourra aboutir à un loyer mensuel par m² de surface utile dépassant, pour les logements financés :

IV-2-2 Parc privé

Les modalités sont fixées en 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 et à l'article R 441-5 du CCH. Le chiffre à inscrire s'il y a lieu dans les conventions est de 30 (y compris les 5 % réservés aux fonctionnaires).

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

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, les données sont transmises à l'infocentre national sur les aides au logement gérées 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 annexe B sont transmises, exclusivement par voie électronique, par fichier conforme au schéma XML publié sur le site internet <http://www.dguhc-logement.fr/index2.html>

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

Le délégataire procède à la transmission de ces informations en se connectant sur le site internet du ministère chargé du logement où des outils appropriés sont mis à la disposition de l'ensemble des services chargés de l'instruction des dossiers de financement, après une procédure d'authentification des utilisateurs.

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

Article V-2 : Suivi annuel de la convention

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

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

Article V-3 : Conditions de résiliation de la convention

a) Cas de résiliation

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

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

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

b) Effets de la résiliation

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

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

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

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

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

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

Fait à _____, le _____

Le Président du Conseil général _____ Le Préfet
de Maine-et-Loire _____ de Maine-et-Loire

Signé

Christophe BÉCHU _____ Jean-Claude VACHER

ANNEXES

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

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

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

4 - Barème de majoration de l'assiette de subvention

4 bis – Arrêté du 10 février 1998 relatif aux majorations de subvention.

4 ter – Arrêté du 9 octobre 2007 relatif aux dérogations aux plafonds de ressources

5 - Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux

6 - Programme d'intervention envisagé relevant du champ d'intervention de l'ANRU

Documents Annexés

A - Liste des textes applicables

B - Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables

C - Suivi statistique des délégations

D - Lettre d'accord de la CDC en date du 11 janvier 2008

ANNEXE 1

Déclinaison territoriale des objectifs de production

Les enjeux prioritaires pour chaque secteur

Secteur	Segment du marché de l'habitat		
	Organiser et Développer l'accession	Requalifier et adapter le parc privé	Accroître, Diversifier et renouveler le parc social
Secteur 1 : Angers Loire Métropole	X		X
Secteur 2 : Communauté d'Agglomération Choletaise	X		
Secteur 3 : Saumur Loire Développement		X	X
Secteur 4 : Influence nantaise	X		
Secteur 5 : Secteur rural		X	X
Secteur 6 : Zone intermédiaire	X		X
Secteur 7 : Pôles ruraux connectés	X	X	
Secteur 8 : Couronne périurbaine d'Angers	X		X
Secteur 9 : Pôle rural du nord-		X	X

Rythme de production annuel de logements prévisionnel

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Secteur 1 : Angers Loire Métropole	1500	1900	2300	2650	2900	3000	3000	2900	2800	2565	25515
Secteur 2 : Communauté d'Agglomération Choletaise	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	4600
Secteur 3 : Saumur Loire Développement	430	430	430	430	430	430	430	430	430	430	4300
Reste du département	2439	2439	2439	2439	2439	2439	2439	2439	2439	2439	24390
TOTAL LOGEMENTS PRODUITS	4829	5229	5629	5979	6229	6329	6329	6229	6079	6029	58890

Objectif de production de logements locatifs sociaux

sur la base de la production annuelle moyenne du scénario retenu dans le PDH.

(chaque année les objectifs pourront varier en fonction de la production annuelle de logements constatée et des enveloppes financières déléguées)

Objectif chiffré à titre indicatif qui tient également compte des politiques affichées dans les PLH

Secteurs	Production annuelle de logements	Production annuelle de logements locatifs sociaux
Secteur 1: Angers Loire Métropole	2560	630
Secteur 2 : Communauté d'Agglomération Choletaise	460	84
Secteur 3: Saumur Loire Développement	430	87
Secteur 4: Influence Agglomération Nantaise	426	51
Secteur 5: Zone Rurale	356	18
Secteur 6: Zone Intermédiaire	486	83
Secteur 7: Pôles Ruraux connectés	567	28
Secteur 8: Couronne Périurbaine d'Angers	350	42
Secteur 9: Pôle Rural du nord-ouest	254	13
TOTAL LOGEMENTS PRODUITS OU A PRODUIRE	5889	1036

Le nombre de logements sociaux comprend la production en PLUS-PLAI

La réhabilitation et le développement du parc privé

La répartition des objectifs sera affinée en fonction des objectifs annuels du Plan de Cohésion Sociale et des outils opérationnels mis en place pendant la durée de la convention, elle pourra faire l'objet d'un avenant annuel.

ANNEXE 2

Programme d'intervention sur le parc privé

Le détail de ce programme figure dans l'annexe 1 bis de la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé (convention entre le délégué départemental de l'ANAH et le Président du Conseil général).

ANNEXE 3

Traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)

Le délégataire s'engage à effectuer le traitement du ou des FTM visés par la convention **dans le cadre du plan de traitement des FTM piloté par la CILPI :**

- en application de la convention du 14 mai 1997 et de ses avenants

- en application des orientations de la circulaire du 3 octobre 2002 relative au plan de traitement

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

Foyer de travailleurs migrant situé à Cholet géré par ADOMA comprenant 141 places.

La transformation en résidence sociale est recommandée par le ministère.

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

1. 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 %.

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

Les barèmes et les secteurs géographiques de majoration de l'assiette et des taux seront établis en concertation avec le Département, l'Etat et les organismes constructeurs. Dans l'attente de cette concertation, les dispositions relatives à la majoration de l'assiette de subvention définies dans l'arrêté du 10 Février 1998 (voir annexe 4 Bis) continuent de s'appliquer.

Direction départementale de l'équipement
Financement P.L.A.
Protocole d'accord départemental
fixant les Marges Locales

16-804 n° 97.113

ARRETE
Le Préfet de Maine et Loire,
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU les dispositions réglementaires ;

VU le décret n° 95-637 du 5 mai 1995 modifié par le décret n°96-55 du 24 janvier 1996, relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements locatifs aidés ;

VU le décret n° 95-708 du 9 mai 1995, relatif aux conventions conclues entre l'Etat et les organismes HLM ;

VU l'arrêté interministériel du 5 mai 1995 modifié par l'arrêté du 10 juin 1996 relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés ;

VU l'arrêté ministériel du 9 mai 1995, modifié pris en application de l'article R 353-16 et de l'article R.331-10 du CCH ;

VU l'arrêté ministériel du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de subvention;

VU la circulaire n° 96-57 du 26 juillet 1996 relative à la fixation du loyer maximum des conventions ;

VU la circulaire ministérielle du 30 avril 1997 relative à la réforme de la surface utile ;

VU la concertation avec les organismes HLM du département de Maine et Loire ;

SUR proposition de Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement,

ARRETE

Article 1er : Le coefficient de majoration local (ML) entrant dans la formule du coefficient de majoration (CM) pour le calcul de l'assiette de subvention est un coefficient de majoration local fonction des sujétions rencontrées, tenant à la localisation et à des critères de qualité et de service

Article 4 : Pour les logements-foyers neufs ou acquis et améliorés, les coefficients de majoration sont identiques à ceux définis pour les logements.

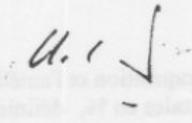
Article 5 : Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à compter du 1er janvier 1998.

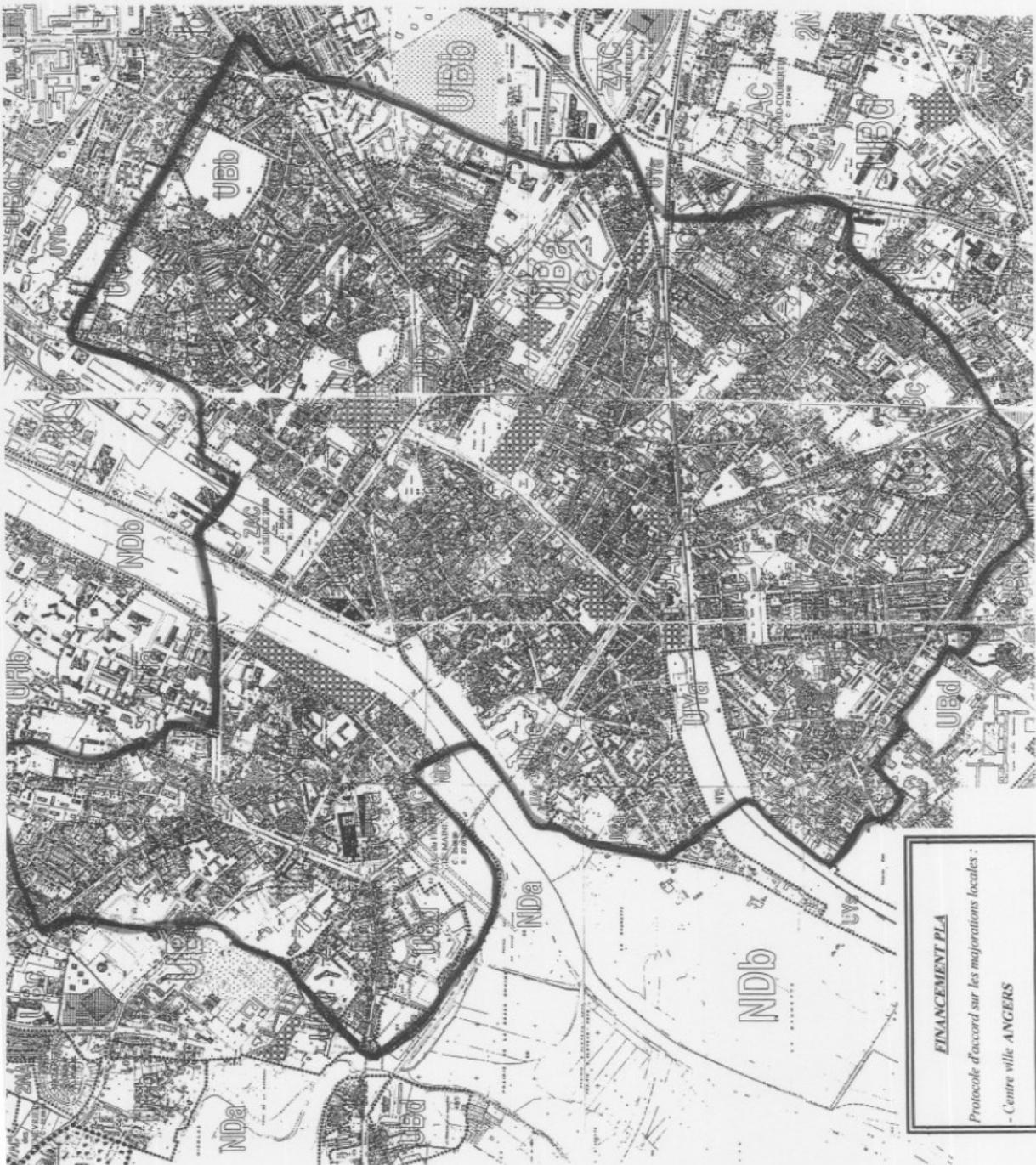
Article 6 : l'arrêté SC.BCA n°97-223 du 14 mars 1997 relatif au protocole d'accord départemental fixant les marges locales est abrogé.

Article 7 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Trésorier Payeur Général, le Directeur Départemental de l'Equipement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent protocole.

Fait à Angers, le
Le PREFET

10 FEV. 1998


Bernard HAGELSTEEN



FINANCEMENT PLA
Protocole d'accord sur les majorations locales :
- Centre ville ANGERS

ANNEXE 4 ter
Arrêté préfectoral relatif aux dérogations
aux plafonds de ressources



PRÉFECTURE DE MAINE-ET-LOIRE

Direction Départementale
de l'Équipement

Service Habitat Ville

Angers, le 09 OCT. 2007

Conditions permettant de déroger temporairement
aux plafonds de ressources fixés pour l'accès aux
logements locatifs sociaux pour le département de
Maine-et-Loire
- en zone urbaine sensible, zone de revitalisation urbaine
- hors zone urbaine sensible

D API - BCC N° 2007 - 1124

ARRETE

Le préfet de Maine-et-Loire
Officier de la Légion d'Honneur

Vu le code de la construction et de l'habitat, notamment les articles R 441-1 et 441-1-1 et R 441-1-2,

Vu les décrets n°96-1156 et n° 96-1157 du 26 décembre 1996 fixant la liste des zones urbaines sensibles et zones de revitalisation urbaines,

Vu la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine,

Vu le décret n°2005-260 du 23 mars 2005, relatif au régime des attributions de logements locatifs sociaux,

Vu l'arrêté interministériel du 26 juin 1998 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 fixant les plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les HLM,

.../...

ARRETE

I – En zones urbaines sensibles ou zones de revitalisation urbaine (telles que définies par les décrets n°96-1156 et 96-1157 du 26 décembre 1996) et quartiers assimilés (article 6 loi 2003-710 à savoir Grand pigeon et Roseraie sur Angers et Hauts quartiers sur Saumur)

Article 1 : Pour favoriser la mixité sociale dans les grands ensembles et les quartiers mentionnés aux décrets du 26 décembre 1996, tout organisme d'HLM ou SEM qui possède des logements locatifs sociaux inclus dans le périmètre de ces zones, pourra déroger aux conditions de ressources fixées pour l'accès aux logements aidés par l'Etat.

Article 2 : Les ménages dont l'ensemble des ressources des personnes qui les composent ne dépasse pas de plus de 30% les plafonds fixés annuellement par un arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'économie et des finances et de la santé, pourront accéder à un logement locatif social.

II – Hors zones urbaines sensibles et quartiers assimilés

Article 3 : En raison de la spécificité des **groupes immobiliers** suivants, une dérogation est accordée aux plafonds de ressources dans les conditions suivantes :

Groupe Résidence Yolande d'Aragon (23 logements) et
Résidence Beaurepaire
N° 18 et 20 rue Roger Chauviré
N°8 square Roger Chauviré
N°4,10,16, 38 et 40 Avenue Yolande d'Aragon

Dérogation à partir des T3 limitée à 15%

Angers **Groupe La Triballerie** (112 logements)
N°40,42,44,52 avenue de Grézillé
N°33 au 37 avenue Proudhon
N°48 et 50 avenue de Grézillé

Dérogation à partir des T3 limitée à 15%

Saumur **Groupe Dacier –ST Pierre** (149 logements)
N°2,6 à 12 rue des Patenotriers
N°1,2 à 10,14 rue des Ménestrels
N°2,4 rue de l'Echelle
N°12,14 rue des remparts

Dérogation maximum fixée à 15 %

.../...

Saumur **Groupe Vigneau collectifs** (81 logements)
N°29,45,55,rue des vendanges
N°2 à 12 allée des pampres

Dérrogation à partir des T4 limitée à 15%

Saumur **Groupe Millocheau II (ILT)**

Dérrogation à partir des T4 limitée à 15%

III – Dispositions applicables à l'ensemble du Département

Article 4 : L'organisme pourra déroger aux plafonds de ressources lors des mutations internes de ses locataires lorsque les conditions de vie ou de ressources ne sont plus adaptées au logement occupé et à condition que les revenus du ménage concerné ne dépassent pas de plus de 30% les plafonds de ressources.

Article 5 : En application du décret n° 2005-260 du 23 mars 2005, pour faciliter la mixité sociale des dérogations aux plafonds de ressources peuvent être également accordées dans la limite d'un dépassement de 20%, pour les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier lorsque ceux-ci sont occupés à plus de 65% par des ménages bénéficiant de l'aide personnalisée au logement (A.P.L).

IV- Dispositions générales

Article 6 : Les ressources des ménages à prendre en compte sont celles de l'année N-2. Toutefois afin de mieux répondre à l'évolution du contexte socio-économique et aux préoccupations sociales, l'arrêté du 26 juin 1998 permet de prendre en considération les revenus de l'année N-1 ou des 12 derniers mois précédant la signature du bail si le demandeur de logement apporte la preuve d'une diminution annuelle du niveau de ses ressources supérieur à 10%

Article 7 : Annuellement et au plus tard le 1^{er} janvier de l'année suivante, chaque organisme communiquera au Préfet un bilan des attributions de logements dérogeant aux conditions de ressources.

Ce bilan comprendra :

- le nombre total des attributions effectuées durant l'année
- le nombre d'attributions dérogeant aux plafonds de ressources
- le pourcentage des dépassements opérés
- les secteurs géographiques ou groupes d'immeubles concernés
- les logements concernés dont leur taille

Un bilan global sera établi et communiqué aux délégataires ayant pris la compétence habitat

.../...

Article 8 : Le présent arrêté prendra fin au 31 décembre 2009

Article 9 : Le secrétaire général de la Préfecture, le directeur départemental de l'équipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté

Fait à ANGERS le 09 OCT. 2007

Pour le préfet,
Le Sous-Prefet de Cholet
Secrétaire général par intérim

Jean-Claude BIRONNEAU

ANNEXE 5

Modalités de calcul des loyers et des redevances maximales

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

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

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

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

a) les valeurs des loyers maximaux de zone applicables aux conventions conclues avant le 1er juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention figurent dans le tableau ci-après en fonction du secteur géographique de l'opération (caractérisation des secteurs géographiques et renvoi à une annexe pour la délimitation précise s'il y a lieu). Elles sont révisées chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Loyer mensuel en € par m² de surface utile (valeur juillet 2007)

TYPES DE LOGEMENT	Zone 2	Zone 3
I. Logements financés en PLA d'intégration	4,46	4,14
II. Logements financés avec du PLUS	5,03	4,67
III. Logements financés en PLS	7,54	7,01

b) Rappel de la règle : 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.

Dans le cadre de cette convention, toute majoration de loyer est exclue dès la signature de la convention.

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

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

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

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

2 – Pour les opérations de réhabilitation

Pour chaque nouvelle opération de réhabilitation, le montant du loyer maximal mentionné à l'article R.353-16 est fixé sur la base des loyers maximaux de zone figurant dans les tableaux suivants, selon que la superficie de l'opération est exprimée en surface corrigée ou en surface utile. Ces valeurs, applicables aux conventions conclues avant le 1er juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention, sont révisées chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Loyer annuel en € par m² de surface corrigée (valeur juillet 2007)

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	ZONE 1BIS	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)			33,04	31,15
II. «PALULOS communales»			37,57	35,19

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 (valeur 2007)

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	ZONE 1 BIS	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)			4,78	4,40
II. «PALULOS communales»			5,03	4,67

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

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

3 – Pour les loyers maîtrisés du parc privé

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

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

SECTEURS - PROGRAMMES	Majoration ANAH 5%	Zonage De Robien	Type 1 jusqu'à 30m ²		Type 2 jusqu'à 50m ²		Type 3 jusqu'à 70m ²		Type 4 et + au delà de 70 m ²	
			LI	LS	LI	LS	LI	LS	LI	LS
Diffus										
Cholet		B	7,38	5,68	7,38	5,96	6,72	5,28	6,72	5,28
autres communes du département		C	néant	4,82	néant	4,82	néant	4,82	néant	4,82
PIG Pays des Vallées d'Anjou	oui si LI LS LTS									
Baugé-Beaufort en Vallée-Durtal-Mazé-Tiercé		C	7,00	5,60	7,00	5,60	7,00	5,60	6,60	5,00
Autres communes du pays des Vallées d'Anjou		C	néant	4,90	néant	4,90	néant	4,82	néant	4,82
PIG Pays Loire Angers										
Juigné/Loire		B	7,38	5,68	7,38	5,68	7,12	5,68	7,24	5,68
Andard-Brain/Authion-Brissac/Quincé-Corné-St Méleine/Aubance-Seiches		C	7,38	5,68	7,38	5,68	7,12	5,68	7,24	5,68
Bauné-Beauvau-Blaison/Gohier-Charcé St Ellier-Chaumont/Anjou-Cornillé-Cozé-Huillé-Jarzé-La Bohalle-La Chapelle St Laud-La Daguenière-La Ménitrié-Les Alleuds-Lézigné-Lué en Baugeois-Luigné-Marcé-Montreuil/Loir-St Jean de la Croix-St Jean des Mauvrets-St Mathurin/Loire-St Rémy la Varenne-St Sathurin/Loire-St Sulpice-Saulgé l'Hôpital-Sermaise-Vauchréten	oui si LI LS LTS	C	6,72	5,36	6,72	5,36	6,72	5,36	6,72	5,36
PIG Pays Haut-Anjou Segréen										
Bécon les granits-Le Lion d'Angers		C	7,38	5,68	7,38	5,68	6,41	5,68	6,41	5,68
Champigné-Chateaufort-Combrée/Bel Air-Le Louroux Béconnais-Ste Gemmes d'Andigné-Grégré	oui si LI LS LTS	C	6,93	5,68	6,41	5,68	6,41	5,68	6,41	5,68
Brain/Longuenée-Gréz Neuville-La Pouéze-Nyoseau-Pruillé-St Augustin des Bois-Vern d'anjou		C	néant	5,58	néant	5,58	néant	5,58	néant	5,58
autres communes du secteur		C	néant	4,82	néant	4,82	néant	4,82	néant	4,82
Saumur Multisites	oui si LI LS LTS									
et communes associées Doué la Fontaine, Montreuil Bellay		C	7,38	5,68	6,61	5,68	6,61	5,07	néant	5,07
PIG Pays des Mauges										
Chemillé		C	7,05	5,68	6,60	5,68	néant	5,52	néant	5,44
Andrézé-Beaupréau-Champtoceaux-Gesté-Jallais		C	néant	5,68	néant	5,68	néant	4,82	néant	4,82
Maulévrier-Montjean/Loire-St André de la Marche		C	néant	5,68	néant	5,68	néant	4,82	néant	4,82
St Pierre Montmart-St Macaire en Mauge-Canton St Florent le Vieil-Canton de Champtoceaux		C	néant	5,68	néant	5,68	néant	4,82	néant	4,82
autres communes du secteur		C	néant	4,82	néant	4,82	néant	4,82	néant	4,82
PIG Loire en Layon										
Chalonnnes/Loire-Denée-La Possonnière-St Georges/Loire		C	7,38	5,68	7,38	5,68	6,51	5,68	6,35	5,68
Beaulieu/Layon-Champ/Layon-Chemellier-Chênehutte Trèves Cunault-Faye d'Anjou-Gennes-Martigné Briand-Mozé/Louet-Rablay/Layon-Rochefort/Loire-St Germain des Prés-St Lambert du Lattay-Thouarcé-Vihiers	oui si LI LS LTS	C	6,51	5,37	6,35	5,37	6,35	5,37	6,21	5,37
Ambillou-Château-Champocé/Loire-Chaufonds S/L-Chavagnes les eaux-Coutures-Grézillé-Ingandes/Loire-Notre Dame D'Allençon-St Aubin de Luigné-Le Thoureil-Montilliers-Nueil/Layon		C	néant	5,27	néant	5,27	néant	5,27	néant	5,27
autres communes du secteur		C	néant	4,82	néant	4,82	néant	4,82	néant	4,82

Prix plafonds du nouveau conventionnement:

* Plafonds LI au 01/01/07

 zone B = 10,68 €
 zone C = 7,73 €

Plafonds LS au 01/07/06

 zone B = 5,36 € à 7,29 €
 zone C = 4,82 € à 5,68 €

Plafonds LTS

 zone B = 5,22 € à 6,22 €
 zone C = 4,63 € à 5,15 €

du 6 juillet 1989 modifiée.

Une actualisation éventuelle de ces loyers sera réalisée chaque année.

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

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

Part maximale de la redevance assimilable

 aux équivalents loyer plus charges au 1^{er} juillet 2007

(En € par mois, par type de logement et par zone)

Type de logement	Financement	Zone 1	Zone 1 bis	Zone 2	Zone 3
Type 1	PLA d'Intégration	340,83	357,65	309,07	286,32
	PLUS	359,80	377,56	326,29	302,09
	PLS				
Type 1'	PLA d'Intégration	449,09	472,04	411,44	380,79
	PLUS	474,18	498,40	434,40	401,95
	PLS	592,71	623,00	543,04	502,52
Type 1 bis	PLA d'Intégration	494,10	518,66	452,87	418,26
	PLUS	521,53	547,52	477,96	441,74
	PLS	651,86	684,50	597,55	552,18
Type 2	PLA d'Intégration	514,54	539,27	468,63	432,24
	PLUS	555,41	581,94	505,92	467,03
	PLS	694,35	727,51	632,49	583,75
Type 3	PLA d'Intégration	529,24	554,88	481,73	446,23
	PLUS	595,21	624,25	541,78	502,16
	PLS	744,01	780,39	677,32	627,66
Type 4	PLA d'Intégration	590,18	619,24	537,31	499,30
	PLUS	663,87	696,33	604,71	561,51
	PLS	829,88	870,39	755,83	701,89
Type 5	PLA d'Intégration	651,33	683,58	593,07	551,63
	PLUS	732,72	769,28	666,91	621,04
	PLS	915,95	961,66	833,65	776,28
Type 6	PLA d'Intégration	712,64	748,14	648,65	604,36
	PLUS	801,56	841,72	729,49	679,82
	PLS	1001,99	1052,20	911,81	849,78

ANNEXE 6

Programme d'intervention relevant du champ d'intervention de l'ANRU

Opération de rénovation urbaine	Nombre de logements à construire (objectif final)	Nombre de logements à réhabiliter (objectif final)
Cholet	187	602
Saumur	141	263

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 financées en PLA ou PLUS
- circulaire UC/FB/DH n° 99-71 du 14 octobre 1999 relative à la mise en place du prêt locatif à usage social (PLUS)
- circulaire n° 89-80 du 14 décembre 1989 relative aux modalités d'attribution des subventions de l'Etat dites « surcharge foncière ».

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 UHC/IUH2 du 16 mai 2007 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2007

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:
 1. code INSEE de la commune où se situe l'opération.
 2. 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 :

- 9 des documents d'information sur le dispositif de recueil et de traitement des données ;
- 10 le formulaire de saisie pour les opérations financées
- 11 le schéma XML relatif aux données sur les opérations financées
- 12 les instructions pour les transferts de fichiers
- 13 les synthèses mensuelles sur la production de logement

III – Le dispositif de suivi local

Le délégataire est invité à utiliser le logiciel Open Office pour faciliter les échanges avec la DDE.

L'outil de suivi du financement du parc public développer sous ce logiciel sera mis à disposition du délégataire et permettra ainsi les échanges de données mensuels.

Pour le suivi du parc privé, le logiciel op@le permettra également les échanges de données mensuelles.

ARCHIVES DÉPARTEMENTALES DE MAINE-ET-LOIRE

Délégation de signature à Madame Élisabeth VERRY, Directeur des archives départementales de Maine-et-Loire

ARRÊTÉ

Le Préfet de Maine-et-Loire,
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU l'arrêté préfectoral DAPI/BCC n° 2008-950 du 16 juillet 2008 portant délégation de signature à Madame Élisabeth VERRY, en qualité de directeur des archives départementales de Maine-et-Loire

ARRÊTE

Article 1 : En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Élisabeth VERRY, directeur des Archives départementales, la délégation de signature qui lui est conférée sera exercée par Madame Catherine ROCHON, chargée d'études documentaires, pour les attributions mentionnées à l'article 1 de l'arrêté DAPI/BCC n° 2008-950 mentionnées ci-dessus.

Article 2 : Madame Élisabeth VERRY, directeur des Archives départementales, est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture et dont une copie sera adressée au président du Conseil général.

Fait à Angers, le

Pour le Préfet de Maine-et-Loire
Et par délégation,
Le Directeur des Archives départementales

Signé

Élisabeth VERRY

SERVICE DE L'INSPECTION DU TRAVAIL, DE L'EMPLOI ET DE LA POLITIQUE SOCIALE AGRICOLES

Extension d'un avenant à la convention collective de travail concernant les exploitations de cultures légumières

Objet : EXTENSION D'UN AVENANT A LA CONVENTION COLLECTIVE DE TRAVAIL CONCERNANT LES EXPLOITATIONS DE CULTURES LEGUMIERES DE MAINE-ET-LOIRE

DAPI - BCC n°2008 - 419

ARRÊTÉ

LE PREFET DE MAINE-ET-LOIRE,
Officier de la Légion d'Honneur,

Vu les articles L. 133-1 et suivants du code du travail, et notamment les articles L. 133-10, L. 133-14, R. 133-2 et R. 133-3 ;

Vu l'arrêté du 25 août 1969 du ministre de l'agriculture portant extension de la convention collective de travail du 4 janvier 1968 concernant les exploitations de cultures légumières de Maine-et-Loire ainsi que les arrêtés successifs portant extension des avenants à ladite convention ;

Vu l'avenant n° 67 du 24 octobre 2007 dont les signataires demandent l'extension ;

Vu l'avis d'extension publié au recueil des actes administratifs de la préfecture N°3 du 28 mars 2008 ;

Vu l'avis des membres de la commission nationale de la négociation collective (sous-commission agricole des conventions et accords) ;

Vu l'accord donné conjointement par le ministre des affaires sociales, du travail et de la solidarité et le ministre de l'agriculture et de la pêche, le 12 février 2008 ;

Sur proposition du chef du service régional de l'inspection du travail, de l'emploi et de la politique sociale agricoles ;

ARRÊTE

Article 1er. - Les clauses de l'avenant n° 67 en date du 24 octobre 2007 à la convention collective de travail du 4 janvier 1968 concernant les exploitations de cultures légumières de Maine-et-Loire sont rendues obligatoires pour tous les employeurs et salariés compris dans le champ d'application professionnel et territorial de ladite convention.

Article 2. - L'extension des effets et sanctions de l'avenant n° 67 du 24 octobre 2007 visé à l'article 1er prend date à la publication du présent arrêté pour la durée restant à courir et aux conditions prévues par la convention collective précitée.

Article 3. - L'extension du présent avenant est prononcée sous réserve de l'application des dispositions réglementaires concernant le salaire minimum interprofessionnel de croissance.

Article 4. - Le secrétaire général de la préfecture, le chef du service régional et le chef du service départemental de l'inspection du travail, de l'emploi et de la politique sociale agricoles sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Fait à ANGERS, le 8 avril 2008

Pour le Préfet,
Et par délégation,
Le Secrétaire Général de la Préfecture,
Signé
Louis LE FRANC

III - AVIS ET COMMUNIQUES