



CONVENTION DE DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE

À LA *COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION*
DU SOISSONNAIS

en matière d'aides au logement

*pour une durée de six ans en application
de l'article 61 de la loi du 13 août 2004*

Convention de délégation de compétence de six ans en application de l'article L.301-5-1 du code de la construction et de l'habitation

La présente convention est établie entre :

- **la Communauté d'Agglomération du Soissonnais**, représentée par son Président en exercice, Monsieur Jean-Marie PAULIN, et dénommé ci-après le délégataire,
- et**
- **l'État**, représenté par le Préfet du département de l'Aisne, Madame Evelyne RATTE, et dénommé ci-après le l'État,

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

Vu le code général des collectivités territoriales (CGCT),

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD),

Vu la délibération de principe du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais en date du 13 mai 2004 sollicitant la délégation de compétence pour décider de l'attribution des aides prévues à l'article L.301-3 du CCH,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais en date du 11 décembre 2003, adoptant le Programme Local de l'Habitat (PLH 2003-2007),

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais en date du 28 avril 2005, approuvant le principe de délégation des aides à la pierre à compter du 1^{er} janvier 2006, décidant que la DDE instruira pour son compte les dossiers et effectuera les paiements correspondants et autorisant le Président à signer avec l'État la convention de délégation de compétence afin de la rendre effective au 1^{er} janvier 2006,

Vu l'avis du comité régional de l'habitat du 26 janvier 2006 sur la répartition des crédits.

Il a été convenu ce qui suit :

OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION

L'État délègue à la Communauté d'Agglomération du Soissonnais, 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 aidés 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.

La présente convention a pour objet de déterminer les conditions de gestion et de fixer les modalités de paiement des aides à la pierre en faveur du parc locatif aidé public et du parc privé par la DDE de l'Aisne. Elle concerne aussi les prestations en matière d'étude et d'ingénierie concernant la mise en place des objectifs décrits par la présente convention de délégation des aides à la pierre.

Cette délégation a pour objet la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH 2003-2007) adopté par délibération du Conseil Communautaire en date du 11 décembre 2003, en y intégrant les objectifs du PDALPD et du Plan de Cohésion Sociale.

La présente convention prend effet à compter du 1^{er} janvier 2006 et s'achève au 31 décembre 2011.

Article I : Objectifs et financements

§ I.1 Orientations générales

I.1.1 Au niveau national

La mise en place de cette délégation de compétence s'inscrit dans la mise en œuvre d'une politique du logement cohérente en assurant l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels, agricoles et paysagers.

Il s'agit aussi d'assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat aussi bien urbain que rural en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat (et cela en phase avec l'implantation d'autres secteurs d'activités et types d'équipements, notamment en terme d'emplois et de transports).

Cette délégation de compétence intervient dans un contexte national de crise du logement. Aussi, le Plan de Cohésion Sociale du gouvernement comporte un volet logement ambitieux qui doit permettre de développer l'offre locative dans l'habitat privé et le parc locatif aidé public.

La réussite de ce Plan réside dans l'engagement des collectivités locales et dans l'organisation d'un partenariat fort entre les différents acteurs et partenaires du logement en France.

I.1.2 Au niveau de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais

Les grandes orientations de la politique de l'habitat de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais définies dans le PLH 2003-2007 sont les suivantes :

- Mettre en place une politique foncière volontariste avec les communes afin de permettre une production dynamique de logements,
- Relancer la production de logements, notamment locatifs aidés, afin de diversifier les parcours résidentiels des ménages, de mieux accueillir les ménages modestes et fragiles et de favoriser une meilleure répartition du parc entre les communes,
- Permettre l'accès au logement des populations spécifiques et/ou en difficultés,
- Agir sur le parc privé et valoriser le tissu urbain existant afin de lutter contre ses dysfonctionnements.

§ I.2 Objectifs quantitatifs prévisionnels

Les moyens financiers mentionnés à l'article II de la présente convention ont pour objet la mise en œuvre du programme local de l'habitat et notamment la réalisation des objectifs prévisionnels suivants :

1.2.1 Développement, amélioration et diversification de l'offre de logements locatifs aidés

a) La réalisation par construction neuve ou par acquisition-amélioration d'un objectif global de **630 logements locatifs aidés**, objectif cohérent avec la déclinaison locale du plan de cohésion sociale, dont :

- **38 logements PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration),**
- **372 logements PLUS (prêt locatif à usage social),**
- **220 logements PLS (prêt locatif social).** Les PLS « Foncière » ne sont pas contingentés.

Pour les années **2006 et 2007**, ces objectifs annuels sont :

- **7 logements PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration),**
- **68 logements PLUS (prêt locatif à usage social),**
- **40 logements PLS (prêt locatif social).** Les PLS « Foncière » ne sont pas contingentés.

Le délégataire s'engage à définir sur son territoire un programme d'opérations répondant aux besoins en matière d'hébergement, en cohérence avec les programmes d'actions du PDALPD, aux travaux duquel il participe, et en collaboration avec les partenaires concernés. Le cas échéant, un avenant annuel précisera le programme des années suivantes.

En cas d'évolution plus significative du marché, les objectifs de production pourront être augmentés dans le cadre d'un avenant.

b) La réhabilitation de **180** logements locatifs sociaux (PALULOS), dont **30** par an pour 2006 et 2007.

c) La réalisation de **60** logements en location-accession (PSLA), dont **10** par an pour 2006 et 2007.

Ces objectifs ne comprennent pas les logements prévus dans les opérations de renouvellement urbain éligibles à l'ANRU (notamment les démolitions et la reconstitution d'une offre de compensation).

1.2.2 Requalification du parc privé ancien, des copropriétés et la production d'une offre en logements à loyers maîtrisés

Il est prévu la réhabilitation de **300 logements privés** en respectant un juste équilibre entre les propriétaires occupants (150 logements) et les propriétaires bailleurs (150 logements) et en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

Dans le cadre de cet objectif global, sont projetés :

a) la production d'une offre de **102** logements privés à loyers maîtrisés, dont 60 %, soit **61** logements, à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL).

Pour 2006, les objectifs sont **10** logements à loyers conventionnés et **7** logements à loyers intermédiaires.

b) la remise sur le marché locatif de **30** logements privés vacants depuis plus de douze mois, dont **5 pour 2006**.

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

c) le traitement de **90** logements indignes, notamment insalubrité, péril, risque plomb : 48 pour les propriétaires bailleurs et 42 pour les propriétaires occupants.

Pour 2006, les objectifs sont **8** logements indignes traités en **propriétaires bailleurs** et **7** logements indignes traités en **propriétaires occupants**.

Les dispositifs opérationnels (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, 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, Programme Social Thématique (PST) en cours ou projetés, dont la liste figure en annexe 3, concourent à la mise en œuvre de ces objectifs.

Le délégataire reprend les engagements de l'État et de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) sur les opérations contractuelles en cours (OPAH, PIG, plan de sauvegarde, PST).

La Communauté d'Agglomération du Soissonnais mettra en œuvre les moyens opérationnels nécessaires pour permettre d'atteindre les objectifs fixés.

1.2.3 Répartition géographique et calendrier des interventions

Il est rappelé que l'objectif de production annuelle figurant au PLH est de 65 logements locatifs aidés entre 2003 et 2005 puis de 115 logements locatifs aidés en 2006 et en 2007, soit par opération de construction neuve, soit par acquisition-amélioration (cf. tableau de l'évolution de la répartition du logement locatif aidé public, annexe 1).

Les objectifs d'interventions prévus à l'article 1.2 sont déclinés en annexe 2 par secteurs géographiques, conformément au programme d'actions du PLH, et seront réalisés selon l'échéancier prévisionnel suivant :

a) Objectifs en logements locatifs aidés :

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
PLAI	7	7	6	6	6	6
PLUS	68	68	59	59	59	59
PLS	40	40	35	35	35	35
PALULOS	30	30	30	30	30	30
PSLA	10	10	10	10	10	10

b) Objectifs en logements privés :

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Logements locatifs réhabilités	25	25	25	25	25	25
<i>Comprenant :</i>						
- Loyers libres	8	8	8	8	8	8
- Loyers conventionnés	10	10	10	10	10	10
- Loyers intermédiaires	7	7	7	7	7	7
- Sorties de vacance (vacance de plus de 12 mois)	5	5	5	5	5	5
- Traitement de logements locatifs indignes	8	8	8	8	8	8
Logements de propriétaires occupants réhabilités	25	25	25	25	25	25
<i>Comprenant :</i>						
- Traitement de logements indignes	7	7	7	7	7	7

Cet échéancier est mis à jour si nécessaire par un avenant annuel.

Le délégataire a mis en œuvre sur le territoire intercommunal un outil d'aide à la décision (tableau de répartition dont le principe a été validé par les élus communautaires) pour l'implantation des opérations de logements (publics et privés), avec pour objectif de tendre à un taux minimal de 5 % de logements locatifs aidés dans les communes qui n'en comporte pas ou peu et au contraire de favoriser le développement de logements privés dans les communes comportant beaucoup de logements locatifs aidés (cf. annexe 1).

Au-delà des objectifs affichés en application des dispositions de la loi SRU, d'autres secteurs d'intervention peuvent constituer autant de leviers complémentaires qui vont également contribuer à la réalisation des objectifs de la présente convention :

- Inciter à l'aménagement de nouveaux quartiers mixtes (secteurs d'extension urbaine...), regroupant aussi bien des logements du parc public que du parc privé, multifonctionnels, bien desservis, dans un cadre de qualité.
- Les secteurs de renouvellement urbain qui permettront un rééquilibrage de l'offre de logements conventionnés.

Article II : Modalités financières

§ II.1 Moyens mis à la disposition du délégataire par l'État

Sous réserve de considérer, pour les objectifs de l'ANAH, que l'année 2006 (dont l'enveloppe des droits à engagements est fixée à 269 500 euros) constitue la référence des années de la période 2007-2011, et dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, l'État allouera au délégataire pour la durée de la convention un montant prévisionnel de droits à engagement de **3 217 000 euros** (logements HLM et logements privés) pour la mise en œuvre de son programme local de l'habitat et notamment la réalisation des objectifs visés à l'article I.2.

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

Pour 2006, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à **562 675 €**, 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 sera arrêté dans les conditions définies au § II.4.1.

Un contingent d'agrèments de **220 PLS** et de **60 PSLA** est alloué au délégataire pour la durée totale de la convention.

*Pour 2006 et 2007, ce contingent est de **40 agrèments PLS** par an et de **10 PSLA** par an.*

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

Conformément à la lettre d'accord de la Caisse des Dépôts et Consignations, document annexé à la présente convention, une enveloppe pluriannuelle de prêts de **29.37 millions d'euros** sera affectée par cet établissement aux opérations définies au § 1.2 de la présente convention. Cette enveloppe comprend **1.62 million d'euros** de prêts à la réhabilitation à taux bonifié en application de la circulaire du 17 septembre 2004 modifiée le 21 octobre 2004. Elle ne comprend pas les prêts PLS et PSLA.

§ II.2 Répartition des droits à engagement entre logement locatif aidé et l'habitat privé

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

- **293 175 euros** pour le logement locatif social, dont 14 658 € font l'objet d'une mise en réserve mentionnée à l'article II-1 ;
- **269 500 euros** pour l'habitat privé (ANAH, hors dotations spécifiques éventuelles), dont 13 475 € font l'objet d'une mise en réserve mentionnée à l'article II-1.

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

§ II.3. Interventions propres du délégataire

II.3.1 Interventions financières du délégataire

Le délégataire pendant la période de la convention met en œuvre, sur ses ressources propres, les dispositions suivantes, qui concourent à la réalisation des actions définies au § I.2 :

- **Action foncière** : achat de terrains à hauteur de 200 000 euros par an pour la durée du PLH ; revente des terrains au prix des Domaines en cas de construction de logements locatifs aidés.
- **Financement des opérations de logements locatifs aidés** : à hauteur de 2,50 % pour les logements de type PLS, PLUS et PLAI ; participation à la place des communes au financement de l'opération « Ma maison dans l'Aisne » (accession sociale à la propriété).
- **Étude pré-opérationnelle d'habitat** : en vue de faciliter le développement l'habitat dans les communes et conseiller les élus (60 000 euros par an).

II.3.2 Actions foncières

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

Ainsi la politique foncière de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais en faveur de l'habitat, et figurant au PLH, s'organise autour de plusieurs enjeux :

- A court terme, permettre aux communes de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation d'opérations de logements,
- A moyen et long termes, constituer un stock de réserves foncières suffisant pour limiter les effets spéculatifs du marché et anticiper les besoins en logements,
- Développer la maîtrise foncière publique pour être en capacité d'orienter l'activité des opérateurs en fonction des besoins identifiés sur le territoire.

§ 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 aidé public

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

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

Ces décisions, et avenants le cas échéant, sont notifiés par l'Etat 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 ainsi notifié par l'État.

- Pour l'enveloppe parc privé

La convention conclue entre l'ANAH et le délégataire en vertu de l'article L.321-1-1 du CCH définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'ANAH.

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

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

- Pour l'enveloppe logement locatif aidé public

Chaque année, l'État, 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'État 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'État 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'État 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 parc 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.

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

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

Le délégataire produira chaque année et remettra au représentant de l'État un compte rendu détaillé de l'utilisation des crédits mis à sa disposition, sous la forme d'un état annexé au compte administratif.

Cet état annexe retracera, d'une part, le détail des crédits reçus de l'État 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

- Pour l'habitat locatif aidé public

Si, au terme de l'effet de la convention et de l'échéancier de versement des crédits prévu au § 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'État émettra un ordre de reversement de ces crédits.

- Pour l'habitat privé

La convention conclue entre le délégataire et l'ANAH en vertu de l'article L.321-1-1 du CCH précise les conditions de reversement des crédits mis à la disposition du délégataire et non utilisés au terme de la convention et de l'échéancier afférent. *Si la convention est renouvelée les crédits de paiement restant font l'objet d'un report sur la nouvelle convention.*

Article III : Conditions d'octroi des aides et d'adaptation des plafonds de ressources

Les dispositions du CCH et notamment de son livre III, les circulaires ainsi que le règlement général de l'ANAH, listés en annexe 6, sont applicables.

§ III.1 Adaptation des conditions d'octroi des aides

III-1-1 Parc locatif social

Est applicable le barème des majorations locales des assiettes de subventions et des loyers en vigueur sur le département de l'Aisne (arrêté préfectoral du 27 juin 2001) figurant en annexe 4.

III-1-2 Parc privé

Sans objet.

§ III.2 Plafonds de ressources

III-2-1 Parc locatif aidé

Sans objet.

III-2-2 Parc privé

Propriétaires occupants

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

Propriétaires bailleurs

Lorsque le bailleur conclut une convention en application de l'article L.351-2 (4°) les plafonds de ressources des locataires fixés par l'arrêté mentionné à l'article R.331-12 du code de la construction et

de l'habitation sont applicables ; si cette convention est conclue dans le cadre d'un programme social thématique (PST) les plafonds de ressources sont ceux prévus à la seconde phrase de cet article (PLA-I).

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

§ III.3 Modalités d'attribution des aides et d'instruction des dossiers

III.3.1 Parc locatif aidé

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'Etat par le Président de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais.

Les dossiers de demande de subvention sont adressés par les bailleurs au service habitat de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais. Ce dernier est chargé de centraliser les dossiers et d'en vérifier leur composition. Au besoin, il réclamera les pièces manquantes ou des informations complémentaires. Une fois les dossiers complets, la Communauté d'Agglomération du Soissonnais les fait parvenir à la DDE de l'Aisne. L'instruction des dossiers est alors assurée par la DDE de l'Aisne.

III.3.2 Parc privé

Pour les actions visées au § I.2.2, la loi a prévu que les décisions de subventions ou les décisions de rejet sont prises par le Président de l'autorité délégataire au nom de l'ANAH.

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

III.3.3 Mise à disposition des services

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

Article IV : Loyers et réservations de logements

§ IV.1 Conventions APL

Le président de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais signe, au nom de l'État, les conventions mentionnées à l'article L.353-2 du CCH conclues en contrepartie d'un financement ou d'un agrément qu'il accorde. Il en adresse obligatoirement copie au Préfet du département de l'Aisne.

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 aidé

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 sur l'ensemble du département de l'Aisne (arrêté préfectoral du 27 juin 2001) 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 conventionnés avant le 1er juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention :

- 4,42 € + 20% pour les opérations financées en PLUS ;
- 3,92 € + 20% pour les opérations financées en PLAI ;
- 6,63 € pour les opérations financées en PLS.

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

IV.2.2 Parc privé

Le montant de loyer maximal sera fixé sur la base des loyers maximaux de zone figurant en annexe 5.

§ 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, soit 20 % pour les opérations financées en PLUS et PLA-I et 20 % dans les opérations financées en PLS.

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

Obligation est faite à l'organisme d'informer le Préfet lors de la mise en service des logements.

Article 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. Pour chaque opération financée, des données, dans les conditions précisées ci-après, sont transmises à l'infocentre national sur les aides au logement géré par le ministère chargé du logement.

Pour le parc locatif social, copie des décisions prises par le délégataire au nom de l'Etat est communiquée au Préfet. La DDE, dans le cadre d'une convention de mise à disposition, alimentera l'infocentre national visé ci-dessus, en utilisant le logiciel Galion, qui assure dans ce cas la transmission automatique des données pour les produits gérés par ce logiciel.

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

§ V.2 Suivi annuel de la convention

Il est créé sous la coprésidence du Président de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais et du Préfet de l'Aisne 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 ¹ 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'État de l'utilisation des crédits reçus notamment par l'accès à toute pièce justificative et tout document dont il jugerait la production utile.

¹ A noter que pour l'établissement de ce bilan, le programme physique et la consommation des autorisations d'engagements sont arrêtés au 31 décembre de l'année, c'est à dire, en prenant en compte les décisions de financement prises avant cette date.

§ V.3 Dispositif d'observation

Les services locaux de l'État et de l'ANAH sont associés au dispositif d'observation mis en place par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais, conformément à la loi, afin de suivre les effets des politiques mises en œuvre sur le marché local du logement, selon les modalités suivantes :

- Les services de l'État et de l'ANAH participent aux comités de lecture de l'Observatoire de l'Habitat qui permettent des échanges entre professionnels de l'habitat.
- Des échanges plus informels ont lieu régulièrement entre les services de la collectivité et ceux de l'État et de l'ANAH, qui permettent d'avoir une vision partagée de l'évolution du marché et des besoins en matière de logements.

Il est rappelé que l'État et l'ANAH ont, en outre, contribué, avec la Caisse des Dépôts et Consignations, à aider la collectivité dans la mise en place de l'Observatoire des copropriétés lui permettant ainsi de définir ses priorités d'intervention sur les copropriétés.

§ V.4 Conditions de résiliation de la convention

- 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'État 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 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.

- 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'État et, le cas échéant, de l'ANAH. Les crédits de paiement mis à la disposition du délégataire mais non consommés et dont il n'a plus l'utilité font l'objet d'un ordre de reversement de la part de l'État 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 le lient à l'État ou à l'ANAH, un prélèvement du même montant sera opéré sur les ressources du délégataire.

§ V.5 Évaluation de la mise en œuvre de la convention

A l'issue des trois premières années d'exécution de la convention, le Préfet et le Président de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais procéderont à une évaluation à mi-parcours de la mise en œuvre du programme de la convention.

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

Au vu de cette évaluation, une nouvelle convention d'une durée de 6 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.

A Laon, le 15 février 2006

Le Préfet de l'Aisne,

SIGNE

Evelyne Ratte

*Le Président de la communauté
d'agglomération du Soissonnais,*

SIGNE

Jean-Marie Paulin

Visa du contrôleur financier,

ANNEXES

Annexe 1

Évolution de la répartition du parc de logements locatifs aidés

Annexe 2

Déclinaison par secteurs géographiques des objectifs d'intervention sur le parc locatif aidé et le parc privé.

Annexe 3

Programme d'intervention sur le secteur d'habitat privé

Annexe 4

Barème de majoration de l'assiette de subvention

Annexe 5

Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux

Annexe 6

Suivi statistique de la délégation

Annexe 7

Liste des textes applicables

Annexe 8

Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables

Annexe 9

Modèle de fiche analytique d'opération financée

Annexe 10

Lettre d'accord de la Caisse des Dépôts et des Consignations

Annexe 11

Délibération de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais approuvant le PLH

Annexe 12

Délibération de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais approuvant le principe de la délégation des aides à la pierre et autorisant le Président à signer avec l'État les conventions nécessaires à la délégation de compétence des aides à la pierre à compter du 1^{er} janvier 2006.

ANNEXE 1

Évolution de la répartition du parc de logements locatifs aidés publics entre 1999 et 2005

Commune	Zone géographique	Population	Nbre de résidences principales au 01/01/2005 (estimation *)	Nbre de log locatifs aidés au 01/01/1999 (estimation)	Nbre de log aidés au 01/01/2005 (estimation **)	Soit en %
Soissons	ville centre	29,452	12,502	5,694	5,740	45.91%
Belleu	sud	4,031	1,578	600	635	40.24%
Vénizel	sud	1,462	525	181	182	34.67%
Villeneuve-Saint-Germain	sud	2,312	935	185	215	22.99%
Crouy	nord	2,619	1,084	194	207	19.09%
Mercin-et-Vaux	sud	919	357	39	39	10.92%
Cuffies	nord	1,495	577	54	55	9.53%
Septmonts	sud	501	197	1	17	8.63%
Noyant-et-Aconin	sud	461	163	10	10	6.75%
Courmelles	sud	1,659	639	24	34	5.32%
Acy	sud	951	348	0	9	2.58%
Cuisy-en-Almont	nord-ouest	352	124	2	2	1.61%
Billy-sur-Aisne	sud	1,189	457	2	6	1.31%
Total 13 communes	---	47,403	19,486	6,986	7,151	36.70%
Communauté d'Agglomération du Soissonnais	---	52,452	21,353	6,986	7,151	33.49%

ANNEXE 2

Déclinaison par secteurs géographiques des objectifs d'intervention sur le parc locatif aidé et le parc privé

Nota : ce tableau propose une répartition territorialisée par commune et/ou par secteur géographique des objectifs quantitatifs définis par le PLH 2003-2007 (propositions minimales pour maintenir la population à son niveau actuel).

Colonne	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
							Ventilation par type des 1 050 logements à construire selon le PLH			Types de logements à construire par commune			Nombre total de logements à construire par commune	
			Nbre de résidences principales*	Nbre de log aidés (estimation au 01/01/05)	Dont nbre de log adaptés (estimation au 01/01/05)	Nbre de log privés (estimation au 01/01/05)	Ventilation des 425 log aidés à construire (répartition / au nbre de résidences principales, colonne 3)	Ventilation des 625 log privés à construire (répartition / au nbre de résidences principales, colonne 3)	Ventilation globale pour atteindre les obj du PLH	Proposition minimale log aidés : 5 % de la colonne 7 (pour maintenir sa pop)	Dont nombre de logements adaptés pour atteindre 1 % des résidences principales	Proposition minimale log privés : xx % ou 50 % de la colonne 8 (pour maintenir sa pop)	Total des propositions minimales	Propositions corrigées pour perte de pop (colonnes 9 et 13)
Commune	Zone		(estimation au 01/01/05)	(estimation au 01/01/05)	(estimation au 01/01/05)	(estimation au 01/01/05)	colonne 3)	colonne 3)		(pour maintenir sa pop)				
Urbain	Soissons	ville centre	12 502 (58,55 %)	5,740	101	6,762	249	366	615	125	24			
Péri-urbain	Pommiers	nord	242	0	0	242	5	7	12	12	-	4	16	16
	Pasly	nord	407	0	0	407	8	12	20	20	-	6	26	26
	Cuffies	nord	577	55	21	522	11	17	28	6	-	9	15	28
	Crouy	nord	1,084	207	6	877	22	32	54	11	-	16	27	54
			2 310 (10,82%)	262	27	2,048	46	68	114	49	0	35	84	124
	Mercin et Vaux	sud	358	39	0	319	9	11	20	5	-	6	11	20
	Vauxbuin	sud	312	0	0	312	6	9	15	16	-	5	21	21
	Belleu	sud	1,578	635	11	943	31	46	77	16	-	23	39	77
	Villeneuve Saint Germain	sud	935	215	35	720	19	28	47	10	-	14	24	47
	Vénizel	sud	525	182	1	343	10	15	25	5	-	8	13	25
	Billy-sur-Aisne	sud	457	6	0	451	9	13	22	17	-	7	24	24
	Courmelles	sud	639	34	1	605	12	19	31	6	-	10	16	31
			4 803 (22,49%)	1,111	48	3,693	96	141	237	75	0	73	148	245
Rural	Bagneux	nord-ouest	20	0	0	20	-	-	-	-	-	-	-	-
	Juigny	nord-ouest	94	0	0	94	-	-	-	-	-	-	-	-
	Leury	nord-ouest	43	0	0	43	-	-	-	-	-	-	-	-
	Chavigny	nord-ouest	56	0	0	56	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vauxrezis	nord-ouest	122	0	0	122	-	-	-	-	-	-	-	-
	Cuisy-en-Almont	nord-ouest	124	2	2	122	-	-	-	-	-	-	-	-
	Osly-Courtil	nord-ouest	108	0	0	108	-	-	-	-	-	-	-	-
			567 (2,65 %)	2	2	565	12	17	29	29 (-2)	4	8	37 (-2)	37 (-2)
	Vregny	nord-est	37 (0,17 %)	0	0	37	1	1	2	1	1	1	2	2
	Acy	sud-est	348	9	0	339	-	-	-	-	-	-	-	-
	Sermoise	sud-est	109	0	0	109	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serches	sud-est	96	0	0	96	-	-	-	-	-	-	-	-
			553 (2,59 %)	9	0	544	11	17	28	28 (-9)	5	9	37 (-9)	37 (-9)
	Ploisy	sud	32	0	0	32	-	-	-	-	-	-	-	-
	Berzy-le-Sec	sud	152	0	0	152	-	-	-	-	-	-	-	-
	Noyant et Aconin	sud	162	10	0	152	-	-	-	-	-	-	-	-
	Septmonts	sud	197	17	1	180	-	-	-	-	-	-	-	-
			543 (2,55 %)	27	1	516	11	16	27	6	4	8	14	27
	Missy-aux-Bois	sud-ouest	37 (0,17 %)	0	0	37	1	1	2	1	1	1	2	2
			21,363	7,151	179	14,212	427	627	1,054	314 +/-11	39	318		
	Objectif PLH		-	-	-	-	425	625	1,050	-	-	-		

ANNEXE 3

Programme d'intervention sur le secteur d'habitat privé

1/ Opérations en secteurs programmés

Néant

2/ Dispositifs d'intervention hors secteur programmé

Etude sur l'habitat privé en cours en vue d'un programme d'actions

Le PLH 2003-2007 ne prévoit pas de dispositif opérationnel particulier en faveur du parc privé -hors PST départemental en cours- (OPAH, PIG ...). La mise en place d'un tel dispositif n'est pas apparu pertinent au regard du diagnostic réalisé lors de l'élaboration du PLH 2003-2007. En effet le territoire a déjà bénéficié de 3 OPAH successives efficaces qui ont bien joué leur rôle.

-OPAH « Coeur de ville (Soissons) » 1999-2001,

-OPAH « Saint-Waast/Saint-Médard (Soissons) » 1995-1997,

-OPAH « Rurale » 1995-1997.

Ces 3 OPAH ont permis d'améliorer sensiblement la qualité et le niveau de confort des logements mais aussi de moderniser le parc. Elles ont aussi permis de favoriser la remise en location de logements vacants et d'accroître l'offre locative notamment à caractère social. Ce sont entre 10 et 15 % des propriétaires sur Soissons et entre 7 et 12 % dans les communes rurales qui ont été sensibilisés par les dispositifs (plus de 350 logements subventionnés et plus de 110 logements vacants remis sur le marché).

Afin de mieux connaître les composantes et les évolutions du parc privé, la Communauté d'Agglomération du Soissonnais a décidé de mener une étude. Ce travail devra déboucher sur un programme d'actions qui aura pour objectifs de :

- Informer les propriétaires et les locataires sur les dispositifs d'aides

Sensibiliser les 23 % de propriétaires potentiellement éligibles aux aides de l'ANAH du territoire,

Favoriser la mise sur le marché de logements à loyers maîtrisés.

- Résorber l'habitat indigne et insalubre

Repérer et localiser à la parcelle, ou à l'îlot, les logements indignes ou insalubres,

Repérer et localiser, à la commune et à l'adresse, les profils des familles les plus en difficultés,

Favoriser les actions en faveur de la diminution et de l'éradication de ce parc.

- Lutter contre la vacance

Repérer et localiser à la parcelle, ou à l'îlot, les logements vacants ainsi que leurs propriétaires,

Favoriser les actions de remise sur le marché de ces logements.

- Créer de nouveaux logements dans des constructions qui n'avaient pas comme vocation première d'en accueillir

Repérer et localiser à la parcelle, ou à l'îlot, les bâtiments susceptibles de muter en logements (corps de fermes, anciens commerces...),

Proposer des transformations d'usage de ces bâtiments.

Cette étude, menée depuis mars 2005, en partenariat avec la DDE, l'ANAH de l'Aisne, le Conseil Régional de Picardie et le Conseil Général, s'achèvera au premier trimestre 2006. Les conclusions de

L'étude et le programme d'actions qui en découlera prendront en compte la déclinaison locale des objectifs du Plan de Cohésion Sociale.

Le cas échéant, un avenant à la présente convention sera établi pour intégrer ce programme d'actions (suivi-animation, objectifs modifiés, etc).

L'amélioration de l'habitat en secteur diffus : les priorités

Dans l'attente du programme d'actions sus visé, sur le territoire de la communauté d'agglomération du Soissonnais, sera mis en œuvre le programme local d'action de l'ANAH défini par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de la communauté d'agglomération du Soissonnais.

ANNEXE 4

Barème des majorations locales des loyers et de l'assiette de subvention approuvé par arrêté préfectoral du 27 juin 2001

BAREME DES MAJORATIONS LOCALES

Opérations de construction neuve et d'acquisition-amélioration

TYPES DE CHAUFFAGE	Loyer	Subvention
Chauffage GAZ	3,50%	3,50%
Chauffage FUEL/ BOIS/CHARBON	3%	3%
Chauffage GPL (citerne à Gaz)	1,50%	1,50%
Chauffage électrique à accumulation (en totalité)	3%	3%
Chauffage électrique à accumulation (partiel) *	2,50%	2,50%
Chauffage collectif avec compteur individuel	1%	1%
IMPLANTATION DE L'OPERATION		
Périmètre de Programme Local de l'Habitat (PLH) <small>(PLH de Soissons, Thiérache, Neufchatel-Sissonne et Saint-Quentin)</small>	3%	4%
Unité Urbaine hors PLH <small>(=Commune de + de 2000 h.(recensement INSEE))</small>	2%	2%
Commune Rurale hors PLH	0	2%
Unité Urbaine du Sud de l'Aisne (hors PLH) <small>(Sud de l'Aisne=bassins d'habitats de Soissons et Chateau-Thierry)</small>	3% (sauf PLA-I)	4%
CARACTERISTIQUES DIVERSES		
Maison individuelle neuve (uniquement PLA-I)	2% → plafonné à 4% <small>limité à 3%</small>	2% → plafonné à 4% <small>3% en neuf</small>
Jardin dans individuel (Surf. jardin/100*SU)		
Acquisition-Amélioration	0	5%
Prescriptions de l'architecte de bâtiments de France	0	2%
Résorption de friches	0	2%
Création d'un assainissement autonome	0	2%
Plafond des Majorations Locales ML	non plafonné	12% en neuf <small>(18% si ascenseur) Pas de plafond en acquisition-amélioration</small>
Coefficient de majoration CM = MQ + ML	Limité à 12% <small>(18% si ascenseur)</small>	Limité à 30%

CM = coefficient de majoration

MQ = majoration de qualité

ML = majoration locale

* pièces de vie

ANNEXE 5

Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux

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

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

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

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

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

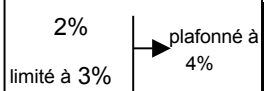
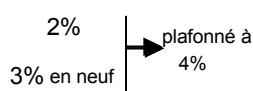
Loyer mensuel en € par m² de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	Zone 3
I. Logements financés en PLA d'intégration	3.92
II. Logements financés avec du PLUS	4.42
III. Logements financés en PLS	6.63

b) Pour les majorations de loyer, est applicable, en fonction de la qualité de l'opération, le barème départemental (approuvé par arrêté préfectoral) des majorations locales qui figure en page suivante.

BAREME DES MAJORATIONS LOCALES

Opérations de construction neuve et d'acquisition-amélioration

TYPES DE CHAUFFAGE	Loyer	Subvention
Chauffage GAZ	3,50%	3,50%
Chauffage FUEL/ BOIS/CHARBON	3%	3%
Chauffage GPL (citerne à Gaz)	1,50%	1,50%
Chauffage électrique à accumulation (en totalité)	3%	3%
Chauffage électrique à accumulation (partiel) *	2,50%	2,50%
Chauffage collectif avec compteur individuel	1%	1%
IMPLANTATION DE L'OPERATION		
Périmètre de Programme Local de l'Habitat (PLH) <small>(PLH de Soissons, Thiérache, Neufchatel-Sissonne et Saint-Quentin)</small>	3%	4%
Unité Urbaine hors PLH <small>(=Commune de + de 2000 h.(recensement INSEE))</small>	2%	2%
Commune Rurale hors PLH	0	2%
Unité Urbaine du Sud de l'Aisne (hors PLH) <small>(Sud de l'Aisne=bassins d'habitats de Soissons et Chateau-Thierry)</small>	3% (sauf PLA-I)	4%
CARACTERISTIQUES DIVERSES		
Maison individuelle neuve (uniquement PLA-I)	2% 	2% 
Jardin dans individuel (Surf. jardin/100*SU)	limité à 3%	3% en neuf
Acquisition-Amélioration	0	5%
Prescriptions de l'architecte de bâtiments de France	0	2%
Résorption de friches	0	2%
Création d'un assainissement autonome	0	2%
Plafond des Majorations Locales ML	non plafonné	12% en neuf <small>(18% si ascenseur) Pas de plafond en acquisition-amélioration</small>
Coefficient de majoration CM = MQ + ML	Limité à 12% <small>(18% si ascenseur)</small>	Limité à 30%

CM = coefficient de majoration

MQ = majoration de qualité

ML = majoration locale

* pièces de vie

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

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

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

2 – Pour les opérations de réhabilitation

Pour chaque nouvelle opération de réhabilitation, le montant du loyer maximal mentionné à l'article R.353-16 est fixé sur la base des loyers maximaux de zone figurant dans les tableaux suivants, selon que la superficie de l'opération est exprimée en surface corrigée ou en surface utile. Ces valeurs, applicables aux conventions conclues avant le 1^{er} juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention, sont révisées chaque année, le 1^{er} 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 3
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)	29.50
II. « PALULOS communales ¹ »	33.32

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

Loyer mensuel en € par m² de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	Zone 3
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)	4.16
II. « PALULOS communales »	4.42

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

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

3 – Pour les loyers maîtrisés du parc privé

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

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

Valeurs des loyers maximaux des logements conventionnés à l'aide de subventions de l'ANAH du 1^{er} juillet 2005 au 30 juin 2006

Loyer mensuel en € par m² de surface habitable dite « fiscale »

TYPES DE LOGEMENT	Zone C
I. Logements « très sociaux » (PST, LIP, secteur diffus)	4.53
II. Logements « sociaux » (OPAH, PIG, secteur diffus)	4.72

Valeurs maximales des loyers intermédiaires du 1^{er} janvier au 31 décembre 2006

Loyer mensuel en € par m² de surface habitable dite « fiscale »

TYPES DE LOGEMENT	Zone « bassin d'habitat de Soissons »
Logements intermédiaires	6.50

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

Pour les logements-foyers et des résidences sociales, les redevances maximales, applicables aux conventions conclues avant le 1^{er} juillet 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 %.

Pour les valeurs des redevances maximales des logements-foyers et des résidences sociales, il convient de se reporter à la circulaire annuelle relative à la fixation du loyer maximal des conventions.

ANNEXE 6

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
- 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 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/rubrique.php?id_rubrique=1305) qui permet aux services instructeurs :

- soit de transmettre un fichier valide au regard du schéma XML publié;
- soit d'utiliser le formulaire de saisie disponible sur ce site.

Ce site comportera les rubriques suivantes :

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

ANNEXE 7

Liste des textes applicables

I – Aides de l’Etat régies par le CCH

PALULOS

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

PLUS – PLA-I

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

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

Parc public

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

Qualité de service

- Circulaire n°2001-69 du 9 octobre 2001

Parc privé

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

Loyers

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

Circulaire de programmation

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

ANAH

- articles L. 321-1 et suivants
- articles R. 321-1 à R 321-22 et R.327-1 ;
- 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-2002-01 du 26 Juillet 2002 explicative sur la mise en œuvre des mesures en faveur de la maîtrise de l'énergie ;
- 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. 2004-02 du 20 octobre 2004 relative à l'assistance à maîtrise d'ouvrage subventionnable 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 2005-01 du 24 janvier 2005 relative à la fixation des loyers intermédiaire ANAH et à diverses règles relatives aux loyers maîtrisés ;
- Circulaire n° 2005-11 UC et C 2005-01 ANAH du 14 février relative à la mobilisation du parc de logements privés dans le cadre du plan de cohésion sociale
- Instruction I n° 2005-02 du 27 juin 2005 relative aux taux maximaux applicables pour les loyers maîtrisés ;
- Circulaire n° 2005-43 UC/IUH et C-2005-02 ANAH du 5 juillet 2005 relative aux logements privés – plan de cohésion sociale – programme d'intérêt général
- Instruction I n° 2005-03 du 12 juillet 2005 relative aux aides de l'ANAH à l'ingénierie des programmes d'amélioration de l'habitat privé ;
- Circulaire n° 2005-03 du 6 décembre 2005 relative à la programmation de l'action et des crédits de l'ANAH en 2006.

ANNEXE 8

Tableau récapitulatif du 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)	

ANNEXE 9

Modèle de fiche analytique d'opération financée

Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement

FICHE ANALYTIQUE D'OPERATION LOGEMENTS EN LOCATION Opération Neuve

N° d'identification : 1 20050020004

Financement : P.L.U.S.

PLUS 05112 GRUGIES chemin du bois 23 log

Prévisionnelle

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">MAITRE D'OUVRAGE</th> </tr> <tr> <td colspan="2" style="height: 100px;"> Catégorie : </td> </tr> </table>	MAITRE D'OUVRAGE		Catégorie :		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">LOCALISATION DE L'OPERATION</th> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">002359</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Zone de prix : Zone III : < 100 000 hab</td> </tr> </table>	LOCALISATION DE L'OPERATION		002359		Zone de prix : Zone III : < 100 000 hab																																									
MAITRE D'OUVRAGE																																																			
Catégorie :																																																			
LOCALISATION DE L'OPERATION																																																			
002359																																																			
Zone de prix : Zone III : < 100 000 hab																																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">MARCHÉ DE TRAVAUX</th> </tr> <tr> <td colspan="2">Dévolution : Entreprise générale</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Nombre de marchés 1 dont 0 en groupement</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Procédure(s) de passation :</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Sur appel d'offres :</td> <td style="text-align: center;">Ouvert Restreint</td> </tr> <tr> <td>Nombre de marchés</td> <td style="text-align: center;">1 0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Procédure négociée :</td> <td style="text-align: center;">Expérim C I Autre</td> </tr> <tr> <td>Nombre de marchés</td> <td style="text-align: center;">0 0 0</td> </tr> </table>	MARCHÉ DE TRAVAUX		Dévolution : Entreprise générale		Nombre de marchés 1 dont 0 en groupement		Procédure(s) de passation :		Sur appel d'offres :	Ouvert Restreint	Nombre de marchés	1 0	Procédure négociée :	Expérim C I Autre	Nombre de marchés	0 0 0	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">CONSISTANCE DE L'OPERATION</th> </tr> <tr> <td>Nb logements individuels</td> <td style="text-align: right;">23</td> </tr> <tr> <td>Nb logements collectifs</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Nb Total Logements aidés</td> <td style="text-align: right;">23</td> </tr> <tr> <td>Nb logements non aidés</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Nb Total de logements</td> <td style="text-align: right;">23</td> </tr> </table>	CONSISTANCE DE L'OPERATION		Nb logements individuels	23	Nb logements collectifs	0	Nb Total Logements aidés	23	Nb logements non aidés	0	Nb Total de logements	23																						
MARCHÉ DE TRAVAUX																																																			
Dévolution : Entreprise générale																																																			
Nombre de marchés 1 dont 0 en groupement																																																			
Procédure(s) de passation :																																																			
Sur appel d'offres :	Ouvert Restreint																																																		
Nombre de marchés	1 0																																																		
Procédure négociée :	Expérim C I Autre																																																		
Nombre de marchés	0 0 0																																																		
CONSISTANCE DE L'OPERATION																																																			
Nb logements individuels	23																																																		
Nb logements collectifs	0																																																		
Nb Total Logements aidés	23																																																		
Nb logements non aidés	0																																																		
Nb Total de logements	23																																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">MARCHÉ DE MAITRISE D'ŒUVRE</th> </tr> <tr> <td colspan="2">Dévolution Groupé Architecte+BET</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Taux rémunération 8,72</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border: 1px solid black;"> Nature de la mission de maîtrise d'œuvre De base : <input checked="" type="checkbox"/> Etudes d'exécution : <input checked="" type="checkbox"/> Ordo., Pilot., Coordo. : <input type="checkbox"/> Autres : <input type="checkbox"/> </td> </tr> </table>	MARCHÉ DE MAITRISE D'ŒUVRE		Dévolution Groupé Architecte+BET		Taux rémunération 8,72		Nature de la mission de maîtrise d'œuvre De base : <input checked="" type="checkbox"/> Etudes d'exécution : <input checked="" type="checkbox"/> Ordo., Pilot., Coordo. : <input type="checkbox"/> Autres : <input type="checkbox"/>		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">FINANCEMENT DE L'OPERATION</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">Nbre logts</td> <td style="text-align: center;">Surface Utile</td> </tr> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center;"><i>Individuel</i></td> <td style="text-align: center;">P.L.U.S.</td> <td style="text-align: center;">23</td> <td style="text-align: right;">1 970,30 M²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Intégration</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: right;">0,00 M²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Construction démolition</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: right;">0,00 M²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Total Individuel</td> <td style="text-align: center;">23</td> <td style="text-align: right;">1 970,30 M²</td> </tr> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center;"><i>Collectif</i></td> <td style="text-align: center;">P.L.U.S.</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: right;">0,00 M²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Intégration</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: right;">0,00 M²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Construction démolition</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: right;">0,00 M²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Total collectif</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: right;">0,00 M²</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Total des logements aidés</td> <td style="text-align: center;">23</td> <td style="text-align: right;">1 970,30 M²</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Total des logements non aidés</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td></td> </tr> </table>	FINANCEMENT DE L'OPERATION						Nbre logts	Surface Utile	<i>Individuel</i>	P.L.U.S.	23	1 970,30 M ²	Intégration	0	0,00 M ²	Construction démolition	0	0,00 M ²	Total Individuel	23	1 970,30 M²	<i>Collectif</i>	P.L.U.S.	0	0,00 M ²	Intégration	0	0,00 M ²	Construction démolition	0	0,00 M ²	Total collectif	0	0,00 M²	Total des logements aidés		23	1 970,30 M²	Total des logements non aidés		0	
MARCHÉ DE MAITRISE D'ŒUVRE																																																			
Dévolution Groupé Architecte+BET																																																			
Taux rémunération 8,72																																																			
Nature de la mission de maîtrise d'œuvre De base : <input checked="" type="checkbox"/> Etudes d'exécution : <input checked="" type="checkbox"/> Ordo., Pilot., Coordo. : <input type="checkbox"/> Autres : <input type="checkbox"/>																																																			
FINANCEMENT DE L'OPERATION																																																			
		Nbre logts	Surface Utile																																																
<i>Individuel</i>	P.L.U.S.	23	1 970,30 M ²																																																
	Intégration	0	0,00 M ²																																																
	Construction démolition	0	0,00 M ²																																																
	Total Individuel	23	1 970,30 M²																																																
<i>Collectif</i>	P.L.U.S.	0	0,00 M ²																																																
	Intégration	0	0,00 M ²																																																
	Construction démolition	0	0,00 M ²																																																
	Total collectif	0	0,00 M²																																																
Total des logements aidés		23	1 970,30 M²																																																
Total des logements non aidés		0																																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="5" style="text-align: center;">SURFACES MOYENNES PAR TYPE</th> </tr> <tr> <th>Type</th> <th>Nb</th> <th>Utile</th> <th>Annexe</th> <th>Habit</th> </tr> <tr> <td>Type I</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> </tr> <tr> <td>Type I bis</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> </tr> <tr> <td>Type II</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> </tr> <tr> <td>Type III</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> </tr> <tr> <td>Type IV</td> <td style="text-align: center;">14</td> <td style="text-align: center;">79,54</td> <td style="text-align: center;">5,03</td> <td style="text-align: center;">77,02</td> </tr> <tr> <td>Type V</td> <td style="text-align: center;">9</td> <td style="text-align: center;">92,19</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">92,19</td> </tr> <tr> <td>Type VI</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> </tr> <tr> <td>Type VII et plus</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> </tr> </table>	SURFACES MOYENNES PAR TYPE					Type	Nb	Utile	Annexe	Habit	Type I	0	0,00	0,00	0,00	Type I bis	0	0,00	0,00	0,00	Type II	0	0,00	0,00	0,00	Type III	0	0,00	0,00	0,00	Type IV	14	79,54	5,03	77,02	Type V	9	92,19	0,00	92,19	Type VI	0	0,00	0,00	0,00	Type VII et plus	0	0,00	0,00	0,00	
SURFACES MOYENNES PAR TYPE																																																			
Type	Nb	Utile	Annexe	Habit																																															
Type I	0	0,00	0,00	0,00																																															
Type I bis	0	0,00	0,00	0,00																																															
Type II	0	0,00	0,00	0,00																																															
Type III	0	0,00	0,00	0,00																																															
Type IV	14	79,54	5,03	77,02																																															
Type V	9	92,19	0,00	92,19																																															
Type VI	0	0,00	0,00	0,00																																															
Type VII et plus	0	0,00	0,00	0,00																																															
CARACTERISTIQUES DE QUALITE																																																			
	Individuel		Collectif																																																
Energie de chauffage	Gaz																																																		
Type de Chauffage	Individuel																																																		
Energie E.C.S.	Gaz																																																		
Type d'énergie E.C.S.	Individuel																																																		
Label Qualitel	<input checked="" type="checkbox"/>																																																		
Majoration complémentaire Qualitel	<input checked="" type="checkbox"/> Eco 08%																																																		
Contribution solaire	<input type="checkbox"/>																																																		
Label qualitel Accessibilité	<input type="checkbox"/>																																																		
Nombre de logements adaptés	0																																																		
Nbre logts desservis par ascenseur																																																			
Sous-sol desservi par ascenseur(s)																																																			
Surface des L.C.R.	0,00 M ²																																																		
Surface de Jardins, cours et terrasses	3 327,00 M ²																																																		
Loges de gardiens	Nombre :	0	Surface :	0,00 M ²																																															

LOYER DE LOGEMENT					
CONVENTIONNEMENT INDIVIDUEL			Coefficient de structure : 0,9498		
			Surface : 1 970,30 M ²		
		Loyer maximum		Ecart PLMC	
Type de financement	de zone	de base	conventionné		
P.L.U.S.	4,42 €/m ²	4,20 €/m ²	4,70 €/m ²	11,90 %	9 260,41 €
					Produit locatif Individuel : 9 260,41 €
					Produit Locatif Total : 9 260,41 €

LOYER ACCESSOIRE						
		P.L.U.S.		PLA - I		Produit Locatif
		Nbre	Loyer Unit.	Nbre	Loyer Unit.	
Garages des véhicules						
Garages enterrés ou en sous-sol	Individuel	9	38,11		0,00	342,99
	Collectif		0,00		0,00	0,00
Garages construits en superstructure	Individuel	5	38,11		0,00	190,55
	Collectif		0,00		0,00	0,00
Total « garages »		14		0		533,54
Autres services accessoires au logement						
				Nbre	Loyer Unit.	Produit Locatif
Jardins cours et terrasses, etc ...					0,00	0,00
Places de stationnement en surface					0,00	0,00
Autres services					0,00	0,00
Total « services accessoires »						0,00
Produit locatif Accessoire maximum						533,54
Date prévisionnelle d'entrée dans les lieux des locataires						01/07/2007

PRIX DE REVIENT		
	Prix Facturé TVA normale	Coût Net TVA réduite
Prix de revient Prévisionnel		
(Frais de préfinancement compris)	2 944 490,00 €	2 597 660,00 €
Dont Foncier Total	762 464,00 €	672 566,00 €
Dont Coût du terrain (et droits de ZAC)	116 940,00 €	103 154,00 €
Dont VRD (et honoraires VRD)	631 872,00 €	558 328,00 €
Dont Bâtiment (préfinancement compris)	1 753 673,00 €	1 546 928,00 €
Dont Prestations Intellectuelles et frais	314 068,00 €	277 346,00 €
Dont Révisions de prix	114 295,00 €	100 820,00 €

Date de référence des prix du ou des marchés :

01/07/2005

ANALYSE DES COÛTS FACTURES AU M ²	
Coût forfaitaire ou réel de tous les garages	114 694,00 €
Coût bâtiment facturé, Hors garages	1 638 979,00 €
Surface Utile	1 970,30 M ²
Coefficient de structure	0,9498
Poids Relatif des ascenseurs et des LCR	1,0000
Coefficient d'échelle	1,0044
Coût redressé au M ² de travaux	872,00 €
(34 logements de 67 M ² sans garage, ni ascenseur, ni LCR)	

N° d'identification : 1 20050020004

Page 3 /

COEFFICIENTS DE MAJORATION		
	Individuel	Collectif
Assiette de Subvention Hors Majorations	2 107 118,71	
Majoration pour Qualité MQ (<= 0,24)	0,1781	
Majoration Qualitel de base	0,1200	
Majoration complémentaire Qualitel	0,0350	
Majoration Qualitel Accessibilité Handicapés	0,0000	
Autres majorations		
Majoration complémentaire pour taille	0,0231	
Majoration complémentaire pour ascenseur		
Majoration complémentaire LCR	0,0000	
Majorations Locales ML	0,0919	
Pour service complémentaire	0,0000	
Pour localisation	0,0400	
Pour autres raisons	0,0519	
Majoration Totale (1 + MQ + ML <= 1,30)	1,2700	
Assiette de Subvention Hors Garages	2 676 040,76	
Valeur Foncière de référence * Surface Utile (VFN*SU)	256 139,00	

ASSIETTE DE SUBVENTION	
Assiette de subvention Hors majorations	2 107 118,71 €
Assiette de Subvention Hors Garages	2 676 040,76 €
Coût forfaitaire des garages (CFG * NG)	114 694,00 €
Assiette Globale de Subvention	2 790 734,76 €
Assiette Globale de subvention P.L.U.S.	2 790 734,76 €
Assiette Globale de subvention Intégration	0,00 €
Assiette Globale de subvention Construction/Démolition	0,00 €
Valeur Foncière de référence * Surface Utile (VFN*SU)	256 139,00 €

INFORMATIONS CONSTRUCTION-DEMOLITION		
Nombre de logements démolis	Individuel :	Collectif :
Surface habitable	Démolie :	Reconstruite :
Coût de démolition	Prix Facturé : (Taux de TVA normal)	Coût Net : (Taux de TVA réduit)

OBSERVATIONS ET VISA DU DIRECTEUR

ANNEXE 10

Lettre d'accord de la Caisse des Dépôts et des Consignations



www.caissedesdepots.fr

Direction régionale de Picardie

Lettre d'accord de la Caisse des dépôts et consignations

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 du Soissonnais (ci-après le délégataire)

La Caisse des Dépôts et Consignations (ci-après la Caisse des Dépôts), représentée par Monsieur Hubert BRIAND, Directeur régional, donne son accord à l'affectation d'une enveloppe pluriannuelle de 29,37 M€ de prêts au financement des opérations définies à l'article I – 2 de la convention de délégation de compétence à l'exception des opérations financées en PLS et PSLA.

L'objectif quantitatif prévisionnel global, énoncé dans la convention de délégation de compétence pour la période 2006 – 2011, est (hors PLS et PSLA) : la construction neuve et l'acquisition – amélioration de 590 logements locatifs aidés, soit 372 PLUS, 38 PLAI et 180 PALULOS.

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€	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Prêts locatifs à usage social (PLUS)	4,760	4,760	4,130	4,130	4,130	4,130	26,04
Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI)	0,315	0,315	0,270	0,270	0,270	0,270	1,71
Prêts réhabilitation (dont Prêts réhabilitation à taux bonifié*)	0,270	0,270	0,270	0,270	0,270	0,270	1,62
TOTAL	5,345	5,345	4,67	4,67	4,67	4,67	29,37

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

Caisse des dépôts et consignations
Direction régionale Picardie- 11 rue Albert ROZE - 80 003 AMIENS CEDEX
Téléphone : 03 22 71 10 10 - Télécopie : 03 22 71 10 00

2) La Caisse des Dépôts 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 Caisse des Dépôts 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 Caisse des Dépôts 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 Caisse des Dépôts. Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, seront celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.
- En cas de résiliation de la convention de délégation de compétence, le présent accord est annulé.

Fait le 13/01/2006 à Amiens

Pour la Caisse des Dépôts
Le Directeur régional


Le Directeur Régional
Hubert BRIANT

ANNEXE 11

Délibération de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais approuvant le PLH

REPUBLIQUE FRANCAISE département AISNE			CONSEIL DE COMMUNAUTE de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais							
EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS séance du jeudi 11 décembre 2003										
nombre de membres <table border="1"> <thead> <tr> <th>afférents au conseil de communauté</th> <th>en exercice</th> <th>qui ont pris part aux délibérations</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>62</td> <td>62</td> <td>52</td> </tr> </tbody> </table>			afférents au conseil de communauté	en exercice	qui ont pris part aux délibérations	62	62	52	L'an deux mil trois, jeudi onze décembre, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais, régulièrement convoqué, s'est réuni, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Marie PAULTN	
afférents au conseil de communauté	en exercice	qui ont pris part aux délibérations								
62	62	52								
Convocation en date du 03/12/03 date d'affichage			PRESENTS Mesdames Lopes - Chalmin - Errasti - Boureux - Fournier - Saingre - Martin - Pitois - Dehu - Brochet - Delicedo Messieurs Fourrier - Mathaut - Grégoire - Beaudon - Montaron - Olivier - Maurice - De Baere - Evrard - Desprez - Vallée - Levieil - Moitié - Pitois - Paulin - Corneille - Phillipon - Walkowiak - Kayser - Boullé - Villevoysse - Attencourt - Maerten - Leroux - Barriquand - Carré - Hacard - Louvet - Merchiers - Régnier - Thierry - Vanier - Antonicelli - Daunizeau - Fenianos - Quennesson - Lebeau - Bobin - Fouillard - Taramini - Raverdy A. - Castellani							
N° 2003 06 16 Palmarès de la Ville			rapporteur E. FENIANOS							
PLH / Adoption										

Nous arrivons aux termes de la procédure d'adoption du Programme Local de l'Habitat.

Le projet PLH a été soumis par le Préfet au Conseil Départemental de l'Habitat entre le 13 août et le 8 septembre 2003. Les six avis qui lui sont parvenus sont favorables au projet. Cependant, le Préfet nous a fait part de quelques observations qu'il est important d'intégrer au document final avant l'adoption définitive du PLH.

Programmation de logement locatif social dans le cadre d'opération de renouvellement urbain : Suite aux études socio-urbaines en cours (Chevreux et Deux Lions), des programmes de reconstruction démolition sont envisagés.

➤ De ce fait, la programmation de logement locatif social tient compte de ces projets et sera ajustée en fonction des programmes de reconstruction-démolition (pages 4 et 9).

Action n°1 : suppression de la création d'un corps de règle homogène

➤ prise en charge à hauteur de 50% des coûts des travaux liés au PLU ou cartes communale (Cf. délibération du 3 juillet 2003)

Action n°8 : inscription dans la fiche action des obligations fixées par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (p.23)

➤ Cependant, la prise de compétence « Gens du voyage » par la Communauté d'Agglomération reste conditionnée aux conclusions de l'étude et aux

engagements des communes à proposer des sites destinés à des aires d'accueil sur leur territoire.

Action n°9 : la réhabilitation et la complémentarité entre « parc privé / parc public
> Concernant l'amélioration du parc, une grosse activité a déjà été réalisée (OPAH rurale, OPAH cœur de Ville, OPAH st Waast-St Médard), nous proposons plutôt une action ciblée sur la vacance.

Apports financiers de la Communauté d'Agglomération :

> Un tableau présentant les engagements financiers de la Communauté d'Agglomération est joint au document final du PLH.

Il sera proposé au Conseil Communautaire de :

- **ADOPTER** le Programme Local de l'Habitat (ci-annexé)

Lorsque le programme local de l'habitat sera validé par le conseil communautaire, il sera transmis :

- aux maires des communes membres,
- pour information aux personnes morales associées à son élaboration.

Le PLH sera également tenu à la disposition du public :

- au siège de la Communauté d'Agglomération
- dans les mairies des communes membres
- à la Préfecture

Après délibération, le Conseil Communautaire **ADOpte** le présent dossier selon vote ci-dessous

POUR	CONTRE	ABSTENTION	REFUS DE VOTE
52	0	0	0

Fait et délibéré les jours, mois et ans sus-dits
Et ont signé au registre les membres présents

COMPTABLE
Le Président,
M. RAULIN

17 DEC 2010

ANNEXE 12

Délibération de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais approuvant le principe de la délégation des aides à la pierre et autorisant le Président à signer avec l'État les conventions nécessaires à la délégation de compétence des aides à la pierre à compter du 1^{er} janvier 2006



département

AISNE

CONSEIL DE COMMUNAUTE

de la

Communauté d'Agglomération du Soissonnais

séance du jeudi 28 avril 2005

afférents au conseil de communauté	en exercice	qui ont pris part aux délibérations
63	63	44

L'an deux mil cinq, jeudi 28 avril, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais, régulièrement convoqué, s'est réuni, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Marie PAULIN

21/04/05

Mesdames Errasti - Joly - Fournier - Saingre - Martin - Pitois-Dehu - Brochet - Delcado

Messieurs Fournier - Mathaut - Gregoire - Beaudon - De Baere - Evrard - Desprez - Vallée - Lenoble - Pitois - Paulin - Cornille - Lierman - Walkowiak - Couvreur - Batallion - Attencourt - Maertan - Barriquand - Carre - Macard - Thil - Louvet - Merchiers - Thierry - Antonicelli - Quennesson - Chatelain - Bobin - Leheutre - Morel - Taramini - Raverdy A. - Castellani - Grandfond - Tordeux.

n° 20

rapporteur

HABITAT / Aide à la Pierre - Délégation de compétence de l'Etat (DDE) à la Communauté d'Agglomération du Soissonnais

Depuis l'adoption de la loi relative aux « Libertés et responsabilités locales » (13 août 2004), le financement du logement n'est plus uniquement de la compétence de l'Etat. L'article 61 de cette loi donne la possibilité aux EPCI de décider et, sous certaines conditions, d'adapter l'attribution des « aides publiques à la pierre ». Cette délégation s'applique aux collectivités ayant un PLH approuvé et concerne essentiellement :

– **Le parc de logements aidés**

Production (construction et acquisition), réhabilitation et démolition des logements locatifs aidés, des logements foyers, de la location-accession, création et amélioration des places d'hébergement.

– **Le parc de logements privés**

Rénovation de l'habitat privé relevant des aides de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

La convention de délégation est signée pour 6 ans renouvelables. Elle s'applique sur toutes les communes de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais. La délégation de compétence se fait à l'aide de 3 conventions signées entre l'État, représenté par le Préfet de département, et la Communauté d'Agglomération du Soissonnais :

- 1/ Une convention pour la délégation des aides à la pierre du parc public,
- 2/ Une convention pour la délégation des aides concernant le parc privé relevant de l'ANAH,
- 3/ Une convention spécifique organisant la mise à disposition du personnel de l'Etat.

Chaque convention signée doit fixer :

- 1/ Les objectifs quantitatifs prévisionnels déclinés de manière précise sur le territoire (répartition géographique des interventions),
- 2/ Les modalités financières (crédits alloués respectivement par l'Etat, la Communauté d'Agglomération du Soissonnais...), les conditions d'octroi des aides et les modalités d'instruction des dossiers,
- 3/ Le suivi et l'évaluation de la convention,
- 4/ Les conditions de mise à disposition des personnels de l'Etat.

Trois degrés de gestion sont possibles :

- « La Communauté d'Agglomération du Soissonnais instruit les dossiers et assure les paiements »,
- « La Communauté d'Agglomération du Soissonnais instruit les dossiers et la DDE assure les paiements »,
- « La DDE instruit les dossiers pour le compte de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais et effectue les paiements correspondants ».

Le Conseil Communautaire s'est montré favorable au principe de cette délégation « sous réserve qu'elle s'accompagne du transfert des moyens ou la mise à disposition des agents de l'Etat » (extrait de la délibération de principe adoptée le 13 mai 2004).

Conformément à cette délibération, et sur proposition de la DDE, la Communauté d'Agglomération du Soissonnais a déjà été associée à la programmation 2005. Cette collaboration a permis une première évaluation du fonctionnement de l'attribution des aides aux différents bailleurs.

Il est proposé au Conseil Communautaire de :

- **APPROUVER** le principe de la délégation des aides à la pierre de l'Etat à la Communauté d'Agglomération du Soissonnais pour le 1^{er} janvier 2006,

- **APPROUVER** le degré de délégation des aides proposé, à savoir : « la DDE instruit les dossiers au nom de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais et effectue les paiements correspondants »,
- **AUTORISER** le Président à signer les différentes conventions de délégation de compétence avec l'Etat afin de les rendre effectives au 1er janvier 2006.

Après délibération, le Conseil Communautaire **ADOpte** le présent dossier
selon vote ci-dessous

POUR	CONTRE	ABSTENTION	BLANCS DE VOIE
44	0	0	0

Fait et délibéré les jours, mois et an sus-dits
Et ont signé au registre les membres présents

