



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

La présente convention est établie entre

Le Département du Bas-Rhin, représenté par M. Frédéric BIERRY, Président du Conseil Départemental
et

l'État, représenté par M. Jean-Luc MARX, Préfet de la Région Grand-Est, Préfet du Bas-Rhin

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

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général des impôts (CGI) ;

Vu la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion notamment son article 28;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové notamment son article 122 ;

Vu la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement notamment son article 20 ;

Vu la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques notamment son article 72 ;

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

Vu le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées 2015-2020 (PDALHPD) ;

Vu le plan départemental de l'habitat 2018-2023 (PDH) ;

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

Vu la délibération du Conseil Départemental autorisant la signature de la convention en date du 26 mars 2018,

Vu l'avis du comité régional de l'habitat du 20 février 2018 sur la répartition des crédits et les orientations de la politique de l'habitat.

Il a été convenu ce qui suit :

Objet et durée de la convention

L'Etat délègue au Département du Bas-Rhin, pour une durée de 6 ans renouvelable, la compétence d'une part pour décider de l'attribution des aides publiques prévues à l'article L. 301-3 du CCH, à l'exception des aides distribuées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)¹, en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création de places d'hébergement, et d'autre part pour procéder à leur notification aux bénéficiaires.

Cette délégation porte également sur la signature des conventions mentionnées à l'article L. 321-4 du CCH, sur l'octroi des agréments prévus à l'article 279-0 bis A du CGI en faveur des logements intermédiaires définis au L. 302-16 du CHH, ainsi que sur l'octroi de l'autorisation spécifique prévue au quatrième alinéa de l'article L. 441-2 du CCH. Cette délégation a pour objet la mise en œuvre de la politique de l'habitat définie à l'article I-1 qui intègre les objectifs de la politique nationale en faveur du logement et les objectifs des PLH exécutoires dans le du département et du PDH ;

Elle porte sur l'ensemble du territoire du Département du Bas-Rhin (à l'exception de l'Eurométropole de Strasbourg qui bénéficie d'une délégation de compétence au titre de l'article L. 301-5-1 du CCH).

La présente convention prend effet à compter du 1^{er} janvier 2018 et s'achève au 31 décembre 2023

Le délégataire reprend les engagements de l'Etat et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) sur les opérations contractuelles.

TITRE I : Les objectifs de la convention

Article I-1 : Orientations générales

Depuis 2015, le Département a pu échanger avec les acteurs à plusieurs occasions pour co-construire le PDH 2018-2023. Il ressort de ces échanges une importance de poursuivre les enjeux de développement :

- Poursuivre le soutien à la production et à la réhabilitation des logements en coordonnant les objectifs avec les territoires compétents (EPCI) et les opérateurs (bailleurs sociaux et opérateurs)
- Poursuivre les efforts engagés pour développer une offre de logements accessibles financièrement tout en améliorant la connaissance des besoins et l'information des usagers sur l'offre existante
- Intensifier les actions d'accompagnement des territoires pour développer un habitat adapté et diversifié
- Accompagner à l'accès et au maintien dans le logement
- Développer une offre de logements spécifiques.

Dans le cadre de la révision de sa politique départementale, impulsée par la mise en place d'un nouveau PDH, le Département souhaite amplifier son rôle de chef de file de la politique de l'habitat dans le Bas-Rhin. A ce titre, il a été proposé à l'approbation du Conseil Départemental du 26 mars 2018 la poursuite de la politique menée depuis 2006, tout en réinterrogeant les interventions du Département pour mieux répondre aux enjeux

¹ Ces aides englobent le programme national de rénovation urbaine (PNRU), les aides de l'ANRU pour le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)

dégagés par le bilan, pour les adapter aux évolutions de la société et pour mieux répondre aux besoins des territoires.

Ainsi, afin de faire de l'habitat un levier de développement et d'attractivité du territoire, il a été décidé de décliner la politique départementale en 4 objectifs stratégiques :

1. Dynamiser les territoires en développant l'attractivité des centralités : de la Smart City au Smart Dorf
2. Encourager les économies d'énergie pour un habitat plus performant
3. Accompagner les modes de vie pour un habitat plus inclusif
4. Construire la Maison Alsacienne du XXIème siècle pour préserver et innover

Par ailleurs, si le précédent PDH avait posé des orientations générales déclinées à l'échelle des Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) pour garantir une réponse spécifique aux enjeux locaux, le PDH 2018-2023 propose de dégager des orientations départementales qui pourront être territorialisées plus spécifiquement à l'échelle des intercommunalités volontaires à travers la mise en œuvre des Conseils Locaux de l'Habitat et de l'Attractivité (CLHA).

L'objectif de ces CLHA vise à :

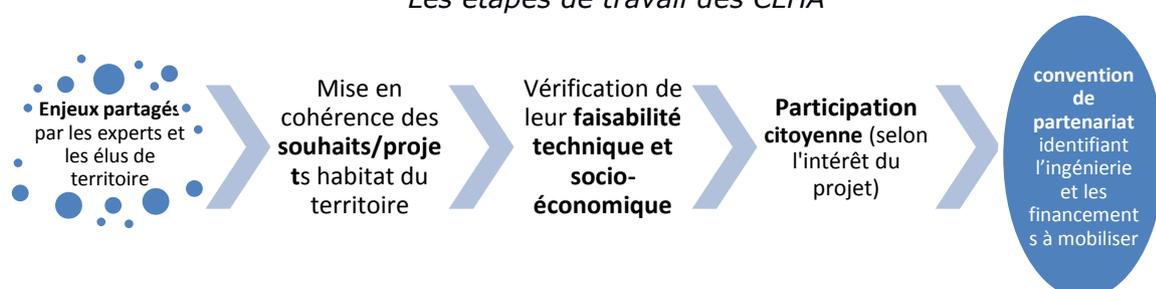
- Construire une **vision partagée et opérationnelle** des besoins du territoire et des réponses à mettre en œuvre
- Inscrire la politique de l'habitat dans une **dynamique locale de développement** (emploi, services, mobilités)
- **Articuler l'aide à la pierre et l'accompagnement des publics**
- Accompagner la mise en œuvre des projets en **fédérant les outils** et débloquer les freins

Ces CLHA seront développés prioritairement sur les territoires qui exercent la compétence habitat et notamment qui disposent d'un Programme Local de l'Habitat, validé ou en cours d'élaboration. Par ailleurs, une attention particulière sera portée aux communes soumises à l'article 55 de la loi SRU :

- Bischwiller (18,32% de logements sociaux),
- Brumath (6,44%),
- Haguenau (13,84%),
- Schweighouse-sur-Moder (12,51%).

Les CLHA devraient permettre d'alimenter la programmation de la délégation de compétence avec des projets pertinents pour le territoire et adaptés aux besoins de la population bas-rhinoise.

Les étapes de travail des CLHA



Le premier CLHA sera expérimenté au premier semestre 2018 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Dans l'attribution des aides à la Pierre, le Conseil départemental privilégiera :

- les actions de revitalisation des centres-bourgs avec pour point d'appui l'innovation ;
- les actions en faveur de réhabilitation énergétique du parc public et privé et de l'accompagnement des ménages précaires énergétiques ;
- les opérations d'adaptation et d'accompagnement des logements pour les publics spécifiques (séniors, personnes en situation de handicap, jeunes, etc) ;
- et la remise sur le marché des logements vacants et dégradés à valeur patrimoniale dans les centres-villes avec l'appui des communes.

Article I-2 : Les objectifs quantitatifs et l'échéancier prévisionnels

Les moyens financiers mentionnés au titre II de la présente convention ont pour objet la mise en œuvre de la politique définie au I-1 et notamment la réalisation des objectifs prévisionnels suivants :

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

Il est prévu :

- a) La réalisation d'un objectif global de 3.180 logements locatifs sociaux, dont :
 - 580 logements PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration) ;
 - 2.048 logements PLUS (prêt locatif à usage social) ;
 - 552 logements PLS² (prêt locatif social).

Une attention particulière sera portée aux opérations d'acquisition amélioration qui permettent de limiter la consommation foncière et le mitage et contribuent à la dynamisation des bourgs centre.

Jusqu'à 10% des objectifs de logements sociaux ordinaires (PLUS) pourront être réalisés, en fonction des opportunités, en PALULOS communales.

Les opérations de création de logements sociaux portées par les communes, que ce soit en construction neuve, en acquisition-amélioration ou en PALULOS communales, feront l'objet, dès lors qu'elles concernent 6 logements ou plus, et avant validation, d'une réunion de présentation du projet avec les services de l'État compétents.

Les aides volontaristes de droit commun du Département proposées à l'approbation de l'Assemblée Plénière départementale du 26 mars 2018 sont limitées aux opérations de 5 logements maximum. Toute opération de taille supérieure devra être autorisée dans le cadre d'une délibération spécifique.

Pour 2018, année de la signature, et compte tenu de la dotation disponible, ces objectifs sont de :

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

A partir de 2019, l'objectif est de pouvoir augmenter le nombre de PLAI à 100 logements par an en moyenne avec une baisse corrélative du nombre de PLUS.

- b) La connaissance des besoins en structures collectives d'hébergement, hors Eurométropole de Strasbourg, sera affinée dans le cadre de 2 démarches menées en lien avec les partenaires du PDALHPD :

²

Les PLS « Association Foncière Logement » ne sont pas comptabilisés

- une étude sur les besoins en logements des jeunes, confiée à l'ADEUS dans le cadre du plan partenarial de travail 2018,
- la réflexion sur le logement accompagné et l'intermédiation locative, dans le cadre de la révision de la charte de l'accompagnement social lié au logement.

Les opérations émergeant en cours de programmation feront l'objet d'un échange avec les services de l'Etat en charge de la cohésion sociale (qui valident les projets sociaux) en vue de d'affiner la programmation et de garantir la cohérence de chaque opération.

- c) La réhabilitation de 1200 logements par mobilisation de prêts HLM (dont éco-prêts HLM...) et de crédits volontaristes du Département dans le cadre du nouveau dispositif, est proposée à la validation du Conseil Départemental lors de sa séance du 26 mars 2018 (2.500€ en moyenne en fonction de l'âge de l'immeuble et du gain énergétique).
- d) La démolition de logements sociaux vacants et dégradés, en zone détendue notamment, pourra faire l'objet de demandes de subvention spécifiques en fonction des projets validés par l'Etat.
- e) La réalisation d'un objectif global de 282 PSLA sera recherchée.

I-2-2 La réhabilitation du parc privé ancien et la requalification des copropriétés

Sur la base des objectifs figurant au I-1, il est prévu la réhabilitation d'environ 5 241 logements privés au titre du PIG, 567 logements au titre des OPAH et 420 lots d'habitation principale dans le cadre des copropriétés en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Agence nationale de l'habitat et conformément à son régime des aides.

Dans le cadre de cet objectif global, sont projetés sans double compte :

- a) le traitement de 792 logements³ de propriétaires occupants indignes, (notamment insalubrité, péril, risque plomb et très dégradés) dont 132 pour 2018 ;
- b) le traitement de 510 logements de propriétaires bailleurs dont 85 pour 2018 ;
- c) le traitement de 3 282 logements occupés par leurs propriétaires au titre de la lutte contre la précarité énergétique et 1 224 pour l'aide pour l'autonomie de la personne, dont 547 pour la lutte contre la précarité énergétique et 204 pour l'aide à la perte d'autonomie pour l'année 2018 ;
- d) le traitement de copropriétés en difficulté (hors lutte contre l'habitat indigne et très dégradé) comprenant 420 logements dont 70 pour 2018.
- e) Parmi ces logements, 4 506 (hors copropriétés fragiles) sont à traiter dans le cadre du programme Habiter Mieux de l'Anah, dont 751 pour l'année 2018.

L'intégralité des logements des propriétaires bailleurs aidés est conventionnée (sauf exceptions précisées dans le régime des aides de l'Anah).

La déclinaison annuelle de ces objectifs et le tableau de bord de suivi de la convention sont indiqués en annexe 1. Les dispositifs opérationnels⁴, les opérations dans le cadre du

⁴ opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), OPAH de renouvellement urbain, OPAH copropriétés dégradées, OPAH de revitalisation rurale, programme d'intérêt général (PIG) au sens de l'article R. 327-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), plan de sauvegarde, programmes sociaux thématiques (PST)

programme Centre Bourg ou du programme Coeur de Ville en cours ou projetés et dont la liste figure en annexe 2, concourent à la mise en œuvre de ces objectifs. Ces objectifs précis sont repris par la convention conclue entre le délégataire et l'Anah en vertu de l'article L. 321-1-1 du CCH.

I-2-3 Répartition géographique et échéancier prévisionnel

Les objectifs d'interventions prévus ci-dessus sont déclinés en annexe 1 comprenant deux tableaux.

Le premier, intitulé « objectifs de réalisation de la convention, parc public et parc privé et Tableau de bord » synthétise les objectifs de réalisation et les besoins en droits à engagement. Il fait office d'échéancier de réalisation. Il sera mis à jour annuellement et joint au bilan mentionné à l'article II.3.

Il permet d'adapter au mieux l'enveloppe des moyens mis à disposition du délégataire par l'Etat et l'Anah, précisée dans l'avenant annuel visé au II.3. Ce tableau sera soumis pour avis au comité régional de l'habitat pour la répartition infra régionale des objectifs logements dans le parc public et privé pour l'année suivante.

En matière de création de logements sociaux, une priorité sera accordée aux opérations menées dans les communes soumises à la loi SRU, les villes moyennes et les bourgs centres, en articulation avec les Conseils Locaux de l'Habitat et de l'Attractivité. Il s'agit de développer du logement abordable au plus près des bassins d'emploi et de vie, sur des territoires desservis par les transports publics.

Il est rappelé que les objectifs de production notifiés pour les communes de l'agglomération de Haguenau soumises à la loi SRU pour la période 2017-2019 sont les suivants :

Bischwiller : 25 LLS dont un minimum de 8 PLAI et un maximum de 7 PLS
Haguenau : 362 LLS dont un minimum de 109 PLAI et un maximum de 108PLS
Schweighouse-sur-Moder : 55 LLS dont un minimum de 17 PLAI et un maximum de 16PLS

Pour la commune de Brumath, les objectifs notifiés pour la période 2018-2019 sont les suivants : 125 LLS dont un minimum de 38 PLAI et un maximum de 25 PLS.

TITRE II : Modalités financières

Article II-1 : Moyens mis à la disposition du délégataire par l'État via le FNAP pour le parc locatif social public et intermédiaire

Dans la limite des dotations validées en conseil d'administration du FNAP, sera alloué au département, pour la durée de la convention et pour sa mise en œuvre, un montant prévisionnel de droits à engagement de 4 439 320 € pour la réalisation des objectifs visés à l'article I-2, hors MOUS.

Ces droits à engagement correspondant aux objectifs fixés au titre I sont estimés en fonction des conditions de financement en vigueur à la date de signature de la présente convention.

Outre ces droits à engagement, l'État, via le FNAP, affecte aux différentes opérations financées dans le cadre de la convention un montant prévisionnel total de 82 096 936 € d'aides publiques dont le détail apparaît en annexe 4. Un contingent d'agrément de 552 PLS et de 242 PSLA est alloué au délégataire pour la durée totale de la convention.

Pour 2018, année de la signature, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à 612 320 €

Pour cette année, l'Etat via le FNAP apporte un total de 68 401, 25 € au titre des autres aides (MOUS Habitat précaire et Bureaux d'accès au logement de Sélestat et Saverne).

Pour 2018, année de la signature, ce contingent est de 92 agréments PLS et, optionnellement, de 47 agréments PSLA.

Conformément à la lettre d'accord de la Caisse des dépôts et consignations, document D annexé à la présente convention, une enveloppe pluriannuelle de prêts de 251,26 M€ sera affectée par cet établissement aux opérations définies à l'article I-2 de la présente convention. Cette enveloppe ne comprend pas les prêts PLS et PSLA. Elle comprend le montant des prêts pour la réhabilitation de logements sociaux dont les « éco-prêts HLM ».

Les parties peuvent réviser le montant prévisionnel des droits à engagements selon les modalités de l'article II-5-1-3.

Article II-2 : Moyens mis à la disposition du délégataire pour le parc privé

Le montant prévisionnel des droits à engagement alloué au délégataire, dans la limite des dotations ouvertes annuellement au budget de l'Anah, incluant les aides aux propriétaires et les subventions éventuelles pour l'ingénierie de programme, est de 57,7 M € dont 5,7 M€ d'ingénierie pour la durée de la convention.

Pour 2018, année de signature de la convention, suite à la répartition des droits à engagement par le représentant de l'Etat dans la région en application de l'article L. 301-3 du CCH, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagement est de 9 620 745 M€, répartis comme suit :

Total Anah hors primes Habiter Mieux	Dt travaux PO/PB	Dt ingénierie	Dt copropriétés fragiles	Prime Habiter Mieux	Total ANAH
8 428 440 €	7 271 093 €	943 147 €	214 200 €	1 192 305 €	9 620 745 €

Les parties peuvent réviser le montant prévisionnel des droits à engagements selon les modalités de l'article II-5-1-3.

Outre ces droits à engagement de l'Anah, les travaux bénéficient d'aide de l'Etat (TVA à taux réduit) dont le détail apparaît en annexe 4.

Article II-3 : Avenant annuel de gestion

Un avenant annuel de gestion définira l'enveloppe pour chacune des années postérieures à celle de la signature de la présente convention.

Chaque année, le département fournit un bilan indiquant l'état des réalisations des engagements et des paiements, ainsi qu'une actualisation des engagements au titre de la convention. Ce bilan annuel donne lieu à discussion entre les parties et permet de définir les droits à engagement à allouer pour l'année ultérieure. L'avenant annuel doit être rédigé et signé après discussion préalable sur le bilan annuel. Le montant définitif annuel est arrêté dans les conditions définies à l'article II-5-1. Le tableau de bord mis à jour, visé au I-2-3, est joint à cet avenant.

Article II-4 : Interventions propres du délégataire

II-4-1 Interventions financières du département

Le Département pendant la période de la convention consacrera sur ses ressources propres un montant global de près de **37M€** aux objectifs définis à l'article I-2 et déclinés à l'annexe 1. Les aides propres du Département sont présentées à titre indicatif et susceptibles de modifications durant la durée de la convention.

PIG Renov'Habitat et OPAH RU :

Le Département du Bas-Rhin, au titre de sa politique volontariste abonde les aides de l'ANAH aux propriétaires occupants à hauteur de :

- 15 % du coût des travaux d'amélioration de l'habitat pour les projets intégrant des travaux de sortie d'insalubrité sur l'ensemble du territoire ;
- 5 % du coût des travaux d'amélioration en cas de partenariat uniquement;
- 7,5 % du coût des travaux d'amélioration sur le territoire de l'OPAH RU de Sélestat.

Le Département du Bas-Rhin, au titre de sa politique volontariste abonde les aides de l'ANAH aux propriétaires bailleurs à hauteur :

- 5 % en cas de conventionnement social et très social pour les collectivités partenaires ;
- 7,5 % sur le territoire de l'OPAH RU de Sélestat.

PIG Adapt'Logis

Le Département abonde également les aides des ménages engageant des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie à hauteur de :

- 30% d'un plafond de 12 000 € TTC pour les ménages aux ressources très modestes ;
- 15% d'un plafond de travaux fixé à 9 000 € TTC pour les ménages modestes.

Pour la première année, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention s'élève à **6 095 500 €** dont 2 663 000 € pour le logement locatif social et 3 432 500 € pour l'habitat privé (pour l'habitat privé 2,62 M€ pour la part travaux et 812 500 € HT pour la part ingénierie).

En matière d'aide aux logements privés, il est proposé à l'approbation de l'Assemblée Plénière départementale du 26 mars 2018 de :

- poursuivre le financement des projets de propriétaires bailleurs et occupants sur les territoires pour lesquels les collectivités locales ont conclu une convention de partenariat avec le Département et abondent les aides du Département : 1 M€/an
- participer au financement des travaux de rénovation énergétique des copropriétés (hors copropriétés fragiles). L'aide est réservée aux propriétaires bailleurs uniquement. Elle peut être versée aux syndicats de copropriétaires ou aux propriétaires bailleurs - 120 000 €/an (aide forfaitaire de 2000 €/logement)
- financer les projets de propriétaires pour la réhabilitation du patrimoine bâti ancien pour de l'habitat : 1,5M€/an

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

En matière d'aide aux logements locatifs sociaux, il est proposé à l'approbation de l'Assemblée Plénière départementale du 26 mars 2018, en cohérence avec les objectifs stratégiques de la politique départementale de l'habitat, que le Département poursuive sa politique volontariste :

- en faveur des études relatives aux nouveaux Quartiers + 67 : 400 000 € pour 10 projets de Quartiers +. Le Département envisage une aide à l'accession dans les Quartiers +.
- en faveur de la réduction du coût du foncier pour la mise à disposition de biens communaux pour la création de logements locatifs sociaux : 120 000 €/an
- en faveur de l'adaptation des logements sociaux existants et créés : 933 000 €/an
- en faveur de la création de logements PLA-I « classiques » : 560 000€ sur toute la période

- en faveur de la création de logements PLA-I et PLUS adaptés à la perte d'autonomie au-delà de la réglementation : 740 250 €/an
 - en faveur de la réhabilitation énergétique des logements locatifs sociaux : 500 000 €/an
 - en faveur des opérations des communes (moins de 5 logements) et en faveur de la réhabilitation patrimoniale des logements locatifs sociaux antérieurs à 1948 : 230 000 €/an
 - en faveur des études spécifiques : 50 000 €/an
- Soit un total de 16 400 000€.

II-4-2 Actions foncières

Le Département participe à des actions foncières afin de soutenir la création de logements sociaux.

Le Département sur ces fonds propres finance les études de faisabilité des communes en vue de réalisations de logements aidés.

Dans le cadre de sa nouvelle stratégie habitat, le Département envisage un dispositif visant à soutenir les communes qui souhaiteraient céder à des bailleurs sociaux sous forme de bail emphytéotique ou sous forme d'acte d'achat à prix réduit des terrains et/ou bâtiments en vue de réaliser des opérations de logements aidés.

Le Département travaille également en partenariat avec l'Etablissement Foncier d'Alsace afin de permettre l'établissement de réserves foncières en vue de minimiser la charge foncière des opérations. L'EPFA travaille également sur la résorption et la dépollution des friches et des dents creuses.

Le Département, en collaboration avec sa chaîne d'ingénierie (EPFA – GIE – ATIP – ADEUS - CAUE...) favorise l'émergence de projets à vocation sociale : OPAH RU de Sélestat avec l'EPFA, par exemple par le rachat de biens en vue de résorber un habitat dégradé.

Le GIE, regroupement des structures SIBAR, OPUS 67, Nouveau Logis de l'Est, AMELOGIS, PROCIVIS est également force de propositions pour des opérations d'opportunités foncières pour ses membres.

II-4-3 Actions en faveur du développement durable

Le Département promeut une approche de développement durable dans le cadre de son dispositif Quartier plus qui vise les objectifs suivants :

- contribuer pleinement au respect des exigences réglementaires en matière d'environnement,
- concrétiser les principes d'une qualité urbaine plus durable : éviter la consommation d'espace et optimiser le foncier, respecter un principe de continuité urbaine, gérer les énergies, favoriser une mixité des fonctions et une approche intergénérationnelle.

Par ailleurs, au titre de la maîtrise de l'énergie, le Département permet aux bailleurs sociaux le déplafonnement des loyers dans le cadre d'opérations dont les niveaux de performance énergétique sont au-delà de la réglementation (voir annexe 7) et qui engendrent un gain de charges pour les locataires.

Article II-5 : Mise à disposition des moyens : droits à engagement et crédits de paiement

II-5-1 : Calcul et mise à disposition des droits à engagement

II-5-1-1 : Pour l'enveloppe logement locatif social

Chaque année, l'Etat, dans les limites de la dotation disponible et du montant de l'enveloppe fixé en application de l'article II-1 de la convention pour l'année considérée, allouera au délégataire une enveloppe de droits à engagement dans les conditions suivantes :

- 60 % du montant des droits à engagement de l'année à la signature de la convention ou, à compter de la seconde année, à la signature de l'avenant annuel ;
- le solde des droits à engagement de l'année est notifié, au plus tard le 10 novembre en fonction du rapport mentionné au II-5-1-3. L'avenant de fin de gestion mentionné au § III-2 arrête l'enveloppe définitive des droits à engagement allouée pour l'année au délégataire.

A partir de la seconde année, une avance maximale de 25% du montant des droits à engagement initiaux de l'année N-1 pourra être allouée au délégataire avant la signature de l'avenant annuel (aucune avance n'est prévue pour la première année de la convention).

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

Les droits à engagement correspondants aux PLAI adaptés à financer sur le territoire délégué (délégation d'AE typées selon le 2° du II du L. 435-1 CCH en complément de la programmation LLS classique) sont délégués selon les modalités définies en annexe 9.

II-5-1-2 : Pour l'enveloppe habitat privé :

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

II-5-1-3 Modalités de mise à disposition

L'allocation du solde de l'enveloppe annuelle sera fonction de l'état des réalisations et des perspectives pour la fin de l'année qui seront communiqués dans les bilans fournis, au 30 juin et au 15 septembre, au préfet, représentant de l'Etat et délégué de l'Anah dans le département.

Pour le parc public, ces bilans conduiront à la conclusion d'un avenant dit de « fin de gestion » tel que défini à l'article III-2 qui permettra d'effectuer les ajustements nécessaires en fin d'année.

En cas de réalisation insuffisante des objectifs prévus à l'article I-2 et déclinés à l'annexe 1 de la présente convention constatée sur deux exercices consécutifs, le préfet, représentant de l'Etat dans le département, peut pour le parc public, minorer le montant des droits à engagement à allouer au délégataire l'année suivante.

En cas de réalisation insuffisante des objectifs prévus à l'article I-2 et déclinés à l'annexe 1 de la présente convention constatée sur deux exercices consécutifs, le préfet, délégué de l'Anah dans le département, peut pour le parc privé, minorer le montant des droits à engagement à allouer au délégataire l'année suivante.

La persistance d'un écart de réalisation au terme de 3 exercices consécutifs, peut conduire les parties à réviser les objectifs et les droits à engagement de la présente convention et/ou leur déclinaison pluriannuelle. L'évaluation à mi-parcours décrite à l'article VI-6 sera l'élément essentiel pour dimensionner cet ajustement à la hausse ou à la baisse.

Pour le parc public, le report éventuel de droits à engagement d'une année sur l'autre de la convention, comprenant les éventuels droits à engagements redevenus disponibles suite à des modifications d'opérations, peut être intégré dans le calcul de la dotation de l'année suivante. Son montant est identifié dans l'avenant annuel tel que défini à l'article III-1 et doit être compatible avec la dotation régionale ouverte pour l'année suivante.

II-5-2 : Calcul et mise à disposition des crédits de paiement

- Pour l'enveloppe logement locatif social

Chaque année, l'Etat mettra à la disposition du délégataire un montant de crédits de paiement. Dans la limite des dotations disponibles, le délégant peut procéder au cours d'une même année à autant d'allocation d'enveloppes de crédits de paiement qu'il l'estime nécessaire. Ces délégations feront suite à un dialogue entre le délégant et le délégataire sur les besoins exprimés en crédit de paiement pour l'année de gestion. Les dotations ne pourront dépasser le montant des engagements constatés les années précédentes et les engagements prévisionnels de l'année considérée.

Ainsi, pour le calibrage des crédits de paiement dans l'avenant annuel (et dans la convention pour la première année), la clé à appliquer doit se fonder sur le rythme d'exécution des opérations.

Les crédits de paiement correspondants au versement des subventions prévues au R. 331-25-1 du CCH sont compris dans l'enveloppe de crédits de paiement versée au délégataire.

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

- le premier versement porte au maximum sur 25 % du montant des crédits de paiement versés l'année n-1 (y compris en cas de renouvellement de la convention) :
 - des acomptes pourront être versés au délégataire jusqu'au maximum de 75 % du montant total prévu par l'avenant annuel (ou pour la première année, le montant inscrit dans la convention) duquel il est déduit le premier versement effectué ; ce taux peut être ajusté en fonction du rythme de paiement du délégataire aux opérateurs et des crédits mis à disposition par l'Etat.
- le deuxième versement est effectué après la date de signature de la convention ou, à compter de la seconde année, de l'avenant annuel ;
- le solde est versé au délégataire en fin d'année ; il peut être ajusté en fonction de la différence entre les crédits de paiement versés par l'Etat au délégataire et ceux versés par le délégataire aux différents opérateurs l'année n, en cohérence avec le compte-rendu d'octobre mentionné au deuxième alinéa de l'article II-6, et ce dans la limite des crédits ouverts et disponibles.

Pour chaque opération soldée, sur la base du compte-rendu mentionné au dernier alinéa de l'article II-6, il est procédé à l'ajustement des écarts résiduels qui pourraient être constatés entre les crédits de paiement versés par l'Etat au délégataire et ceux versés par le délégataire aux différents opérateurs.

- Pour l'enveloppe habitat privé

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

Dans le cas où le délégataire assure la gestion directe des aides, elle définit les modalités de calcul du montant de l'avance des crédits de paiement et les modalités de son versement.

Dans ce dernier cas, l'avance de crédits de paiement est versée après signature de la convention. Elle est reconstituée sur production de la justification de son utilisation.

Article II-6 : Comptes rendus de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition du délégataire

Le délégataire remet chaque année au représentant de l'Etat dans le département, deux comptes rendus détaillés de l'utilisation des crédits mis à sa disposition, l'un concernant les crédits reçus de l'Etat via le FNAP, et l'autre les crédits reçus de l'Anah, conformément à l'annexe 1bis (cf. circulaire n° 2005-49 UHC/FB2 du 14 octobre 2005 relative à l'imputation comptable et au compte rendu d'utilisation des crédits de l'Etat mis à la disposition des collectivités délégataires dans le cadre des conventions de délégation de compétences en matière d'aides au logement). Ces états arrêtés au 31 décembre de l'année passée en projet ou dans leur version finale sont transmis avant signature de l'avenant annuel pour prise en compte pour l'évaluation des niveaux de droits à engagement et crédits de paiement annuels, et constituent une annexe au compte administratif.

L'état annexe au compte administratif (voir l'annexe 1 bis) servira de modèle pour les comptes rendus réguliers de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition du délégataire. Ces documents, établis pour le parc public à partir des données renseignées dans l'infocentre SISAL, seront visés par le comptable public.

Pour les délégations de compétence dont le montant d'engagement annuel prévu pour le parc public est supérieur à 5 M€, le délégataire remet en outre en octobre un compte rendu détaillé de l'exécution des crédits sur le parc public sur le 1^{er} semestre.

Ces états annexes retracent, d'une part, le détail des crédits reçus de l'Etat via le FNAP et de l'Anah par le délégataire et, d'autre part, le détail des crédits effectivement versés par le délégataire pour la réalisation des opérations financées conformément à l'annexe 1 de la présente convention.

Ces états annexes seront accompagnés, en outre, d'une annexe 1ter détaillant les crédits versés par le délégataire sur ses aides propres visés à l'article II-4-1 de la présente convention.

Pour le parc public, le versement des crédits est conditionné au renseignement régulier par le délégataire de l'infocentre national Sisal pour permettre aux services de l'Etat de disposer en temps réel de l'état de la consommation des crédits. Une attention particulière est apportée à la saisie dans un délai de 15 jours maximum des données relatives au suivi des paiements.

Article II-7 : Gestion financière de la fin de convention

Pour ce qui concerne le parc privé, les éléments précisés dans cet article ne concernent que les conventions pour lesquelles la convention de gestion prévoit l'instruction et le paiement des aides par le délégataire.

- En cas de renouvellement de la convention de délégation de compétences

Le versement des crédits de paiement correspondants aux crédits engagés les années précédentes perdure selon la règle mentionnée au II-5-2 pour le parc social et dans la convention de gestion entre le délégataire et l'Anah pour le parc privé.

Pour le parc privé si, au terme de l'effet de la présente convention et de l'échéancier de versement des crédits prévu au II-5-2, le délégataire dispose de crédits de paiement non utilisés, ces crédits seront déduits du versement de l'avance prévue selon les modalités décrites dans la convention Conclue entre le délégataire et l'Anah.

- En cas de non-renouvellement de la délégation de compétences

En cas de non-renouvellement à l'initiative du délégataire, le préfet doit être informé au moins trois mois avant la date d'échéance de la convention. En cas de non-renouvellement, le versement des droits à engagement, tel que prévu à l'article II-5-1, est arrêté. Les comptes rendus de l'utilisation des droits à engagement mis à disposition

du délégataire sont remis par le délégataire au préfet, représentant de l'Etat et au délégué de l'Anah dans le département.

Le délégataire continue à assumer le paiement des engagements qu'il a pris auprès des bénéficiaires des aides. A cet effet, l'Etat et l'Anah concluent avec le délégataire un avenant de clôture qui définit les modalités de mise à disposition des crédits correspondants et de paiement restant à effectuer.

Pour le parc public, le versement des crédits reste conditionné au renseignement régulier par le délégataire de l'infocentre national SISAL.

- En cas de modification du périmètre géographique

Le périmètre géographique d'exercice de la délégation peut être modifié par voie d'avenant (voir article III), dans le cas de modification de la carte intercommunale impactant des EPCI délégataires ou dans le cas de nouvelles délégations à des EPCI. Si cette modification du périmètre conduisait à ce que des communes ne soient plus couvertes par la présente convention, le versement des droits à engagement, tel que prévu à l'article II-5-1 pour réaliser les objectifs relatifs à ces communes, est arrêté.

Les comptes rendus de l'utilisation des droits à engagement mis à disposition du délégataire sont remis par le délégataire au préfet, représentant de l'Etat et au délégué de l'Anah dans le département.

TITRE III : Avenants

La convention peut être modifiée par avenant, dans le respect de la réglementation. Les avenants listés ci-après sont obligatoires (le cas échéant pour l'avenant visé à l'article III-3). Ces avenants peuvent être signés en cours d'année. Plusieurs types d'avenants peuvent être regroupés dans le même document.

Article III-1 : avenant annuel de gestion

L'avenant annuel de gestion est obligatoire. Il est signé pour toute convention en cours. Cette signature doit intervenir le plus rapidement possible afin de ne pas pénaliser le démarrage de la gestion. Dans l'attente de la signature de l'avenant annuel des autorisations d'engagement peuvent être mises à disposition du délégataire qui peut prendre des décisions d'engagement dans la limite de ces crédits. Cette mise à disposition s'effectue selon les modalités définies à l'article II-5-1.

Il indique les objectifs quantitatifs prévisionnels pour l'année en adoptant la présentation de la convention au I-2 (et annexe 1).

Il précise ensuite les modalités financières pour l'année en distinguant l'enveloppe déléguée par l'Etat via le FNAP pour le parc public et par l'Anah pour le parc privé et les interventions financières du délégataire lui-même. Le montant annuel des droits à engagement est établi après la prise en compte du niveau réel de consommation de N-1 et des perspectives pluriannuelles.

Le cas échéant, il intègre la révision des objectifs et des droits à engagement lié à la persistance d'un écart de réalisation conformément aux dispositions prévues à l'article II-5-1-3.

Tout autre point ponctuel concernant une partie de la convention peut figurer dans cet avenant.

Article III-2 : avenant de fin de gestion (cf. II-5-1-3)

*Cet avenant précise au délégataire l'enveloppe définitive des droits à engagement ainsi que les objectifs quantitatifs inhérents. Il prend en compte les réalisations du délégataire et les perspectives à fin d'année conformément au bilan prévu à l'article II-5.1.3. **Il est obligatoire pour le parc public.***

Article III-3 : avenant modifiant le périmètre de la délégation de compétence

En cas de modification du périmètre géographique d'intervention du délégataire, en particulier en cas de signature d'une convention de délégation de compétences par un EPCI avec l'Etat pendant la période de validité de la présente convention, l'avenant met à jour les dispositions de la convention : actualisation des objectifs et des dotations des crédits correspondants⁵, modalités de gestion et de suivi, ...

L'avenant ne constitue pas un préalable nécessaire à l'octroi des crédits attribués au délégataire pour l'exercice de ses fonctions (crédits Etat/FNAP + Anah). Néanmoins, si le délégataire refusait d'adapter la convention pour tenir compte de son nouveau périmètre d'intervention, méconnaissant ainsi les dispositions de l'article I, cela constituerait alors pour l'Etat un motif de dénonciation de la délégation existante, et de fait, la suspension de la délégation des crédits.

Article III-4 : avenant de clôture

Au terme de la convention, un avenant prévoit les modalités relatives au paiement des aides accordés pendant la période de la convention (cf. article II-7) et au conventionnement APL (cf. titre V).

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

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

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

IV-1-1 Parc locatif social

Les règles de financement pour les aides du parc locatif social sont déterminées chaque année par le délégataire en concertation avec les services locaux de l'Etat (DDT), dans le respect de la lettre annuelle de programmation diffusée par l'Etat central, et en tenant compte du montant prévisionnel de dotation notifié pour l'année de programmation considérée.

En concertation avec les services locaux de l'Etat, il est envisagé de moduler, dans le respect des objectifs et des enveloppes financières notifiés, le montant des aides de l'Etat afin de permettre un levier sur certains secteurs géographiques à enjeux (communes carencées notamment).

Le détail de ces règles de financement reste à déterminer, mais cette piste de réflexion est retenue comme piste de travail pour l'établissement des règles de financement sur les années de programmation 2018 à 2023.

IV-1-2 Parc privé

La convention conclue entre le délégataire et l'Anah en vertu de l'article L. 321-1-1 du CCH détermine les règles particulières d'octroi des aides aux propriétaires bailleurs et

aux propriétaires occupants qui peuvent être fixées par le délégataire en application de l'article R. 321-21-1 du CCH, ainsi que les conditions de leur intervention.

Article IV-2 : Plafonds de ressources

IV-2-1 Parc public *(optionnel peut faire l'objet d'avenants ultérieurs)*

En application de l'article R. 441-1-2 du CCH, les plafonds de ressources peuvent être majorés par les délégataires pour favoriser la mixité sociale dans la limite de 30% de ceux applicables pour l'accès des ménages aux logements locatifs sociaux dans les cas ci-après :

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

IV-2-2 Parc privé

- Propriétaires occupants

Les conditions de ressources prévues au dernier alinéa du I 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 ;

Les conventions visées aux articles L. 321-4 et L. 321-8 et signées dans les conditions de l'article L. 321-1-1 II devront respecter les dispositions législatives et réglementaires applicables (voir notamment les articles R. 321-23 à R. 321-36 du CCH).

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

IV-3-1 Parc public

Pour les opérations visées au I-2-1, le président du conseil départemental ou son représentant signe les décisions de subvention qui sont prises sur papier à double en-tête du délégataire et de l'Etat (préciser Président du conseil départemental ou autre s'il y a lieu). L'instruction des dossiers est assurée par les services du Conseil Départemental.

IV-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 du Conseil Départemental, délégataire au nom de l'Anah. La convention conclue entre le délégataire et l'Anah en vertu de l'article L321-1-1 du CCH détermine les conditions d'instruction et de paiement.

TITRE V – Loyers et réservations de logements

Article V-1 : Conventions APL

V-1-1 : Parc privé

La convention conclue entre le délégataire et l'Anah détermine les conditions de signature par le délégataire des conventions prévues aux articles L. 321-4 et L. 321-8.

V-1-1 : Parc public

Le président du Conseil Départemental signe, au nom de l'Etat, les conventions mentionnées à l'article L.353-2 conclues en contrepartie d'un financement ou d'un agrément qu'il accorde. S'agissant des nouvelles conventions, elles sont enregistrées sous ECOLO par les services du délégataire, sans qu'il soit nécessaire de transmettre de copie papier aux services du Préfet.

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

- A. Concernant l'instruction des avenants dont les conventions sont signées par le Département, le Département est compétent pour signer ces avenants

- B. Concernant l'instruction des avenants aux conventions dont les conventions ont été signées par l'Etat (conventions antérieures à 2006) :
- Pour ces conventions, les avenants doivent être signés par la DDT ;

Seuls les avenants réalisés suite à un nouveau financement de l'opération peuvent être signés par le Département au titre du nouveau financement. Dans ce cas, le délégataire transmet copie de tout nouvel avenant par mail à l'Etat.

pendant la période de délégation, le délégataire est compétent pour signer les conventions APL relatives aux logements pour lesquels il a octroyé une aide à la pierre ouvrant droit au conventionnement APL ainsi que les conventions APL relatives aux logements pour lesquels un prêt ouvrant droit au conventionnement APL est octroyé par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le délégataire doit instruire les conventions APL conformément à la réglementation applicable (loyers, réservations, publication aux hypothèques...).

En application de l'article L. 342-2 et de l'article L. 353-11, le respect des engagements figurant dans les conventions APL signées par le délégataire et le bailleur relève de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS).

L'Etat s'engage à transmettre, au délégataire qui en fait la demande, toute convention APL initiale (et ses avenants éventuels) devant faire l'objet d'un avenant relevant de la compétence du délégataire (exemple octroi d'un PAM). Le délégataire transmet ensuite une copie du nouvel avenant à l'Etat.

Si le délégataire est informé d'une demande de prêt préalable à la réalisation de travaux ou d'une demande d'augmentation des loyers pratiqués suite à des travaux de réhabilitation, il en informe sans délai les services de l'Etat.

Dans la mesure du possible, les transmissions de documents échangés entre l'Etat et le délégataire se font sous forme dématérialisée.

La compétence du délégataire en matière de convention APL s'exerce jusqu'à la résiliation de la convention de délégation ou jusqu'à son terme en cas de non renouvellement.

Le délégataire n'est pas compétent pour résilier les conventions APL.

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

V-2-1 Parc public

Le loyer au m² ou la redevance maximums sont fixés dans chaque convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement dans la limite des valeurs indiquées par l'avis annuel relatif aux loyers et redevances publié pour chaque année. Les valeurs indiquées dans cette circulaire constituent des limites supérieures qui ne doivent pas être appliquées de manière automatique. Les loyers ou redevances maximums sont fixés en tenant compte de l'équilibre de l'opération, de sa qualité, de la taille des logements mais aussi de la solvabilité des locataires et du secteur géographique d'implantation du projet. En effet, pour garantir le caractère social des logements, il convient de maintenir un écart d'environ 20% entre les loyers du parc privé environnant et les loyers et redevances maximums des conventions APL.

Les modalités de calcul du loyer ou de la redevance maximums suivent les règles explicitées en annexe 6.

Celles-ci sont les règles de droit commun à l'exception des adaptations suivantes possibles pour les opérations de construction, d'acquisition et d'acquisition-amélioration.

Le barème des majorations applicables en fonction de la qualité de l'opération figure en annexe n°7. Ces loyers et redevances maximums sont révisés chaque année, le 1er janvier, dans les conditions prévues à l'article L353-9-3 du code de la construction et de l'habitation. (cf. annexe 6).

V-2-2 Parc privé

Les niveaux maximums des loyers maîtrisés du parc privé sont fixés, dans le respect de l'avis annuel des loyers publié par la DHUP et des dispositions adoptées par le conseil d'administration de l'Anah, dans le cadre du programme d'actions mentionné aux articles R. 321-10 et R.321-10-1 du CCH.

Les niveaux de loyers proposés par l'Anah sont assez élevés par rapport aux loyers du marché local, le Département a fait le choix d'adapter le niveau de loyers aux réalités locales sur la base des données fournies par l'Observatoire des Loyers autorisée par l'instruction n°2007-04 du 31 décembre 2007 et la circulaire du 30/12/2009.

Les plafonds de loyers conventionnés adaptés localement sont fixés en fonction :

- Du niveau des loyers du marché local
- Du zonage Duflot (B1 ; B2, C)
- Du type de conventionnement (avec ou sans travaux)
- D'un différentiel calculé entre les loyers de marché et les plafonds de loyers Anah par type de conventionnement et par zone.

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

Les conventions ouvrant droit à l'APL conclues avec les organismes d'HLM et les SEM fixent le pourcentage de logements de l'opération alloué au droit de réservation reconnu au Préfet par l'alinéa 3 de l'article L.441-1 du CCH. Le chiffre à inscrire s'il y a lieu dans les conventions APL est de 30% pour les opérations financées en PLUS et PLAI et de 5 % dans les opérations financées en PLS. Les conventions ouvrant droit à l'APL conclues avec des personnes autres que les organismes HLM et les SEM peuvent fixer un droit de réservation préfectoral, dont le pourcentage sera négocié en fonction des besoins locaux.

Le mode d'attribution éventuelle des logements ayant bénéficié de subventions de l'Anah est fixé conformément à la réglementation de l'Agence.

Une Obligation doit être notifiée à l'organisme afin qu'il informe le préfet lors de la mise en service des logements.

TITRE VI – Suivi, évaluation et observation

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

Le délégataire doit informer le préfet de l'ensemble des décisions signées qu'il prend en application de la présente convention et pour chaque opération financée, des données, dans les conditions précisées ci-après, sont transmises à l'infocentre national SISAL sur les aides au logement, géré par le ministère chargé du logement, auquel le délégataire a accès. De plus, les données de suivi liées aux décisions de financement doivent être transmises en continu à l'infocentre et au minimum une fois par semaine.

Le délégataire s'engage à renseigner également le système d'information sur les mises en chantier (numéro du permis de construire), les mises en service (numéro de la convention APL) et les crédits de paiement versés pour chaque opération (date et montant) comme cela est prévu au 7 du b) du document annexé C.

L'Etat met également à disposition des partenaires locaux le portail SPLS (Suivi de la Production de Logements sociaux) un télé-service (portail internet) permettant aux maîtres d'ouvrages de déposer une demande d'agrément et/ou d'aide à la pierre directement auprès des services responsables de la programmation.

Il permet de disposer de l'information la plus complète sur la vie d'une opération depuis sa conception jusqu'à la livraison, d'assurer un suivi des dossiers optimisé, de simplifier et uniformiser le partage des informations entre acteurs locaux, d'enrichir et permettre une meilleure connaissance des besoins en financements et enfin de constituer le socle de dématérialisation de l'instruction des dossiers de financement à horizon 2016.

Le dispositif de suivi obligatoire est décrit dans l'annexe C.

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.

Article VI-2 : Suivi annuel de la convention

Article VI-2-1 : Les modalités de compte-rendu

Les enveloppes du délégataire seront fixées en fonction des bilans produits au 30 juin et au 15 septembre. Ces bilans feront obligatoirement état des réalisations et des perspectives de réalisation pour le reste de l'année.

Accompagnés du bilan annuel mentionné à l'article II-3, ces deux bilans serviront de socle à l'avenant annuel défini à l'article III-1

Article VI-2-2 L'instance de suivi de la convention

Les services locaux de l'Etat et le service du développement du Logement Social du Conseil Départemental se rencontrent régulièrement pour évoquer en tant que de besoin la mise en œuvre de la convention et les difficultés rencontrées.

Ces réunions doivent être l'occasion d'échanger sur la mise en œuvre de la délégation et peuvent également donner lieu à des restitutions sur des thématiques ou des publics précis (cf VI-3 dispositif d'observation).

Ces réunions techniques organisées tout au long de l'année permettront d'effectuer le suivi régulier de la programmation, en utilisant également les données partagées via l'outil SPLS.

Un bilan des décisions prises et des moyens consommés au cours de l'exercice écoulé est effectué par le délégataire, et donne lieu si nécessaire à des ajustements ou des avenants à la convention. A cet effet, le délégataire s'engage à faciliter le contrôle par l'Etat et l'Anah de l'utilisation des crédits reçus notamment par l'accès à toute pièce justificative et tout document dont il jugerait la production utile. Par ailleurs, il s'engage à informer l'Etat et l'Anah des réalisations et des moyens engagés via le compte-rendu mentionné à l'article II-6 et à la mise à jour du tableau de bord en annexe I.

La communication de ces bilans au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement, qui les joint au dossier de séance du premier CRHH de l'année, permet de considérer celui-ci comme l'un des organes de suivi de la convention.

La participation de l'Etat aux réunions de la Commission locale d'amélioration de l'habitat et aux comités techniques et de pilotage des opérations programmées tiennent lieu d'organes de suivi de la présente convention en matière d'habitat privé.

Le suivi de la convention doit permettre d'assurer la consolidation au niveau national et le rendu-compte au Parlement sur la mise en œuvre de la politique du logement.

Article VI-3 : Dispositif d'observation

Le département s'engage à mettre en place un dispositif d'observation qui doit permettre une bonne connaissance des marchés du logement et de leurs évolutions ainsi que de suivre la mise en œuvre des objectifs et engagements inscrits dans la convention [et le cas échéant dans le PDH] et leurs effets sur ces marchés.

Ce dispositif comprend des bases de données:

- le répertoire du logement social de l'ADEUS,
- les données issues du logiciel de subvention des propriétaires occupants et propriétaires bailleurs de l'ANAH (Infocentre),
- les données issues du logiciel unique de la demande de logements sociaux IMHOWEB.

Une analyse de ces données et de leurs évolutions au regard des marchés du logement et des objectifs est effectuée annuellement

Les services locaux de l'Etat et de l'Anah participent à l'analyse des résultats lors d'une réunion annuelle de bilan.

Article VI-4 : Politique de contrôle

VI-4-1 : Contrôle pour le parc privé

Les dispositions relatives au contrôle sont fixées dans l'instruction de l'Anah sur les contrôles du 29 février 2012 révisée et dans la convention conclue entre le délégataire et l'Anah.

VI-4-2 : Contrôle pour le parc public

Le contrôle de la programmation et du respect des objectifs de programmation et des priorités d'intervention (type de produits financés, conformité aux orientations nationales) est annuel et doit accompagner le bilan annuel. Ce contrôle est directement effectué à partir de l'infocentre SISAL.

Le contrôle effectué porte également sur l'instruction des dossiers de financement (demandes de subvention ou d'agrément, dossiers de paiement) et sur le conventionnement APL : respect du CCH et des circulaires d'application (ou avis et instructions). Le non-respect de la réglementation doit se traduire par la mise en œuvre immédiate d'actions correctives par le délégataire.

Le plan de contrôle prévu pour le parc public dans le cadre de la délégation de compétences est annexé à la présente convention. Ce plan définit les modes de contrôles qui sont employés et comporte des objectifs chiffrés en matière de contrôle.

Le plan de contrôle prévoit la formalisation d'un contrôle interne par le délégataire lui-même qui comporte des contrôles réguliers du travail de l'instruction (des dossiers de subvention et d'agrément, des paiements et des conventions APL) par les responsables (contrôle de premier niveau effectué au fil de l'eau par le responsable direct des instructeurs, contrôle hiérarchique exercé par le chef de service) ainsi que des dispositions d'organisation permettant de lutter contre les risques.

Selon une périodicité à définir, le délégant vérifie que l'instruction des conventions APL par le délégataire a été effectuée conformément à la réglementation applicable.

Le plan prévoit la formalisation d'un contrôle s'appuyant sur le système d'information (SISAL) qui permet une première vérification globale et par échantillonnage, avec un contrôle sur pièces, (2^{ème} temps) en définissant le pourcentage de dossiers contrôlés (au minimum ...%).

Un focus sur les dossiers sensibles (dépassant un certain montant de subvention, opérations réalisées par des maîtres d'ouvrage d'insertion, logements-foyers ...) peut être

envisagé. Dans des cas spécifiques l'ANCOLS ou le CGEDD peuvent être saisis pour expertiser des opérations de logements sociaux.

Le bilan de ce plan de contrôle est intégré au bilan annuel de la délégation de compétences. Ce bilan explique les écarts entre le plan et le réalisé de l'année précédente et fait la synthèse des leçons tirées de l'exercice, pour adapter le plan de l'année qui commence à la meilleure connaissance des risques locaux et à leur évolution éventuelle.

Article VI-5 : Conditions de résiliation de la convention

VI-5-1 Cas de résiliation

La convention peut être résiliée chaque année, sur l'initiative de chacune des parties, lorsqu'un fait nouveau légitime et sérieux le justifie. Pour prendre effet au 31 décembre de l'année N, et si elle intervient à l'initiative du délégataire, la demande de résiliation doit être notifiée au moins trois mois avant cette date.

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

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

VI-5-2 Effets de la résiliation

En cas de résiliation, l'accord relatif à la clôture de la convention est formalisé par l'avenant de clôture défini à l'article III-5.

Les droits à engagement alloués au délégataire mais non encore engagés font l'objet d'un retrait de la part de l'Etat et de l'Anah⁶. Les crédits de paiement mis à la disposition du délégataire mais non consommés et dont elle n'a plus l'utilité font l'objet d'un ordre de reversement de la part de l'Etat et de l'Anah. En cas de résiliation, la gestion financière de la fin de convention est celle définie à l'article II-7 (cas de non-renouvellement de la délégation de compétences).

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

Article VI-6 : Evaluation de la mise en œuvre de la convention

Les trois types d'évaluation décrits ci-après sont applicables tant au parc public qu'au parc privé.

Article VI-6-1 Evaluation à mi-parcours

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

Cette évaluation devra être élaborée dès le dernier trimestre de la troisième année. Elle aura pour objectif d'analyser l'atteinte des objectifs et de les ajuster, le cas échéant, en fonction des résultats pour les trois dernières années de la convention. L'échéancier de réalisation prévu à l'article I-2-3 sera le cas échéant révisé en conséquence.

Une modification de la présente convention peut être envisagée dans le cas où des changements importants seraient susceptibles d'intervenir du fait notamment d'une

⁶ dans le cas d'une convention de gestion avec instruction et paiement par le délégataire

surconsommation ou d'une sous-consommation des crédits délégués en fonction de l'analyse menée au II-5-1-3.

Sur les territoires où des PLH auront été adoptés l'année de signature de la convention, l'évaluation à mi-parcours sera établie en cohérence avec le bilan triennal d'exécution défini à l'article L. 302-3 du CCH.

Article VI-6-2 Evaluation finale

Au plus tard à partir du mois de juillet de l'année de la fin 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.

Cette évaluation s'attachera notamment à apprécier les éléments qualitatifs de la délégation de compétence. Une attention particulière sera apportée à la valeur ajoutée pour le territoire de la délégation de compétence et notamment ses conséquences en terme d'effet de levier, de mobilisation de la collectivité délégataire et de cohérence de la politique du logement et plus particulièrement avec les PLH existants sur le territoire de délégation, le PDALHPD et les autres schémas existants.

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

Article VI-5-3 Bilan financier et comptable

Dans les six mois suivant la fin de la convention, un bilan sera produit à partir des données de l'infocentre SISAL. Ce bilan s'attachera à comparer les résultats obtenus au regard des objectifs prévus dans la convention. Ce bilan (parc public et parc privé) devra également présenter la consommation des crédits qui auront été délégués.

Une étude comparative avec l'ensemble des aides de l'Etat telles qu'indiquées à l'article V-6 pourra également être intégrée.

Le bilan fait également état des opérations clôturées et pour lesquelles le montant des crédits de paiement est inférieur au montant des autorisations d'engagement engagées afin de revoir les « restes à payer ».

Article VI-6 Information du public

Pour le parc public, le délégataire doit prendre les dispositions nécessaires pour que soit rendue publique l'intégralité de la part financière que l'Etat affecte aux différentes opérations financées dans le cadre de la convention et figurant à l'article II-1 de la présente convention.

Pour le parc privé, le délégataire s'engage, dans toute action de communication relative au parc privé, à retracer l'origine des financements. Les modalités d'information du public sont définies dans la convention de gestion conclue entre le délégataire et l'Anah.

Article VI-7 Publication

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

Ils sont transmis, dès leur signature, à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (Ministère en charge du Logement) et à la direction générale de l'Anah.

Il est également nécessaire de téléverser les documents (puis de les publier) dans le module délégation de compétence dans Galion, en parallèle de la saisie des informations relatives à l'état d'avancement, aux engagements et au suivi financier de la convention.

Fait en 2 exemplaires

A Strasbourg, le

Le Président du Conseil Départemental du
Bas-Rhin

Le Préfet de la Région Grand Est
Préfet du Bas-Rhin

Frédéric BIERRY

Jean-Luc MARX

ANNEXES

1- Tableau de bord et déclinaison par secteur géographique des objectifs d'intervention définis par la convention assorti d'un échéancier prévisionnel de réalisation (en cohérence avec la déclinaison territoriale des PLH)

1bis- Tableau de compte rendu de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition du délégataire (ou état annexe au compte administratif)

1ter - Tableau de compte rendu de l'utilisation des aides propres du délégataire

2 - Programmes d'intervention contribuant à la mise en œuvre des objectifs de la convention

3 - Structures collectives de logement et d'hébergement

4 - Aides publiques en faveur du parc de logements

5 - Barème de majoration de l'assiette de subvention

6 - Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux

7 - Majorations locales de loyers

8 - Bilan des contrôles

9 - PLAI adaptés

Documents annexés

A - Liste des textes applicables

B - Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables pour le parc public

C - Dispositif de suivi statistique imposé pour les délégations conventionnelles de compétence pour les aides au logement

D - Lettre d'accord de la CDC en date du 20 février 2018

ANNEXE 1

(objectifs de réalisation de la convention, parc public et parc privé – Tableau de bord)

	2018		2019		2020		2021		2022		2023		TOTAL		
	Prévus	Réalisés	Prévus	Réalisés	Prévus	Réalisés	Prévus	Réalisés	Prévus	Réalisés	Prévus	Réalisés	Prévus	Réalisés	
		financés	mis en chantier		financés	mis en chantier		financés	mis en chantier		financés	mis en chantier		financés	mis en chantier
PARC PUBLIC	0			0			0			0			0		
PLAI	80			100			100			100			100		
PLUS	358			338			338			338			338		
Total PLUS-PLAI	438			438			438			438			438		
PLS	92			92			92			92			92		
Logement Intermédiaire															
Accession à la propriété (PSLA,)	47			47			47			47			47		
Droits à engagements de l'ETAT	0,61 M€			0,77			0,77			0,77			0,77		
Droits à engagements du délégataire pour le parc public	2,66M€			2,75			2,75			2,75			2,74		16,4M€
PARC PRIVE	1038	Réalisés		1038	Réalisés		1038	Réalisés		1038	Réalisés		1038	Réalisés	6228
Logts de propriétaires occupants	883			883			883			883			883		5298
dt logts indignes ou très dégradés	132			132			132			132			132		792
dt travx lutte précarité énergétique	547			547			547			547			547		3282
dt aide autonomie de la personne	204			204			204			204			204		1224
Logts de propriétaires bailleurs	85			85			85			85			85		510
Logts traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	70			70			70			70			70		420
Total des logements Habiter Mieux	751			751			751			751			751		4506
dont PO	651			651			651			651			651		4026
dont PB	80			80			80			80			80		480
dont logements traités aides aux SDC	70			70			70			70			70		
Total droits à engagements ANAH	9,62M€			9,62			9,62			9,62			9,62		57,72
dt prog revitalisation centres-bourgs	149			153			151			149			149		567
<i>Total droits à engagement prog. Nat.</i>	2,03			2,28			2,25			1,21			0,41		
Total droits à engagements délégataire pour le parc privé	3,43 M€			3,43			3,43			3,43			3,43		20,59

Tableau de déclinaison locale avec :

Pour le parc privé :

Répartition des objectifs de la convention 2018-2023 sur le territoire départemental pour l'ensemble des programmes

Territoire	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
1. SCOT Alsace du Nord / Bande rhénane Nord	353	353	353	353	353	353	2118
2. SCOT Alsace Bossue / Région de Saverne	353	353	353	353	353	353	2118
3. SCOT Vallée de la Bruche / Piémont des Vosges	166	166	166	166	166	166	996
4. SCOT de Sélestat / Région de Strasbourg hors EMS	166	166	166	166	166	166	996
TOTAL	1038	1038	1038	1038	1038	1038	6228

Les objectifs inscrits dans les conventions d'OPAH RU (à titre indicatif)

Territoire	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
1. AMI Centre Bourg SCHIRMECK	71	71	63	60			265
2. OPAH RU et ORI Sélestat	68	68	66				202
3. OPAH RU Saverne (convention en cours de rédaction)	10	14	22	28	26		100
TOTAL OPAH	149	153	151	88	26		567

ANNEXE 1bis

Comptes rendus de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition du délégataire (ou état annexe au compte administratif)

Convention de délégation de compétence conclue avec le jj/mm/aaaa en application des articles L301-3, L 301-5-1, L301-5-2, L 321-1-1 du CCH

ÉTAT ANNEXE DES FONDS RECUS ET REVERSES PAR LE DELEGATAIRE (CREDITS DE PAIEMENT)

RECETTES (fonds versés par l'Etat OU l'Anah)

Organismes délégués	Reliquats des CP antérieurs	Montant versé lors de l'exercice	Compte nature (a)	Montant total
Etat				
ANAH				

DEPENSES VERSEES AU TITRE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

En cas de recouvrement de sommes indues, les faire apparaître en dépenses négatives

Bénéficiaire (b)	Nature de l'opération (c)	Nombre de logements concernés	Localisation de l'opération (commune)	Montant total de la subvention accordée (1)	Compte nature (a)	Dépenses des exercices antérieurs (2)	Dépenses de l'exercice (3)	Dépenses cumulées (4=2+3)	Restes à payer (5=1-4)
Total									

(a) ouvert dans la nomenclature applicable aux EPCI (M14) ou aux départements (M52)

(b) y compris les prestations d'études et d'ingénierie

(c) codification des opérations (cf. annexe 1 - circulaire n° 2004-73 UC/IUH du 23 décembre 2004) :

code 1 construction, acquisition-amélioration et surcharge foncière

code 2 réhabilitation et qualité de service

code 3 démolition et changement d'usage

code 5 études et prestations d'ingénierie

DEPENSES VERSEES AU TITRE DU PARC PRIVE

En cas de recouvrement de sommes indues, les faire apparaître en dépenses négatives

	Dépenses de l'exercice
Aides aux propriétaires bailleurs et occupants	
Prestations d'ingénierie	
TOTAL	

ANNEXE 1ter

Comptes rendus de l'utilisation des crédits de paiement versés par le délégataire sur ses aides propres

Convention de délégation de compétence conclue avec le jj/mm/aaaa en application des articles L301-3, L 301-5-1, L301-5-2, L 321-1-1 du CCH

ÉTAT ANNEXE DES AIDES PROPRES VERSEES PAR LE DELEGATAIRE (CREDITS DE PAIEMENT)

DEPENSES VERSEES AU TITRE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

En cas de recouvrement de sommes indues, les faire apparaître en dépenses négatives

Bénéficiaire (b)	Nature de l'opération (c)	Nombre de logements concernés	Localisation de l'opération (commune)	Montant total de la subvention accordée (1)	Compte nature (a)	Dépenses des exercices antérieurs (2)	Dépenses de l'exercice (3)	Dépenses cumulées (4= 2+3)	Restes à payer (5=1-4)
Total									

(a) ouvert dans la nomenclature applicable aux départements (M52)

(b) y compris les prestations d'études et d'ingénierie

(c) codification des opérations (cf. annexe 1 - circulaire n° 2004-73 UC/IUH du 23 décembre 2004) :

code 1 construction, acquisition-amélioration et surcharge foncière

code 2 réhabilitation et qualité de service

code 3 démolition et changement d'usage

code 5 études et prestations d'ingénierie

DEPENSES VERSEES AU TITRE DU PARC PRIVE
En cas de recouvrement de sommes indues, les faire apparaître en dépenses négatives

	Dépenses de l'exercice
Aides aux propriétaires bailleurs et occupants	
Prestations d'ingénierie	
TOTAL	

ANNEXE 2

Programmes d'intervention contribuant à la mise en œuvre des objectifs de la convention

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

1. Opérations en secteur programmé

(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)

les opérations déjà engagées au moment de la signature de la convention de délégation

A) OPAH (de droit commun, de renouvellement urbain, de revitalisation rurale, copropriétés) :

- **OPAH RU de Sélestat : 2016-2022 intervient sur le centre ancien de Sélestat avec un objectif de 300 réhabilitations sur toute la durée de la convention**

CITIVIA SPL est missionné par la CC de Sélestat et la Ville de Sélestat pour informer et accompagner gratuitement les propriétaires dans leurs démarches de réhabilitation (visite du logement, aide à la constitution des dossiers de demandes de subventions, contrôle des travaux réalisés ...).

- **OPAH RU AMI Centre-bourg de Schirmeck : 2016-2021 – intervient sur le territoire Schirmeck, Barembach, La Broque et Rothau avec un objectif de 382 réhabilitations sur toute la durée de la convention.**

SOLIHA Alsace est missionné par le CC de la Vallée de la Bruche pour informer et accompagner gratuitement les propriétaires dans leurs démarches de réhabilitation (visite du logement, aide à la constitution des dossiers de demandes de subventions, contrôle des travaux réalisés ...).

- **OPAH RU de Saverne : 2018-2023** dont la convention est en cours de rédaction

Ces OPAH visent les objectifs suivants :

- L'amélioration des logements du parc privé ;
- La résorption de l'habitat indigne ;
- La lutte contre la précarité énergétique ;
- Le développement d'une offre locative de qualité ;
- La mise en valeur du patrimoine architectural ;
- L'accompagnement des copropriétés ;
- L'adaptation des logements du parc privé ;
- La revitalisation des centres anciens.

B) PIG

4 PIG Rénov'Habitat 67 (2016-2020) territorialisés par territoire de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) pour répondre davantage aux spécificités des marchés locaux de l'habitat. Ces programmes visent les objectifs suivants :

- Inciter les propriétaires, bailleurs ou occupants, à engager les travaux de traitement des logements indignes,
- Favoriser les travaux de réhabilitation énergétique des logements énergivores,
- Encourager les travaux de réhabilitation permettant la mise sur le marché de logements locatifs à loyer social ou très social, voire intermédiaire sur certains secteurs.

1 PIG Adapt'logis 67 (2016-2020) relatif à l'adaptation des personnes en perte d'autonomie

C) POPAC

1 POPAC conclu pour une période de 3 ans à partir de 2016.

Les enjeux d'intervention publique sur l'ensemble du département (hors Eurométropole) se situent essentiellement en termes de repérage, de capacité de diagnostic et de mobilisation de dispositifs préventifs. Les objectifs portent sur :

- le développement d'outils de signalement et la mobilisation des « donneurs d'alerte »,
- la réalisation d'au moins 20 diagnostics flash par an,
- l'organisation de 5 réunions territoriales d'information par an à destination des gestionnaires de copropriétés,
- des actions de formation et sensibilisation des conseils syndicaux,
- l'accompagnement de 5 copropriétés fragiles par an.

2. Dispositifs d'intervention hors secteur programmé

L'ensemble du territoire de délégation est couvert par des programmes

ANNEXE 3
Structures collectives de logement et d'hébergement

Seront précisées par le délégataire en cours de délégation par voie d'avenant

✓ **Création de résidences sociales classiques, de pensions de famille ou/ de résidences accueil**

Préciser pour chaque opération l'état d'avancement de la définition du projet, son échéancier prévisionnel de programmation, et les éléments de programme connus : maître d'ouvrage, gestionnaire, localisation, capacité, cible du projet social, coût et plan de financement prévisionnel...

✓ **Traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)**

Le délégataire s'engage à effectuer le traitement du ou des FTM visés par la convention **dans le cadre du plan de traitement des FTM piloté par la Commission Interministérielle pour le Logement des Populations Immigrées (CILPI)** en application des orientations de la circulaire du 3 octobre 2002 relative au plan de traitement

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

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

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

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

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

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

3) Éléments relatifs au suivi de la mise en œuvre

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

Par ailleurs, il convient de mentionner les documents suivants susceptibles d'être utiles au délégataire :

- orientations interministérielles relatives au traitement des foyers suroccupés ;
- circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006 relatives aux résidences sociales ;
- liste des FTM présents sur le territoire du délégataire à traiter dans le cadre de l'ANRU (ZUS et procédure de l'article 6 de la loi d'août 2003).

✓ **Création de centres d'hébergement**

Préciser pour chaque opération l'état d'avancement de la définition du projet, son échéancier prévisionnel de programmation, et les éléments de programme connus : maître d'ouvrage, gestionnaire, localisation, capacité, cible du projet social, coût et plan de financement prévisionnel...

✓ **Création de logements-foyers pour personnes âgées ou pour personnes handicapées**

Préciser pour chaque opération l'état d'avancement de la définition du projet, son échéancier prévisionnel de programmation, et les éléments de programme connus : maître d'ouvrage, gestionnaire, localisation, capacité en logements et en places, cible du projet social, et type d'établissement et autorisation, coût et plan de financement prévisionnel...

ANNEXE 4

Aides publiques en faveur du parc de logements

Outre les droits à engagement, l'Etat affecte, aux différentes opérations de développement de l'offre de logements locatifs sociaux financées en 2018 dans le cadre de la convention, des aides indirectes (TVA réduite, exonération de TFPB et aides de circuit).

Ainsi, si toutes les opérations aidées en PLAI, PLUS et PLS dans le cadre de la convention sont des logements ordinaires neufs, au regard du bilan 2017 des aides de l'Etat disponible sur l'infocentre SISAL (cf. vademecum - bilan des aides moyennes), l'Etat affecterait aux différentes opérations, financées en 2018 les aides indirectes suivantes dans les conditions réglementaires et financières en vigueur au 31 décembre 2017.

	2018 – 2023	2018
Aides d'État		
Droit à engagement alloués au délégataire (subvention)	4 439 320	612 320,00
Autres Aides d'État		
Taux réduit de TVA	47 162 215	6 505 133,14
Exo compensée de TFPB	33 776 173	4 658 782,55
Aide de circuit	1 158 548	159 799,66
Total aides d'État	86 536 256	11 936 035,35
Intervention propres du délégataire	32 356 000	2 663 000
Total général	118 892 256	14 599 035,35 €

ANNEXE 5

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

I - Parc Public

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

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

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

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

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

* *
*

A) Barème de majoration de l'assiette :

B) Barème et secteurs géographiques de majoration du taux :

II - Parc privé (propriétaires occupants et bailleurs)

Les règles particulières de recevabilité et conditions d'octroi des aides de l'Anah sont prévues par la convention conclue entre le délégataire et l'Anah.

ANNEXE 6

Modalités de calcul des loyers et des redevances maximales

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

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

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

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

a) les valeurs des loyers de maximaux de zone applicables aux conventions APL conclues avant le 1er janvier de l'année de prise d'effet de la présente convention figurent dans l'avis loyers publié chaque année par la DHUP au bulletin officiel du ministère. Elles sont révisées chaque année, le 1er janvier, dans les conditions prévues à l'article L353-9-2 du code de la construction et de l'habitation.

b) le barème des majorations applicable en fonction de la qualité de l'opération ne dépasse pas les limites fixées dans l'avis loyers publié chaque année par la DHUP au bulletin officiel du ministère. Ce barème est établi conformément aux indications de l'avis annuel loyers.

Les majorations applicables retenues par la présente convention sont les suivantes :

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

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

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

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

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

NB : des logements sociaux nouvellement conventionnés à l'APL peuvent entrer dans le champ d'application de la surface corrigée, selon les dispositions rappelées dans l'avis annuel loyers.

2 – Pour les opérations de réhabilitation (réservées aux opérations PALULOS communale, aux PALULOS FTM, aux PALULOS hébergement, aux PALULOS CGLLS et aux PAM)

Pour chaque nouvelle opération de réhabilitation, le montant du loyer maximal mentionné à l'article R.353-16 du CCH est fixé sur la base des loyers maximaux de zone figurant dans l'avis loyer, selon que la superficie de l'opération est exprimée en surface corrigée (SC) ou en surface utile (SU). Ces valeurs sont révisées chaque année, le 1er janvier, dans les conditions prévues à l'article L353-9-2 du code de la construction et de l'habitation.

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

3 – Pour les loyers maîtrisés du parc privé.

Les niveaux maximum des loyers maîtrisés du parc privé sont fixés, dans le respect de l'avis publié chaque année par la DHUP au bulletin officiel du ministère et des dispositions adoptées par le conseil d'administration de l'Anah, dans le cadre du programme d'actions mentionné aux articles R321-10 et R321-10-1 du CCH.

Loyers applicables à partir du 1er janvier 2017 dans le cadre du dispositif COSSE

Zonage Dufflot	conventionnement sans travaux	conventionnement avec travaux	conventionnement avec ou sans travaux	
	Loyer intermédiaire	Loyer intermédiaire	Loyer social	Loyer très social
B1	8,37 €	NC	7,60 €	6,07 €
B2	7,66 €	7,66 €	7,05 €	5,82 €
C	NC	NC	6,20 €	5,40 €

Les valeurs mentionnées dans le tableau sont celles à la date de la signature de la présente convention et peuvent évoluer. Les valeurs en vigueur sont en ligne sur www.anah.fr rubrique aide.

4 – Pour les redevances maximales des logements-foyers (résidences sociales et logements-foyer pour personnes âgées et handicapées)

Pour les logements-foyers (résidences sociales et logements-foyers pour personnes âgées et handicapées), les redevances maximales, applicables aux conventions APL conclues avant le 1er janvier de l'année de prise d'effet de la présente convention, sont révisées chaque année au 1er janvier suivant l'indice de référence des loyers (IRL) du 2ème trimestre de l'année N-1 (L. 353-9-2 du CCH).

Mettre tableau des redevances pour les zones concernées et pour le reste renvoyer à l'avis annuel des loyers et redevances maximums à l'exception de la révision des redevances conclues avant le 1er janvier de l'année de prise d'effet de la présente convention.

Les valeurs indiquées ci-dessus figurent dans l'avis annuel du et sont applicables pour des opérations conventionnées entre le 1er et le 31 décembre 201.(année de la signature). Ces valeurs devront être révisées suivant les dispositions figurant dans les avis successifs pour les conventions APL signées au-delà du 31 décembre 201.(année de la signature).

ANNEXE 7

**BAREMES LOCAUX
DE MAJORATION DES LOYERS
en vigueur pour les dossiers
déposés en 2017**

Marges d'ajustement sur les loyers au m ² ZONE ALPHA : possibilité de plafonner à 20% (si RT 2012 -10 % ou -20 %) ZONE BETA : ensemble plafonné à 15 %	
①	<u>CRITERES DE LOCALISATION</u>
1.1	<u>Opérations réalisées en zone alpha</u> La zone alpha correspond aux zones à loyers élevés et modérés définies par l'ADEUS ⇒ 5 %
1.2	<u>Opérations réalisées en zone bêta</u> La zone bêta correspond aux zones à loyers faibles définies par l'ADEUS ⇒ 4 %
②	<u>PRESTATIONS TECHNIQUES</u>
2.1	<u>OPERATIONS BENEFICIANT D'UN LABEL OU D'UNE CERTIFICATION</u> (Cerqual, Effinergie, Promotelec, etc.) ⇒ 7 %
2.2	<u>OPERATIONS SANS LABEL OU CERTIFICATION</u>
	<u>Chauffage - utilisation d'énergies renouvelables</u> ⇒ 2 %
	<u>Production d'ECS - utilisation d'énergies renouvelables</u> ⇒ 2 %
2.3	<u>Critères d'éco-construction avec ou sans label</u> ⇒ 2 % <i>Au moins deux dans des rubriques différentes : voir liste établie par le Département</i>
2.4	<u>Ascenseur (si non obligatoire).....</u> ⇒ 4 %
③	<u>PARTICULARITE DE L'OPERATION</u>
3.1	<u>Habitat individuel</u> (dans ce cas, il ne pourra pas être demandé de loyers accessoires au titre des cours et jardins) ⇒ 8 %
3.2	<u>Opération de moins de 12 logements en collectif</u> ⇒ 6 %
3.3	<u>Opération de 13 à 24 logements en collectif</u> ⇒ 5 %
3.4	<u>Opération labellisée Quartier Plus 67</u> ⇒ 5 %

Eco critères pris en compte majorations de loyers

Eco construction

Au moins deux critères dans des rubriques différentes.

1. Conception bioclimatique

- orientation sud-ouest, maximum de surfaces vitrées au sud, et minimum au nord, pièces à vivre au sud et ouest, pièces de service au nord,
- maisons accolées,
- construction compacte,
- récupération des eaux pluviales, infiltration en parcelle, drainage par noues...

2. Structure

- monomur thermopierre (béton cellulaire), brique monomur, ossature bois,
- végétalisation des façades au sud,
- toiture végétalisée...
- isolation par l'extérieur

3. Isolation (matériaux sains)

- Fibre de bois, laine de chanvre, de mouton, ouate de cellulose, liège...
- vitrage à isolation renforcée lame d'argon (triple vitrage au nord)
- volets roulants avec coffres isolés...
- fondations semelles pierre ponce...

Critères énergétiques

1. chauffage

- Chaufferies collectives ;
- Chauffage bois (plaquettes, pellets...) ;
- Pompes à chaleur eau ou air ;
- Géothermie par captage horizontal ou vertical (puits canadien ou provençal) ;
- Chaudière gaz à condensation ;
- Planchers, plafonds rayonnants ;
- VMC double flux ;

2. énergie électrique

- Panneaux photovoltaïques ;
- Éoliennes
- Éclairage par LED, lampes basse consommation...

3. ECS par panneaux solaires

Ces techniques et matériaux sont référencés ici à titre indicatif. Tout autre procédé apportant des résultats identiques en termes d'isolation, d'économie d'énergie et de confort final sera pris en compte (éventuellement au cas par cas).

À terme, certains procédés ou matériaux seront obligatoires (interdiction des lampes à incandescence en 2010). Ils ne seront donc plus générateurs de majorations.

ANNEXE 8 BILAN des contrôles

I Parc public

II Parc privé

Les dispositions relatives à la politique de contrôle pour le parc privé sont prévues par la convention conclue entre le délégataire et l'Anah.

ANNEXE 9 – PLAI adaptés financés par le FNDOLLTS

La délégation des droits à engagement correspondants aux PLAI adaptés à financer sur le territoire délégué (délégation d'AE typées FNAP en complément de la programmation LLS classique) se fait selon les modalités définies dans la présente annexe.

Les cas échéant, les dotations annuelles de droits à engagement sont complétées par une dotation « spécifique ». Ces crédits sont issus du FNAP et typés pour ne financer que les opérations PLAI-adaptés définies à l'article R. 331-25-1 du CCH. Les opérations correspondantes bénéficiant de complément de financement doivent être précisément listées dans la convention de délégation pour la première année ou dans les avenants à la convention. Les logements PLAI correspondants sont compris dans les objectifs PLAI de l'année correspondante.

Pour chacune des opérations retenues lors des appels à projets, il appartient au délégataire de notifier au maître d'ouvrage la décision de subvention complémentaire visée à l'article R.331-25-1 du CCH. Les opérations de PLAI-adaptés doivent répondre chaque année à un appel à projet. Son cahier des charges définit les conditions de financement d'une opération ainsi que les modalités de son éligibilité. Le suivi des décisions de financement sont celles prévues à l'article VI-1 de la convention de délégation.

Ces enveloppes complémentaires doivent être exclusivement consacrées au financement des opérations retenues via la subvention prévue à l'article R. 331-25-1 du CCH. Si, pour quelque raison que ce soit, l'une de ces opérations ne pouvait être réalisée ou était ultérieurement annulée, il appartiendrait alors au délégataire d'en informer les services de l'Etat.

Lorsque des opérations situées en territoire délégué ont été retenues pour un financement PLAI adaptés, l'article II-1 de la convention ou les avenants à la convention intègrent la rédaction suivante :

« Pour 201., la dotation de droits à engagement est complétée par une dotation « spécifique », d'un montant de ... € issus du FNAP pour le PLAI-adapté (cf. annexe 9 de la convention de délégation).

Cette dotation « spécifique » correspond au complément de financement apportés aux ... logements PLAI adaptés listés dans le tableau ci-dessous (compris dans les objectifs susmentionnés pour les opérations financées en 201.). Ces logements ont été sélectionnés, au titre du ... appel à projets pour la création de PLAI adaptés. Pour chaque opération, l'enveloppe complémentaire d'autorisations d'engagement correspondante est indiquée dans le tableau ci-dessous. »

commune	nom du maître d'ouvrage	nb de lgts	montant de la subvention FNAP S accordée	Acquisition Amélioration/ Construction Neuve	Année de financement de l'opération PLAI (hors FNDOLLTS)

Document annexé A relatif aux textes applicables

I – Aides de l'Etat et de l'Anah régies par le CCH

PLUS – PLAI

- .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.
- .Arrêté du 17 octobre 2011 abrogeant et remplaçant l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif
- .Circulaire HC/EF 11 n° 97-51 du 29 mai 1997 relative au financement de logements locatifs sociaux pouvant bénéficier de subvention de l'Etat et de prêts de la caisse des dépôts et consignations. Cette circulaire est complétée par une note technique du 22 septembre 2000 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations financées en PLA ou PLUS et par la note DGALN du 15 avril 2014 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations locatives sociales.
- .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
- .Arrêté du 5 mai 2017 relatif à diverses dispositions concernant l'attribution des prêts et subventions pour la construction, l'acquisition, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif.

PSLA

- .Articles R. 331-76-1 à R. 331-76-5-4 du CCH
- .Circulaire n° 2004-11 du 26 mai 2004 relative à la mise en œuvre du nouveau dispositif de location-accession (PSLA)
- .Circulaire n° 2006-10 du 20 février 2006 modifiant la circulaire n° 2004-11

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 17 octobre 2011 abrogeant et remplaçant l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif.

PLI

- .Article L. 302-16, R. 302-27 et suivants et R 391-1 et suivants du CCH,
- .Articles 279-0 bis A et 1384-0 A du CGI

- .Article 72 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques
- .Article 73 de la loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014

Anah

- .Articles L 321-1 et suivants du CCH
- .Articles R 321-1 à R 321-36 et R 327-1 du CCH
- .Règlement général de l'Agence nationale de l'habitat
- .Pour les plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants qui sollicitent une aide de l'Anah, il convient de se reporter au site www.anah.fr
- .Les délibérations du Conseil d'administration de l'Anah, les instructions émises par l'Anah et communiquées conformément à l'article R. 321-7 du CCH aux présidents des EPCI et des Départements délégataires, disponibles sur extranah.fr

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

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

Parc public

- .Circulaire n° 2001-69/UHC/IUH2/22 du 9 octobre 2001 relative à l'utilisation de la ligne « amélioration de la qualité de service dans le logement social » - chapitre 65.48, article 02 modifiant la circulaire n° 99-45 du 6 juillet 1999.
- .Circulaire n° 2001-77 du 15 novembre 2001 relative à la déconcentration des décisions de financement pour la démolition et changement d'usage de logements locatifs sociaux modifiant les circulaires des 22 octobre 1998 et 26 juillet 2000.
- .Circulaire UHC/IUH2.30/ n° 2001-89 du 18 décembre 2001 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2002, en ce qui concerne les démolitions
- .Circulaire n° 2002-31/UHC/IUH2/9 du 26 avril 2002 relative aux modalités d'intervention du 1% logement au titre du renouvellement urbain.
- .Circulaire du 3 octobre 2002 relative au plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM).

III - Loyers

- .Avis annuel relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions APL

Tableau indicatif et non exhaustif des aides Anah à la signature de la présente convention ⁷		
Interventions de l'Anah – étude et animation des programmes ⁸		
Etudes préalables (repérage, évaluation, AMO d'opérations complexes) et diagnostic	50% avec un montant d'étude plafonné	0 point
Etudes pré-opérationnelles ou étude de faisabilité RHI/THIRORI	50 % avec un montant d'étude plafonné	0 point
Suivi-animation - OPAH, OPAH-RR, FIG - OPAH-RU - Plan de sauvegarde ou OPAH Copro	35% à 50 % avec un montant annuel plafonné + primes PO (300 €/lgt) pour HI, énergie et handicap et primes MOUS(1 300 €/ménage)	0 point
Interventions de l'Anah – aides aux travaux ⁹		
Assistance à maîtrise d'ouvrage aux propriétaires occupants modestes, aux propriétaires bailleurs et aux locataires en diffus en l'absence de complément FART	130 à 430 € HT maximum selon la nature du projet	25 points (excepté FART)
Propriétaires occupants modestes : - travaux lourds habitat indigne et très dégradé, - travaux pour la sécurité et la salubrité des personnes, - travaux pour l'autonomie de la personne, - autres travaux	50% plafond de 50 000€ HT 50 % plafond de 20 000 €HT 35 % à 50 % plafond de 20 000 €HT selon les revenus 20 à 35 % selon plafond de 20 000 €HT selon les revenus	10 points
Propriétaires bailleurs en contrepartie, sauf exception, d'un loyer maîtrisé et d'une étiquette E : - travaux lourds habitat indigne et très dégradé, - travaux pour la sécurité et la salubrité des personnes, - travaux pour l'autonomie de la personne, - travaux pour réhabiliter un logement dégradé, travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence, travaux de transformation d'usage - Prime de réduction de loyer - Prime liée au dispositif de réservation	35 % plafond de 1000€/ m ² dans la limite de 80 000 € 35 % plafond de 500€/ m ² dans la limite de 40 000 € 35 % plafond de 500€/ m ² dans la limite de 40 000 € 35 % plafond de 500€/ m ² dans la limite de 40 000 € montant maximum de 100€ / m ² dans la limite de 8 000€ montant maximum de 2000 €	10 points 25 points
Organisme agréé au titre de l'article L 365-2 du CCH tous travaux en contrepartie d'un niveau de loyer PLAI, d'une durée d'engagement et d'une étiquette E	50 % plafond de 1000€/ m ² dans la limite de 120 000 €	10 points
Locataires sous plafond de ressources PO - travaux de mise en décence - travaux pour l'autonomie de la personne,	20 à 35 % selon plafond de 20 000 €HT selon les revenus 35 % à 50 % plafond de 20 000 €HT selon les revenus	10 points
Copropropriétés 1. En OPAH copropriété en difficulté, 2. En plan de sauvegarde ou OPAH copropriété en difficulté présentant des pathologies lourdes (sous réserve que la collectivité apporte au minimum 10 %) 3. En cas de travaux d'accessibilité de l'immeuble	35 % plafond de 15 000 € par lot d'habitation 50 % hors plafond 70 % plafond de 15 000 € par accès	10 points
Communes : Travaux d'office en sortie d'insalubrité ou de péril ou de mise en sécurité	50 % hors plafond	10 points
Intervention Anah au titre du FART ¹⁰ Intervention conditionnée à l'attribution d'une aide Anah au titre du régime général		
- assistance à maîtrise d'ouvrage / prime de suivi-animation des propriétaires occupants - aide aux travaux des propriétaires occupants pour un gain supérieur à 25%	430 € HT en diffus et 300 €HT en opérations programmées 1 100 € à 1 600 €HT selon participation de la collectivité	0 point

Le détail des éventuelles modulations prises en application du R321-21-1, par secteur géographique, doit être précisé dans la convention de gestion Anah - délégataire.

, Les informations mentionnées dans ce tableau sont celles valables à la date de signature de la convention. Pour connaître les valeurs applicables, il convient de se reporter au site www.anah.fr, rubrique aides.

⁸ N°2010 – 55 prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé (articles R. 321-15 du CCH et 24 du RGA) et régime d'aides applicables aux maîtres d'ouvrage de ces prestations (articles R. 321-12 [9° du I] et R. 321-16 du CCH)

⁹ Délibérations N°2010-50 à 54 relatives au régime d'aide applicable

¹⁰ Arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART)

Document annexé C :
Dispositif de suivi statistique imposé pour les délégations conventionnelles de
compétence pour les aides au logement

I. Le parc public

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 techniques et financières sur les aides qui seront attribuées par ses services ainsi que par les collectivités qui gèreront ces aides par délégation.

Les données sont transmises à l'infocentre uniquement par voie électronique par fichier conforme au schéma XML publié sur le site internet consacré à la délégation des compétences des aides à la pierre mis à disposition des services de l'Etat en charge du logement ou transmis sur simple demande auprès des mêmes services. Ce schéma de description des données à transmettre peut être amendé en fonction des nouveaux besoins de connaissances d'ordre technique ou financier. Cette transmission automatisée par voie électronique doit être réalisée quotidiennement.

a) le dispositif de transmission des données

L'Etat met à disposition du délégataire le logiciel d'aide à l'instruction des dossiers (Galion), qui assure dans ce cas la transmission automatique des données pour les dossiers instruits par ce moyen.

Le délégataire peut néanmoins choisir de s'équiper de son propre logiciel d'instruction. Il s'engage alors à ce que son logiciel prenne en charge la transmission automatique et à répercuter toutes les modifications que l'Etat aura jugé utile d'effectuer sur le schéma de transmission des données évoqué précédemment. Dans ce cas, l'Etat s'engage à prévenir le délégataire dans des délais raisonnables et, si besoin, d'instaurer une période transitoire pour la mise au norme de la transmission.

L'Etat met à disposition du délégataire un accès à l'infocentre national de suivi des aides au logement (Sisal) permettant la consultation des données transmises par les logiciels d'instruction des aides ainsi que d'autres données complémentaires. Une convention d'utilisation et de rediffusion des données de l'infocentre est annexée à la présente convention.

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

b) information sur le contenu général des informations à transmettre

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

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

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

3/ Année de gestion

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

- numéro d'opération (unique pour un délégataire donné, sur 20 caractères alpha-numériques)
- code INSEE de la commune où se situe l'opération.
- localisation de l'opération (hors QPV et territoires de veille, QPV hors PRU, QPV-PRU national, QPV régional, territoire de veille)
- nature de l'opération (ex: PLUS , PLAI ,PLS, logements pour étudiants...)

5/ Plan de financement de l'opération

- La structure de ce plan est la même quel que soit le produit financé
- Les différentes sources de subventions
- Les différents types de prêts

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

6/ Renseignements spécifiques suivant le produit financé

- caractéristiques techniques et économiques des opérations de logement locatif social
- caractéristiques techniques et économiques des opérations de réhabilitation
- répartition du coût des opérations d'amélioration de la qualité de service (AQS) par poste
- répartition du coût des opérations de démolition par poste

7/ Informations de suivi des opérations après le financement:

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

c) le portail de suivi et de programmation des logements sociaux (SPLS)

Depuis 2007, une démarche a été lancée avec le réseau des acteurs de l'habitat (Union sociale pour l'habitat, association d'élus) pour déployer un télé-service (portail internet) permettant aux maîtres d'ouvrages HLM de déposer une demande d'aide à la pierre directement auprès des services responsables de la programmation. Cette collecte de données prévisionnelles concourt à une meilleure connaissance des besoins en financement à la fois par le niveau local, décisionnel, par le niveau régional et national et, par voie de conséquence, à une plus grande efficacité de la politique de l'État sur ce sujet. Ce télé-service permettra également de restituer une meilleure information aux maîtres d'ouvrage sur le traitement de leurs demandes aux différentes étapes de la vie de leurs dossiers, notamment sur le paiement des acomptes.

Le portail de Suivi et de Programmation des Logements Sociaux (SPLS) est né de cette démarche et permet d'offrir la possibilité aux maîtres d'ouvrage de soumettre et de suivre leurs demandes de subvention concernant des opérations de logements sociaux. La procédure d'instruction, qui s'appuie toujours sur le dossier papier dans un premier temps, est menée de manière classique lorsque la décision de programmer l'opération est effectuée. Les maîtres d'ouvrage ont accès à une information actualisée de l'état d'avancement de leurs demandes. Pour les services instructeurs ou responsables de la programmation, le dispositif permet de collecter et d'instruire les demandes de subvention directement depuis GALION. Ces nouvelles données sont exportées vers l'infocentre SISAL pour permettre la réalisation d'analyses sur les territoires des besoins prévisionnels en financement. Ce complément d'information renforce le suivi des opérations dans SISAL. Ainsi, pour les partenaires présents au sein du comité de pilotage national, ce projet vise aussi à disposer d'une information partagée et consolidée sur le stock des opérations en attente de financement directement accessible dans SISAL et à compléter par la même occasion les indicateurs sur le suivi opérationnel.

Le portail a été déployé en phase expérimentale en janvier 2012 dans la région Pays de la Loire. Cette région présentait l'avantage d'être représentative de l'ensemble des modes de gestion possibles des aides à la pierre, puis en 2013 dans les régions Nord Pas de Calais et Centre. A la suite de ces expérimentations le portail SPLS a été considéré comme suffisamment mûre pour être déployé dans toutes les régions. En 2014 il est déployé dans 8 nouvelles régions (Bretagne, Ile de France, Provence-Alpes-Côte-D'azur, lorraine, Limousin, Haute-Normandie, Poitou-Charentes, Bourgogne). Les 11 régions restantes sont prises en charge en 2015.

Parallèlement, le plan de modernisation ministériel en charge du logement ainsi que le programme de modernisation « dites-le nous une fois » suivi par le comité interministériel de modernisation de l'action public (CIMAP) consacre le suivi de l'objectif de dématérialisation des dossiers d'instruction de financement des logements sociaux à l'horizon 2016. Le socle prévu pour la dématérialisation des échanges entre le maître d'ouvrage et l'entité gestionnaire en charge de l'instruction des dossiers de financement est le portail SPLS.

Enfin, le pacte d'objectifs et de moyens pour la mise en œuvre du Plan d'investissement pour le logement en l'Etat et l'USH signé le 8 juillet 2013 légitime définitivement l'utilisation SPLS en le définissant comme l'outil officiel de suivi des prévisions et de l'avancement du financement des logements sociaux dans le cadre des instances de suivi nationales et locales (voir annexe5)

http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/130708_Pacte_HLM_avec_annexes-2.pdf.

d) Les sources d'informations mise à disposition par l'Etat

Le site dédié au financement du logement social :

<http://www.financement-logement-social.territoires.gouv.fr/>

Ce site comporte les rubriques suivantes :

- la réglementation applicable aux délégations de compétence;
- des documents d'information sur le dispositif de recueil et de traitement des données ;
- le schéma XML relatif aux données sur les opérations financées;
- les adresses de connexion et les modalités d'utilisation pour l'une des méthodes suivantes ;
- des synthèses mensuelles sur la production de logement.

Le site traite également des applications GALION et SISAL.

Ce site apporte de l'assistance à l'utilisation des applications à travers des fiches techniques et des FAQ. Il permet également de s'informer de l'ensemble des évolutions concernant les applications.

Contact : ph4.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

II. Le parc privé

Les règles particulières relatives aux modalités des systèmes d'information sont prévues par la convention conclue entre le délégataire et l'Anah.

**Lettre d'accord de la Caisse des Dépôts
 à la Convention de délégation de compétence de six ans
 en application de l'article L.301-5-2 du Code de la construction et de l'habitation**

Strasbourg, le 20 février 2018

Vu la convention de délégation de compétence à intervenir entre le préfet du Bas-Rhin et le département du Bas-Rhin, délégataire

Conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation et notamment de son article L.301-5-2, la Caisse des Dépôts donne son accord pour l'affectation d'une enveloppe pluriannuelle d'un montant global de 251 M€ (*deux cent cinquante et un millions d'euros*) de prêts pour le financement des opérations, à l'exception de celles financées en PLS et PSLA, définies à l'Article I-2-1 a) de la convention de délégation de compétence pour la période 2018-2023 et dans les conditions déterminées ci-après.

Le montant et la répartition de cette enveloppe sont fixés d'après les objectifs quantitatifs suivants :

- PLAI : 580 logements, dont 80 en 2018 ;
- PLUS : 2 048 logements, dont 358 en 2018 ;
- Réhabilitation : 1 200 logements, dont 200 en 2018.

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 des prêts	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Prêts locatifs à usage social (PLUS)	29,09 M€	27,46 M€	166,39 M€				
Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI)	7,62 M€	9,53 M€	55,25 M€				
Prêts réhabilitation (PAM et Éco-Prêts)	4,94 M€	29,62 M€					
Total	41,64 M€	41,92 M€	251,26 M€				

2) La disponibilité et le montant des enveloppes de prêts sont fixés en fonction du montant des droits à engagement que l'État 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 figurant dans le tableau ci-dessus, 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.

L'accord de la Caisse des Dépôts est réservé au maintien par les pouvoirs publics des lignes de prêts visées au tableau ci-dessus et pendant toute la durée dudit 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 ses comités d'engagement compétents. Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, seront celles en vigueur au jour de la prise d'effet de chaque contrat de Prêt.

Enfin, il y a lieu de retenir que pour toute résiliation de la convention de délégation de compétence, le présent accord sera considéré comme nul de plein droit.

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

Laurence DEHAN
Directrice déléguée
Délégation de Strasbourg