

**Convention de délégation de compétence de
trois ans en application du XIII de l'article 61
de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004
(gestion déléguée des aides à la pierre)**

Passée entre

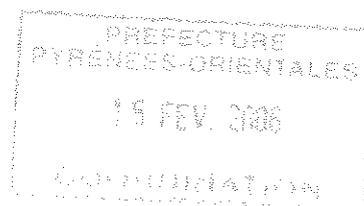
L'ÉTAT

et

PERPIGNAN MEDITERRANEE

Communauté d'Agglomération

2006-2008



0030

La présente convention est établie entre :

L'Etat,
représenté par **M. Thierry LATASTE**, Préfet du département,

et

Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération,
représentée par **M. Jean-Paul ALDUY**, Président

- VU le XIII de l'article 61 la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,
- VU le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment l'article L.301-5-1,
- VU la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale,
- VU le code général des collectivités territoriales,
- VU la délibération du Conseil de communauté en date du 29 juin 2005, sollicitant la délégation de compétences pour décider de l'attribution des aides prévues à l'article L. 301-3 du CCH,
- VU le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD),
- VU les délibérations du conseil de communauté de Perpignan Méditerranée en date du 14 novembre 2005 et du 19 décembre 2005 adoptant la convention,
- VU l'avis du comité régional de l'habitat du 12 janvier 2006 sur la répartition des crédits,

Il a été convenu ce qui suit :

0031

Objet et durée de la convention

L'Etat délègue à Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération, pour une durée de **trois (3) ans**, la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques, à l'exception des aides de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création et de l'amélioration de places d'hébergement, et pour procéder à leur notification aux bénéficiaires.

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

La présente convention prend effet à compter du **1^{er} janvier 2006** et s'achève au **31 décembre 2008**

TITRE I^{er}

LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION

ARTICLE I.1

Orientations générales

Le programme local de l'habitat a pour objectif de répondre à une forte demande qui s'exprime sur le territoire de Perpignan Méditerranée, en rééquilibrant et en diversifiant l'offre proposée, tout en s'appuyant sur les points forts de l'agglomération : son organisation spatiale, son accessibilité, le réseau de transports en commun, etc.

Le diagnostic du PLH a mis notamment en évidence que l'addition de la forte pression démographique (due à des flux migratoires très importants), de la décohabitation de plus en plus fréquente, de la rareté foncière constatée, elle-même due aux difficultés rencontrées pour transformer et faire évoluer les documents d'urbanisme (POS en PLU) et à la prise en compte des risques au travers des PPR inondation, a induit une forte tension le marché foncier et immobilier local.

Cette tension est une des causes de l'extension continue de l'aire urbaine perpignanaise, du fait de la difficulté à trouver des logements, accessibles financièrement, de la difficulté à équilibrer des opérations de logements locatifs sociaux (près de 3 400 demandes en attente sur le territoire de Perpignan Méditerranée et 6 100 pour les Pyrénées-Orientales en 2004), de la rareté des logements locatifs privés avec des loyers qui ne soient pas dissuasifs.

0032

A terme, le processus qui est en marche va aggraver la ségrégation sociale de l'espace et augmenter les tensions sociales.

A partir des enjeux mis en évidence au travers des réflexions menées dans le cadre du projet d'agglomération, du projet de Plan de Déplacements Urbains et du projet de Programme Local de l'Habitat, et largement partagés par les partenaires locaux, la politique locale de l'habitat doit amener des solutions à ceux-ci.

LES TROIS PRINCIPAUX ENJEUX SONT LES SUIVANTS :

- **Répondre aux besoins de la population**

dont notamment celle cherchant du logement locatif social ou à loyer maîtrisé quels que soient l'âge, la condition sociale, le type de logement, c'est-à-dire apporter des réponses à l'accroissement démographique qui se poursuit, en facilitant le parcours résidentiel de ces populations, en diversifiant la production notamment en assurant une offre locative sociale, et en assurant une meilleure répartition de celle-ci.

- **Maîtriser le foncier et constituer des réserves foncières**

pour modérer et réguler le coût du foncier afin de permettre la réalisation de logements à prix accessibles (location ou accession) tout en favorisant un rééquilibrage géographique, moyen de garantir la mixité sociale et de réduire les risques d'opposition des territoires.

- **Ménager le territoire**

par une diversification des formes de production, plus denses, moins consommatrices d'espace, favorisant la mixité urbaine et sociale, en neuf ou en renouvellement urbain, moyens de lutter contre l'étalement urbain.

La nécessité de mener des actions sur l'immobilier et le foncier à la fois sous l'angle quantitatif mais également qualitatif est ainsi pointée.

FACE A CES ENJEUX, LES OBJECTIFS DECLINES PAR PERPIGNAN MEDITERRANEE COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION :

Dans le respect des grands principes fondamentaux portés par la loi, les objectifs sont les suivants :

a) Produire suffisamment de logements pour répondre aux besoins nouveaux (1 185 résidences principales en moyenne annuelle dont une partie proviendra de logements vacants remis sur le marché ou d'une transformation d'usage de résidences secondaires en résidences principales), soit 3 555 environ pour la durée de la convention.

Cet objectif est en cohérence avec l'évolution démographique du territoire attendue qui connaît une accélération depuis 1999.

0033

La répartition sur le territoire de Perpignan Méditerranée tient compte des intentions de développement envisagées par les communes au regard des capacités de leurs équipements et des contraintes limitant les évolutions de leurs documents d'urbanisme. Elle tient compte aussi de la production que les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU doivent assurer pour garantir une nécessaire diversité de l'offre en logements tout en satisfaisant aux obligations de la loi SRU.

D'autre part, l'accession sociale, notamment au travers des prêts à taux zéro, a connu une baisse dans l'agglomération, en particulier dans les dernières années. Cela traduit un report de l'accession sociale au-delà de Perpignan Méditerranée. Ce phénomène a trouvé par exemple sa matérialisation dans l'évolution de l'aire urbaine qui s'est accrue de 25 communes entre 1990 et 1999. L'objectif du PLH sera de relancer cette accession sociale et intermédiaire d'ici la fin de la première période (fin 2008) pour arriver à 17 % de la production totale.

b) Assurer une production régulière de terrains à bâtir, ce qui pose la question de la politique foncière et des formes urbaines économes d'espace

Le souci d'un rééquilibrage géographique doit être permanent. Cela passe par une diversification des produits et de localisation des programmes.

Il s'agit de préserver les caractéristiques de la trame urbaine tout en développant de nouvelles formes urbaines plus économes en terrain (passer dans les PLU d'une densité moyenne de 16 logements/ha à une densité comprise entre 20 et 30 logements/hectare (hors zones soumises à risque inondation), de trouver un équilibre entre renouvellement urbain et développement d'une offre nouvelle, mais également de tenir compte de la nécessaire préservation des espaces naturels (et agricoles) et des contraintes des zones à risques (inondations).

Impulser, orienter et soutenir une telle production de terrains à bâtir suppose une politique d'intervention foncière conséquente et dynamique mise en œuvre par la communauté d'agglomération avec les communes membres et les autres collectivités locales partenaires.

c) Rattraper le retard de plus de 4 000 logements locatifs sociaux (LLS)

Pour y arriver, une rupture des pratiques actuelles de production est nécessaire. Ce rattrapage représente plus de 200 LLS/an auxquels doivent s'ajouter les LLS liés à la croissance démographique).

Cette production de logements se retrouve dans les objectifs ambitieux du Plan de Cohésion Sociale que l'Etat a attribué à Perpignan Méditerranée, à savoir réaliser plus de 400 LLS/an (sur les 692 assignés au département dans son ensemble) et inclus dans l'objectif de 1 185 RP/an, ce qui revient à doubler la production de logements sociaux constatée ces dernières années jusqu'en 2004.

0054

Pour cela :

- **Perpignan** doit poursuivre une production de logements locatifs sociaux sur la base d'environ 50% de l'objectif attribué par l'Etat à l'agglomération au titre du Plan de Cohésion Sociale (soit plus de **200 LLS en moyenne annuelle**). Parallèlement Perpignan doit mener les opérations prévues dans le projet de PNRU (soit un peu plus de 130 LLS en démolition puis reconstruction par an)
- **Les communes assujetties aux obligations de l'article 55 de la loi SRU** (obligation de 20 % de LLS), combrent leur retard sur la base d'une production triennale d'au moins 15 % des logements en retard, ce qui va impliquer une production annuelle supérieure aux 20 % de la loi appliquée sur les nouvelles constructions.

Les autres communes de Perpignan Méditerranée, qui ont également besoin de LLS, produiront ensemble le reste des LLS nécessaires pour répondre aux obligations de l'article L.302-8 du CCH à savoir réaliser les logements sociaux correspondant à l'accroissement des nouvelles résidences principales prévu sur les cinq communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (Perpignan assurant sa contribution) ainsi que le solde des LLS nécessaires pour atteindre l'objectif global du Plan de Cohésion Sociale. **L'objectif global de production des logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU est fixé à 378 LLS en moyenne annuelle ou 1 134 LLS pour la durée de la convention.**

Cet objectif a été réparti de façon équilibrée sur le territoire (pour les 3 ans) :

Perpignan.....	615
5 communes loi SRU.....	294
3 autres communes de Perpignan Méditerranée	225

L'objectif de production des logements locatifs sociaux au titre du Plan de Cohésion Sociale est fixé à 400 LLS en moyenne annuelle ou 1 200 LLS pour la durée de la convention.

Au titre du Plan de Cohésion Sociale, la répartition est la suivante (pour les 3 ans) :

Perpignan.....	627
5 communes loi SRU.....	309
3 autres communes de Perpignan Méditerranée	264

d) Poursuivre le renouvellement du parc ancien (requalification et lutte contre l'habitat indigne) notamment sur Perpignan concernée par une OPAH/RU sur son centre ancien ainsi que par un programme ANRU multi-sites.

0035

- Le programme de rénovation urbaine mené par la Ville de Perpignan dans le cadre de la convention signée avec l'ANRU le 09 juillet 2005 a pour objet de permettre la requalification complète et durable des quartiers en grandes difficultés sociales et économiques.

Pour Perpignan, l'ANRU a retenu les quartiers du Vernet (Peyrestortes, Salanque, Clodion-Torcatis-Roudayre) du centre-ville -périmètre de l'OPAH/RU : Saint-Jacques, Saint-Mathieu, La Réal- et les copropriétés Baléares/Rois de Majorque comme prioritaires parmi les 162 grands quartiers identifiés en France.

La Ville de Perpignan a présenté un dossier en collaboration avec les divers acteurs du logement social du département.

Le projet se décompose en plusieurs grandes opérations phasées sur 5 ans :

- Démolition de 531 logements sociaux sur les cités Clodion, Peyrestortes et Salanque,
- Construction de 284 logements sociaux hors site en privilégiant la mixité sociale,
- Reconstruction de 248 logements sociaux sur les sites,
- Réhabilitation de 1301 logements sociaux et réalisation de travaux de résidentialisation,
- Aménagements de voirie et poursuite d'opérations d'équipements publics.

Le montant des travaux à réaliser sur 5 ans est estimé à 240 M d'€.

L'objectif est de promouvoir la mixité sociale et urbaine dans des territoires aujourd'hui en grande difficulté et de lutter contre les discriminations.

La cohérence du programme sur l'ensemble des quartiers se traduit dans des interventions multiples visant à désenclaver les quartiers, diversifier l'habitat dans ses formes et son occupation, résidentialiser les bâtiments existants maintenus, promouvoir les changements d'usage, développer une stratégie paysagère, et à renforcer le rôle et la place des équipements à vocation éducative, culturelle, sociale, associative, sportive et économique.

- Les copropriétés dégradées Baléares/Rois de Majorque, situées dans le quartier Saint-Martin, comportant 272 logements, font l'objet de l'étude d'un plan de sauvegarde qui devrait pouvoir débuter au cours du 1^{er} semestre 2006. L'OPAC Perpignan Roussillon a en projet de procéder à l'acquisition-amélioration de logements. La Ville de Perpignan interviendra parallèlement sur les aménagements des espaces extérieurs, les voiries et les équipements publics.
- L'étude préalable réalisée avant la signature de la convention pour l'OPAH/RU du centre-ville de Perpignan a mis en évidence une forte vacance (2 205 logements souvent dégradés) et un nombre de logements indignes s'élevant à plus de 4 000 logements.

0036

L'OPAH/RU en cours va réhabiliter 1 200 logements sur 5 ans et va s'achever mi 2008. La poursuite d'une forte intervention pourrait s'avérer nécessaire au-delà.

D'autre part, certains secteurs périphériques du quartier de la gare montrent des signes de fragilité pouvant impliquer d'ici 2008 le lancement de procédures adaptées pour accompagner les actions de requalification prévues.

Il en est de même pour certaines parties les plus anciennes du quartier du Bas Vernet qui présentent les mêmes signes de fragilité.

e) Aider les populations spécifiques à se loger (étudiants, jeunes travailleurs, personnes en difficultés, etc.) en cohérence notamment avec les objectifs du PDALPD

- L'aide allouée chaque année au BIJ de Perpignan, d'un montant de 5 000 €, qui lui permet d'assurer une mission de MOUS en direction des publics jeunes (étudiants, jeunes travailleurs, jeunes en rupture, etc.) est à poursuivre au regard de la situation tendue d'un nombre croissant de jeunes.
- La diminution de l'offre locative accessible, le développement des activités ainsi que la nécessité d'assurer l'accueil de jeunes en formation ont mis en évidence un besoin évalué à 280 places pour l'ensemble du département. Dans le cadre de ses nouvelles compétences en matière d'équilibre social de l'habitat, Perpignan Méditerranée favorisera et contribuera à la réalisation de structures d'accueil de type foyer pour de jeunes travailleurs, dont la taille devra être adaptée en tenant compte d'une nécessaire répartition géographique de l'offre (environ 150 places à terme).

ARTICLE I.2

Dispositif d'observation

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

Pour cela elle s'appuiera sur son SIG et réalisera en partenariat avec la DGI un cadastre intercommunal.

L'objectif est de rendre possible à la fois un suivi à l'échelle de la parcelle, pour mesurer l'évolution des opérations structurantes menées en matière d'habitat sur le territoire de Perpignan Méditerranée, et un suivi des évolutions et dynamiques constatées à l'échelle des communes et des secteurs géographiques retenus afin de mesurer l'efficacité des actions engagées.

Des conventions seront signées avec les fournisseurs d'informations afin d'en fixer les conditions d'obtention et de pérennité.

0037

La production de données et d'analyses se fera progressivement en lien avec la future Agence d'Urbanisme dès que celle-ci disposera des moyens nécessaires.

Ce dispositif qui se construira progressivement comprendra (à titre indicatif) :

- Des indicateurs sur l'évolution de la population, la répartition de sa croissance au sein des territoires communaux, l'évolution des besoins liés au vieillissement et à la décohabitation...
- Des indicateurs afin de mesurer l'impact sur les équipements publics, notamment scolaires, au regard de l'évolution des structures par âge de la pyramide démographique
- Des indicateurs sur le lien entre le développement économique et localisation de la croissance démographique
- Des indicateurs sur l'évolution des situations de précarité, l'évolution des jeunes sans emploi et des jeunes travailleurs.

Le dispositif d'observation aura également vocation à assurer l'analyse de la conjoncture du marché immobilier :

- Le suivi de la demande de logement locatif social et suivi de l'adéquation entre offre et demande (localisation, produits, etc.)
- Le suivi des évolutions du parc social (localisation, répartition sur l'agglomération, rythme de production par commune et selon les secteurs géographiques)
- Le suivi du parc privé (selon les différents segments d'offre : locatif, accession, individuel et collectif...).
- Le suivi de production neuve au regard des objectifs de rééquilibrage recherchés : localisation géographique, densité des programmes, niveau financier des programmes
- Le suivi des évolutions du marché du logement au regard de l'objectif de recréer des trajectoires résidentielles confronté à un marché spécialisé géographiquement et structurellement
- Le suivi du parc vacant (quel poids dans le parc privé, le parc public et quelles évolutions ?) et sa remise sur le marché

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

0038

ARTICLE I.3

Les objectifs quantitatifs prévisionnels

Les moyens financiers mentionnés au titre II de la présente convention ont pour objet de mettre en œuvre les objectifs prévisionnels suivants pour la durée de la convention.

I.3.1. Le développement, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements sociaux

Objectifs généraux

a) La réalisation par construction neuve ou par acquisition-amélioration d'un objectif global de **1 200** logements locatifs sociaux, objectif cohérent avec la déclinaison locale du plan de cohésion sociale, dont :

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

913 logements PLUS (prêt locatif à usage social)

165 logements PLS (prêt locatif social)

Sur ce total, environ **150** logements seront produits par acquisition-amélioration en financement PLA/I et PLUS.

b) La réhabilitation de **300** logements locatifs sociaux.

c) La démolition de **0** logements locatifs sociaux durant la durée de la convention, hors programme PNRU de Perpignan financé par l'ANRU.

d) La réalisation de **60** logements en location-accession

e) La création d'une résidence sociale (pour jeunes travailleurs), éventuellement en plusieurs unités, représentant environ **30** places (à terme 150)

f) La création de **30** places d'hébergement : maison relais et/ou foyer femmes avec enfants à Perpignan

g) La réhabilitation du foyer Arc-en-Ciel (pour mémoire, participation prévue 20 000 €).

Ces chiffres ne comprennent pas les logements prévus par la convention de rénovation urbaine de l'ANRU qui sont évoqués au 1.1.d ci-dessus et rappelés **en annexe 5**.

Objectifs 2006

a) La réalisation par construction neuve ou par acquisition-amélioration d'un objectif global de **400** logements locatifs sociaux, objectif cohérent avec la déclinaison locale du plan de cohésion sociale, dont :

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

293 logements PLUS (prêt locatif à usage social)

55 logements PLS (prêt locatif social) et **41** PLS personnes âgées

Sur ce total, environ **50** logements seront produits par acquisition-amélioration en financement PLA/I et PLUS.

0039

- b)* La réhabilitation de **100** logements locatifs sociaux.
- c)* La démolition de **0** logements locatifs sociaux, hors programme PNRU de Perpignan financé par l'ANRU.
- d)* La réalisation de **20** logements en location-accession
- e)* La création d'une résidence sociale (pour jeunes travailleurs), éventuellement en plusieurs unités, représentant environ **30** places (à terme 150) pour un montant prévisionnel de 321 000 €
- g)* La réhabilitation du foyer Arc-en-ciel (pour mémoire participation prévue 20 000 €).
- h)* La MOUS pour les jeunes (BIJ) (5 000€)

Ces chiffres ne comprennent pas les logements prévus par la convention de rénovation urbaine de l'ANRU qui sont évoqués au 1.1.d ci-dessus et rappelés **en annexe 5**.

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

I.3.2. La requalification du parc privé ancien, des copropriétés et la production d'une offre en logements à loyers maîtrisés

Sur la base des objectifs figurant au programme défini au I-1 et en tenant compte des orientations et des objectifs de l'ANAH et leurs déclinaisons régionale et locale, il est prévu :

Pour l'OPAH/RU de Perpignan :

A partir de 1 200 logements support (pour la durée globale de 5 ans de l'OPAH/RU) la réhabilitation de **1 000** logements privés (après restructuration) en respectant un juste équilibre entre les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs et en tenant compte des orientations et des objectifs de l'ANAH.

Pour l'ensemble du secteur diffus de Perpignan Méditerranée :

Le financement de **270** logements réhabilités avec subvention de l'ANAH.

Dans le cadre de ces objectifs globaux, sont projetés :

- a)* La production d'une offre de **330** logements privés à loyers maîtrisés dont **210** à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL) restant à réaliser dans l'OPAH/RU.
- b)* La remise sur le marché locatif de **39** logements privés vacants depuis plus de douze mois.

Ces deux premiers objectifs sont cohérents avec la déclinaison locale du Plan de Cohésion Sociale

0040

c) Le traitement de **250** logements indignes pour la durée globale de 5 ans de l'OPAH/RU, notamment insalubrité, péril, risque plomb... (engagements pris avec l'Etat dans le cadre de protocoles d'accord de lutte contre l'habitat indigne).

d) Le traitement de **2** copropriétés en difficulté comprenant **272** logements (copropriétés Baléares/Rois de Majorque dans le quartier Saint-Martin à Perpignan), dans le cadre d'un plan de sauvegarde .

Dans ce cadre les objectifs pour l'année 2006 sont :

a) La production d'une offre de **110** logements privés à loyers maîtrisés dont **70** à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL) restant à réaliser dans l'OPAH/RU.

b) La remise sur le marché locatif de **13** logements privés vacants depuis plus de douze mois (sortie de vacance avec prime sur un total de 100 sorties de vacance).

Ces deux premiers objectifs sont cohérents avec la déclinaison locale du Plan de Cohésion Sociale

c) Le traitement de **70** logements indignes pour l'année 2006, notamment insalubrité, péril, risque plomb... (engagements pris avec l'Etat dans le cadre de protocoles d'accord de lutte contre l'habitat indigne).

d) Le traitement partiel de **2** copropriétés en difficulté comprenant **272** logements (copropriétés Baléares/Rois de Majorque dans le quartier Saint-Martin à Perpignan), dans le cadre d'un plan de sauvegarde : objectif 2006 : parties communes .

Les dispositifs opérationnels (opérations programmes d'amélioration de l'habitat (OPAH), OPAH de Renouveau Urbain, programme d'intérêt général (PIG sur thématique personnes âgées et/ou handicapées) au sens de l'article R.353-34 du code de la construction et de l'habitation (CCH), plan de sauvegarde) en cours ou projetés et dont la liste figure en **annexe II**, concourent à la mise en œuvre de ces objectifs.

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

0041

I.3.3. Répartition géographique et calendrier des interventions

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

Les secteurs géographiques retenus sont les suivants :

Perpignan comprend 3 secteurs : quartiers du Vernet au nord de La Têt, centre historique au Sud de La Têt, le reste de Perpignan au Sud de la Têt.

Secteur littoral (Est) : Bompas, Villelongue de la Salanque, Sainte-Marie, Canet en Roussillon et Saint-Nazaire, et Torreilles et Le Barcarès au 1^{er} janvier 2006

Secteur Ouest : Peyrestortes, Saint-Estève, Baho, Villeneuve de la Rivière, Pézilla la Rivière, Le Soler et Saint-Feliu d'Avall

Secteur Sud : Toulouges, Canohès, Pollestres, Villeneuve de la Raho.

La répartition des objectifs est la suivante selon ces secteurs:

SECTEURS	Total RP en 2004	Logements locatifs sociaux 2004	Objectif Plan de Cohésion Sociale Par an (parc public)
Perpignan Vernet		4 087	0
Perpignan Centre historique		1 143	42
Perpignan Sud Têt		3 645	167
TOTAL Perpignan	55 446	8 875	209
Secteur littoral (Est) (*)	11 997	763	62
Secteur Ouest	10 967	462	79
Secteur Sud	7 204	403	50
TOTAL secteurs	30 168	1 628	191
TOTAL GENERAL	85 614	10 503	400

(*) Les communes de Torreilles et du Barcarès qui intègrent Perpignan Méditerranée au 1^{er} janvier 2006 comptaient respectivement 1 174 RP (INSEE 2005) et 51 LLS (logement social financé au 1^{er} janvier 2004-Atlas du Logement social) et 1 571 RP (RGP99) et 27 logements locatifs sociaux Logement social financé au 1^{er} janvier 2004-Atlas du Logement social) et aucune de ces deux communes n'est assujettie aux obligations de la loi SRU. Compte tenu de leur poids sur le parc des résidences principales, il est convenu que les objectifs globaux de 400 LLS s'appliquent aux 19 communes au moins pour la première année de la convention. Pour les autres années, les objectifs seront adaptés en tant que de besoin par avenant.

L'objectif de production des logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU est fixé à 378 LLS (sur un total de résidences principales de référence de 1 185) en moyenne annuelle ou 1 134 LLS pour la durée de la convention.

Cet objectif global a été réparti de façon équilibrée sur le territoire comme suit (pour les 3 ans) :

Perpignan.....	615
5 communes loi SRU	294
13 autres communes de Perpignan Méditerranée	225

L'objectif de production des logements locatifs sociaux au titre du Plan de Cohésion Sociale est fixé à 400 LLS en moyenne annuelle ou 1 200 LLS pour la durée de la convention.

Au titre du Plan de Cohésion Sociale, la répartition est la suivante (pour les 3 ans) :

Perpignan.....	627
5 communes loi SRU	309
13 autres communes de Perpignan Méditerranée	264

Il s'agit des objectifs visés dans la configuration à 19 communes. Un avenant sera établi en cas de modification supplémentaire du territoire de Perpignan Méditerranée.

Les secteurs sont appelés à être modifiés dès que les objectifs (SRU et PCS) auront pu être répartis de façon précise entre les 19 communes. Les secteurs passeront au nombre de 21 : les 3 prévus sur Perpignan et les 18 secteurs correspondant aux 18 autres communes.

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

0043

1	2	3	4	5	6
Communes soumises à l'article 55 de la loi SRU	Logements sociaux manquants au 01-01-2004	Rattrapage annuel LLS : mini de 15 % par période de 3 ans (soit 5% / an) 3=2*5%	Production annuelle de RP sur la base des hypothèses retenues	20% de croissance des RP soit par an 5=4*20%	Total des logements locatifs sociaux à produire annuellement 6=3+5
Bompas	347	17	48	Le total est calculé à partir du total des RP des 6 communes	
Canohès	369	18	50		
Toulouges	290	15	50		
Le Soler	418	21	70		
Saint-Estève	543	27	65		
Perpignan	2 214	112	560		
TOTAL SRU	4 181	210	843	168 *	378

* Sur ce total, dans le cadre du PLH et repris dans la présente convention, 75 LLS sont mutualisés et répartis sur les autres communes non assujetties au titre de l'objectif loi SRU.

NB

La production des LLS (5) au titre des nouvelles RP est à ajuster par rapport au nombre réellement produit par les 6 communes (le chiffre indiqué sur le tableau ci-dessus a été calculé en fonction de l'objectif total de RP à produire par les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU, en conformité avec le total de 1 185 RP).

0044

TITRE II

MODALITÉS FINANCIÈRES

ARTICLE II.1

Moyens mis à la disposition du délégataire par l'Etat

Dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances et réparties par le préfet de région, le préfet de département allouera au délégataire pour la durée de la convention un montant prévisionnel de droits à engagement de **11,8 M€**, pour 3 ans, pour la réalisation des objectifs visés à l'article I.3.

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

Pour 2006, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée **4,273 M€**, dont 5 % font l'objet d'une mise en réserve d'utilisation.

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

Le montant définitif annuel est arrêté dans les conditions définies à l'article II. 4.1

Un contingent d'agréments de **165 PLS** et de **60 PSLA** sera alloué au délégataire pour la durée totale de la convention.

Pour 2006, ce contingent est de **55** agréments PLS de **20** agréments PSLA.

Conformément à la lettre d'accord de la Caisse des dépôts et consignations (**document C** annexé à la présente convention), une enveloppe pluriannuelle de prêts de 85 640 K€ sera affectée par cet établissement aux opérations définies à l'article I-3 de la présente convention. Cette enveloppe comprend des prêts à la réhabilitation à taux bonifié en application de la circulaire du 17 septembre 2004 modifiée le 21 octobre 2004. Elle ne comprend pas les prêts PLS et PSLA.

ARTICLE II.2

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

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

1,573 M€ pour le logement locatif social, y compris 321 000 € pour le Foyer Jeunes Travailleurs et hors maison relais, dont 78 650 € font l'objet de la mise en réserve mentionnée à l'article II.1 ;

2,7 M€ pour l'habitat privé (ANAH) compris 500 000 € pour le Plan de sauvegarde, dont 135 000 € font l'objet de la mise en réserve mentionnée à l'article II.1 ;

0045

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

ARTICLE II.3

Interventions propres du délégataire

II.3.1. Interventions financières du délégataire

Le délégataire, pendant la période de la convention, consacrera sur ses ressources propres un montant global de **3,210 M€** aux actions définies à l'article I-3.

Pour la première année, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention s'élève à **1 070 000** Euros dont **970 000** Euros pour le logement locatif social et **100 000** Euros pour l'habitat privé. La fongibilité de ces enveloppes, pour permettre la réalisation de LLS en secteur privé (logements conventionnés), est possible dans une marge de 10 % de l'enveloppe globale.

Dès que le PLH de Perpignan Méditerranée sera approuvé, le montant annuel du prélèvement perçu par PMCA en application de l'article 55 sera reporté l'année suivante au montant global prévu par Perpignan Méditerranée.

II.3.2. Actions foncières

Sur la base de stratégies foncières préalablement définies, le délégataire encouragera toutes actions foncières permettant la réalisation des objectifs énoncés aux articles I-3 et I-4. :

- Etude stratégie foncière et Etablissement Public Foncier.
- Dans le cadre de la politique de réservation foncière et en cohérence avec les fonds propres de PMCA définis dans l'article II.3.1 ciblés sur cette problématique, le délégataire envisage d'émarger pour un montant de 650000€ sur le FAU (Fonds d'aménagement urbain)

ARTICLE II.4

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

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

Pour l'enveloppe logement locatif social

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

0046

- A titre d'avance, une première fraction de l'enveloppe annuelle, est mise à disposition au plus tard en mars. Son montant est égal à 60 % du montant prévisionnel des droits à engagement de l'année.
- Le solde des droits à engagement de l'année est mis à disposition au plus tard le 30 septembre, notamment en fonction de l'engagement de la première fraction. Un avenant fixe alors le montant définitif de l'enveloppe annuelle mentionnée à l'article II.1.

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

Pour l'enveloppe habitat privé

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

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

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

Pour l'enveloppe logement locatif social

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

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

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

Pour l'enveloppe habitat privé

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

0047

ARTICLE II.5

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

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

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

ARTICLE II.6

Reversement des crédits non utilisés

Pour le logement locatif social

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

A contrario, si au terme de l'effet de la convention et de l'échéancier de versements des crédits prévu à l'article II-4-2 appliqué à l'année du terme de la convention et si la convention n'étant pas renouvelée, le délégataire a dû assurer des versements de subventions supérieurs aux crédits prévus par l'Etat, l'Etat soldera au délégataire la différence.

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

Pour l'habitat privé

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

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

0048

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

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

ARTICLE III.1

Adaptation des conditions d'octroi des aides

III.1.1. Parc locatif social

L'assiette de subvention définie au 1^o de l'article R.331-15 peut être majorée, pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'acquisition-amélioration finançables en PLUS, ou PLA-I, en application des dispositions de son deuxième alinéa et de l'art R 331-15-1, selon le barème et les secteurs géographiques indiqués en annexe n^o 4 (décret n^o 2005-416 du 3 mai 2005).

Pour 2006, il ne sera pas fait application de ces dispositions. Un bilan sera établi à la fin de l'exercice 2006 afin de définir, le cas échéant, par avenant, pour les années suivantes, et dans le respect et les limites des textes en vigueur, les conditions de majoration qui seront applicables, selon les secteurs.

III.1.2. Parc privé

Le taux de subvention mentionné à l'article R.321-17, le montant des aides forfaitaires accordées par l'agence et le montant des plafonds de travaux subventionnables peuvent être majorés dans des limites et des conditions fixées par le décret n^o 2005-416 du 03 mai 2005 et prévues par la convention conclue en application de l'article L.321-1-1. La liste des travaux subventionnables peut être adaptée dans les mêmes conditions.

La convention OPAH/RU du centre-ville de Perpignan reste applicable.

Les règles propres définies dans le cadre de la convention Baléares/Rois de Majorque resteront applicables.

ARTICLE III.2

Plafonds de ressources

III.2.1. Parc locatif social

Sans objet sur le territoire de Perpignan Méditerranée. Toutefois, si les dispositions du concernant l'article R.441-1-2 du CCH devaient pouvoir s'appliquer à Perpignan, application en serait faite après bilan fait sur les résultats de la 1^{ère} année de la convention.

0049

III.2.2. Parc privé

Propriétaires occupants et propriétaires bailleurs

Les règles de l'OPAH/RU de Perpignan en cours s'appliquent et/ou les règles générales de l'ANAH ainsi que, le cas échéant, les règles des nouvelles conventions d'OPAH.

ARTICLE III.3

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

III.3.1. Parc locatif social

Pour les opérations visées au I.3.1, les décisions de subvention sont prises sur papier à double en-tête du délégataire et de l'Etat par le président de Perpignan Méditerranée ou les vice-présidents délégués le représentant. L'instruction des dossiers est assurée par la Direction Départementale de l'Equipement.

III.3.2. Parc privé

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

III.3.3. Mise à disposition des services

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

TITRE IV

LOYERS ET RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS

ARTICLE IV.1

Le président de Perpignan Méditerranée, ou les vice-présidents délégués le représentant, signe, au nom de l'Etat, les conventions mentionnées à l'article L.353-2 conclues en contrepartie d'un financement ou d'un agrément qu'il accorde. Il en adresse obligatoirement copie au préfet de département.

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

0050

ARTICLE IV.2

Modalités de fixation des loyers et redevances maximaux.

IV.2.1. Parc locatif social

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

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

Le barème des majorations applicables en fonction de la qualité de l'opération figure en **annexe n° IV**. L'application de ces majorations au loyer de base ne pourra aboutir à un loyer mensuel par mètre carré de surface utile dépassant, pour les logements conventionnés avant le 1^{er} juillet de l'année de prise d'effet de la convention :

- 5,71 € dans les communes situées en zone II et 5,30 € en zone III pour les opérations financées en PLUS.
- 5,02 € dans les communes situées en zone II et 4,70 € en zone III pour les opérations financées en PLAI
- 7,14 € pour les communes situées en zone II et 6,63 € en zone III pour les opérations financées en PLS

Les zonages sont mentionnés en **Annexe IV Bis**

IV.2.2. Parc privé

Cf. **annexe IV et annexe IV ter**

ARTICLE IV.3

Réservations de logements au profit des personnes prioritaires

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

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

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

0051

TITRE V SUIVI, ÉVALUATION

ARTICLE V.1

Modalités de suivi des décisions de financement

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

Pour le parc locatif social, copie des décisions est communiquée au Préfet et les données définies dans le document annexé B, sont transmises exclusivement par voie électronique, par fichier conforme au schéma XML publié sur le site Internet *www.logement.gouv.fr*. Cette transmission doit avoir lieu au plus tard, le 05 de chaque mois.

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

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

ARTICLE V.2

Suivi annuel de la convention

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

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

0052

ARTICLE V.3

Conditions de résiliation de la convention

a) Cas de résiliation

La convention peut être résiliée chaque année à compter de l'année civile suivante, à l'initiative de chacune des parties, lorsqu'un fait nouveau légitime et sérieux le justifie. La résiliation de la convention conclue entre le délégataire et l'Etat entraîne *de facto* la résiliation de la convention conclue entre le délégataire et l'ANAH.

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

b) Effets de la résiliation

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

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

ARTICLE V.4

Evaluation de la mise en œuvre de la convention

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

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

0053

ARTICLE V.5

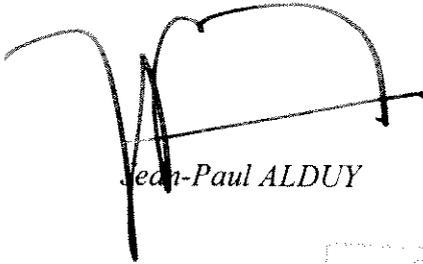
Publication

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

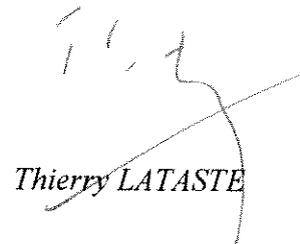
Fait le 27 janvier 2006

*Le Président de Perpignan Méditerranée
Communauté d'Agglomération,*

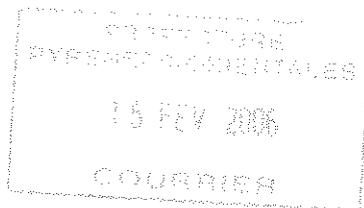
Le Préfet des Pyrénées Orientales,



Jean-Paul ALDUY



Thierry LATASTE



0054

ANNEXES

- Annexe I** Déclinaison par secteurs géographiques des objectifs d'intervention définis par la convention (titre I^{er}) assorti d'un échéancier prévisionnel de réalisation.
- Annexe II** Programme d'intervention sur le secteur d'habitat privé.
- Annexe III** Modalités de majoration de l'assiette de subvention.
- Annexe IV** Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux.
Annexe IV bis : majorations applicables en fonction de la localisation de l'opération (zonage)
Annexe IV ter : majoration parc privé (zonage de Robien)
- Annexe V** Programme d'intervention envisagé relevant du champ d'intervention de l'ANRU

Documents annexés

- A - Liste des textes applicables
- B - Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables
- C - Modèle de fiche analytique d'opération financée
- D - Lettre d'accord de la CDC en date du 26 janvier 2006

Extraits de documents

Extraits conventions OPAH/RU et PNRU

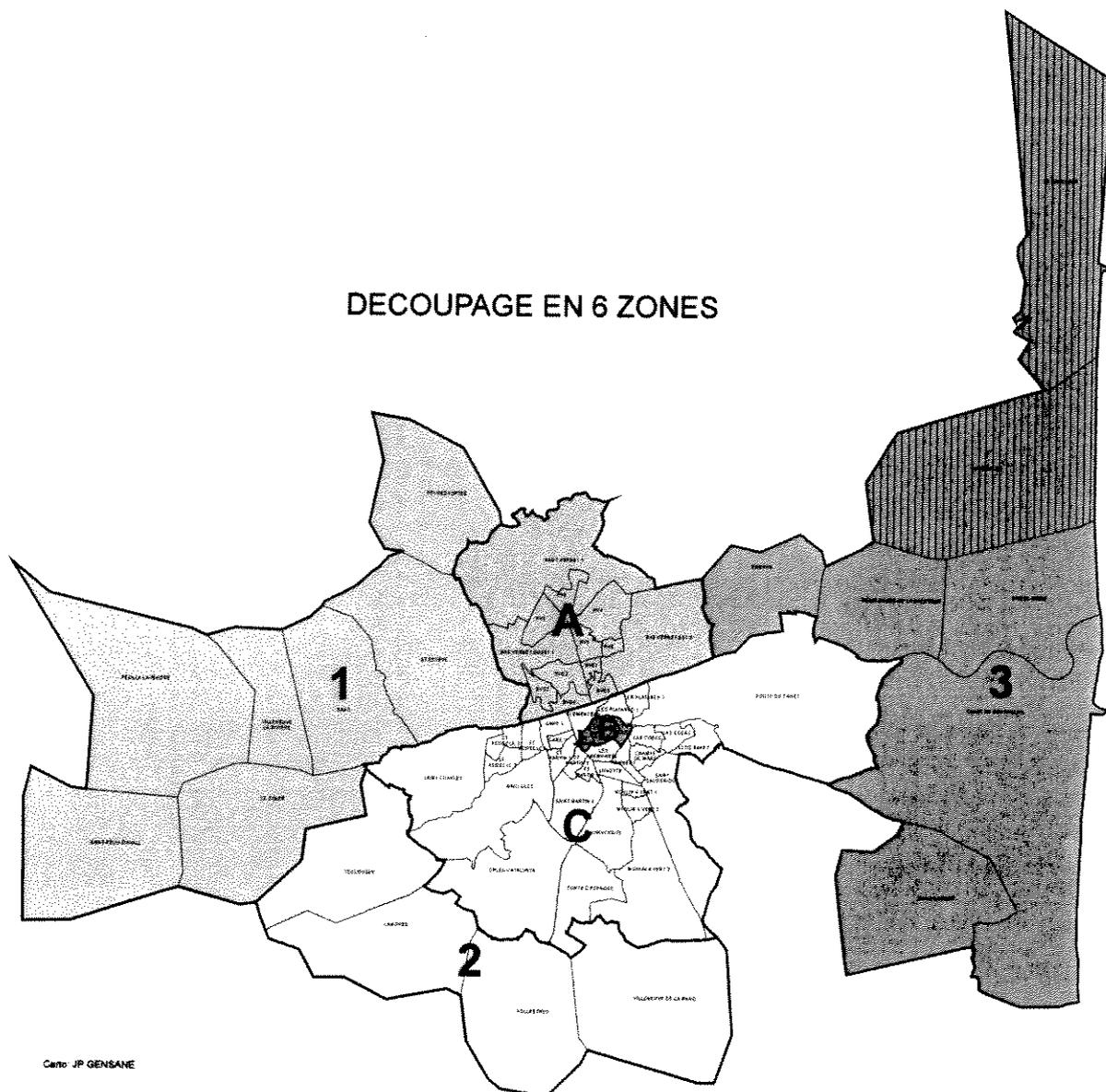
0055

ANNEXE I

DECLINAISON PAR SECTEURS GEOGRAPHIQUES

DES OBJECTIFS D'INTERVENTION

CARTE des 6 Secteurs



Nota : les communes de Torreilles et du Barcarès, qui sont incluses dans le secteur 3, intègrent Perpignan Méditerranée au 1^{er} janvier 2006.

0056

Les objectifs de production et l'échéancier de réalisation des logement locatifs sociaux imposés aux communes ne disposant pas de 20 % de logements sociaux résultant de l'application des articles L. 302-5 et suivants du CCH (art. 55 de la loi SRU) ont été rappelés à l'article I.3.3 de la convention.

Le tableau ci-dessous, qui tient compte des demandes de logement déposées, donne une indication de la répartition par secteurs selon le type de logement social financé pour l'année 2006. pour les années 2007 et 2008, cette répartition sera adaptée lors de l'avenant annuel.

SECTEURS	LLS en PLA/I	LLS en PLUS	LLS en PLS	Total LLS
Perpignan Vernet	0 hors ANRU	0 hors ANRU	0 hors ANRU	0
Perpignan Centre historique	30	0	0	30
Perpignan Sud Têt	5	145	29	179
TOTAL Perpignan	35	145	29	209
Secteur littoral (Est)	4	46	12	62
Secteur Ouest	8	63	8	79
Secteur Sud	5	39	6	50
TOTAL secteurs	17	148	26	191
TOTAL GENERAL	52	293	55	400

L'entrée des communes de Torreilles et du Barcarès n'a pas d'impact sur la répartition de ces objectifs entre secteurs, ni au sein du secteur littoral (Est).

La répartition entre PLA/I et PLUS (pour 2006 15 %, pour 2007 et 2008 10 %) est susceptible d'évoluer au vu des bilans réguliers qui seront faits et pour les années 2007 et 2008 en fonction des objectifs nationaux et régionaux.

En terme d'échéancier prévisionnel des opérations, l'objectif est d'être en capacité de pouvoir réaliser les objectifs prévus à l'issue de la période de 3 ans de la convention.

Du fait de la question préalable de la maîtrise du foncier, du fait du délai moyen de réalisation d'une opération de construction, il est patent que le processus de production ira en s'accéléralant d'ici la fin de cette période triennal comme cela était indiqué dans le PLH.

L'état d'avancement réalisé à l'occasion de l'avenant annuel permettra de suivre l'évolution de la production

En ce qui concerne le parc privé, l'essentiel des interventions portera sur Perpignan selon le calendrier prévu dans la convention signée entre Perpignan et l'ANAH. Hors OPAH-RU sur Perpignan, les interventions auprès des propriétaires bailleurs et propriétaires occupants uniquement selon le régime d'aides du secteur diffus.

0057

ANNEXE II

PROGRAMME D'INTERVENTION SUR LE PARC PRIVÉ

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

A. - Opérations en secteur programmé

Les opérations déjà engagées au moment de la signature de la convention de délégation :

OPAH de renouvellement urbain

Le maître d'ouvrage est la Ville de Perpignan. Le périmètre concerne plusieurs sites : Quartiers du Vernet, quartiers centre ancien, quartier Saint-Martin

Extraits convention OPAH RU signée le 18 avril 2003, pour une durée de 5 ans annexés en fin de document.

Etat d'avancement de l'opération de l'OPAH de Renouveau Urbain :

Voir document synthétique d'avancement en annexé en fin de document.

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

Plans de sauvegarde (signature prévue)

Les copropriétés dégradées Baléares Rois de Majorque, situées dans le quartier Saint Martin comportent **272 logements** vont faire l'objet d'un plan de sauvegarde. L'OPAC de Perpignan Roussillon a en projet de procéder à l'acquisition amélioration de logements. La Ville de Perpignan interviendra parallèlement sur les aménagements des espaces extérieurs, les voiries et les équipements publics.

Etat d'avancement de l'opération :

La convention du plan de sauvegarde est en cours de montage pour signature.

Etude de PIG thématiques (personnes âgées et/ou handicapées)

Etudes futures OPAH/RU ou intercommunale

Des crédits d'ingénierie et d'aides à la pierre correspondants seront évalués.

0058

B. - Dispositifs d'intervention hors secteur programmé

Les protocoles locaux de lutte contre l'habitat indigne

Un tel protocole peut s'avérer nécessaire sur certains quartiers de Perpignan. Des moyens d'études nécessaires au repérage des situations d'habitat indigne et au calibrage technique et financier des actions à engager dans le cadre de cet éventuel protocole seront à prévoir par avenant.

Le traitement de l'habitat insalubre diffus

En secteur péri-urbain ou diffus (non compris dans un périmètre délimité d'intervention), la mise en place d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine spécifique (MOUS insalubrité) peut s'avérer nécessaire pour traiter efficacement cet habitat insalubre disséminé (repérage de l'insalubrité et accompagnement des propriétaires pour réaliser les travaux). Dans ce cas, des crédits d'ingénierie seront à prévoir par avenant, en accompagnement des crédits de l'ANAH. Ces crédits n'étant pas déléguables, ils seront à demander à l'Etat.

L'amélioration de l'habitat en secteur diffus

Il n'existe pas de dispositif opérationnel, Perpignan Méditerranée, en application du Plan de Cohésion Social a toutefois déterminé des objectifs globaux d'intervention en dehors de secteurs programmés. Dans ce cas, il peut être utile de fixer des critères d'intervention au regard des bénéficiaires ou de la nature des travaux à privilégier (ex : prise en charge de travaux liés au développement durable), pour lesquels pourraient être envisagées des aides de l'ANAH majorées ou des financements de la collectivité sur son budget propre.

0059

ANNEXE III

MODALITÉS DE MAJORATION DE L'ASSIETTE DE SUBVENTION

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

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

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

0060

ANNEXE IV

MODALITÉS DE CALCUL DES LOYERS ET DES REDEVANCES MAXIMALES

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

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

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

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

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

Loyer mensuel en euros par mètre carré de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	SECTEUR	SECTEUR	SECTEUR	SECTEUR
	1	2	3	4
I. Logements financés en PLA d'intégration	4.82	5.14	4.22	3.92
II. Logements financés avec du PLUS	5.43	5.76	4.76	4.42
III. Logements financés en PLS	8.14	8.65	7.14	6.63

- b) Le barème des majorations applicable en fonction de la qualité de l'opération ne dépasse pas de plus de 20 % le niveau de loyer maximal hors majoration.

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

- selon pratiques en cours dans les Pyrénées-Orientales :

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

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

0061

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

2. Pour les opérations de réhabilitation

Pour chaque nouvelle opération de réhabilitation, le montant du loyer maximal mentionné à l'article R. 353-16 est fixé sur la base des loyers maximaux de zone figurant dans les tableaux suivants, selon que la superficie de l'opération est exprimée en surface corrigée ou en surface utile. Ces valeurs, applicables aux conventions conclues avant le 1^{er} juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet, en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^e trimestre.

Loyer annuel en euros par mètre carré de surface corrigée

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	SECTEUR 2	SECTEUR 3	SECTEUR 4
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)	37.38	39.52	33.27	30.58
II. « PALULOS communales ¹ »	40.08	42.50	35.57	33.32

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

Loyer mensuel en euros par mètre carré de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1 bis	SECTEUR 2	SECTEUR 3	SECTEUR 4
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)	5.10	5.46	4.53	4.16
II. « PALULOS communales »	5.43	5.76	4.76	4.42

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

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

0062

3. Pour les loyers maîtrisés du parc privé

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

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

Voir **annexe IV ter**

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

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

Renvoi à la circulaire loyer [à l'exception de la révision des redevances conclues avant le 1^{er} juillet 2005].

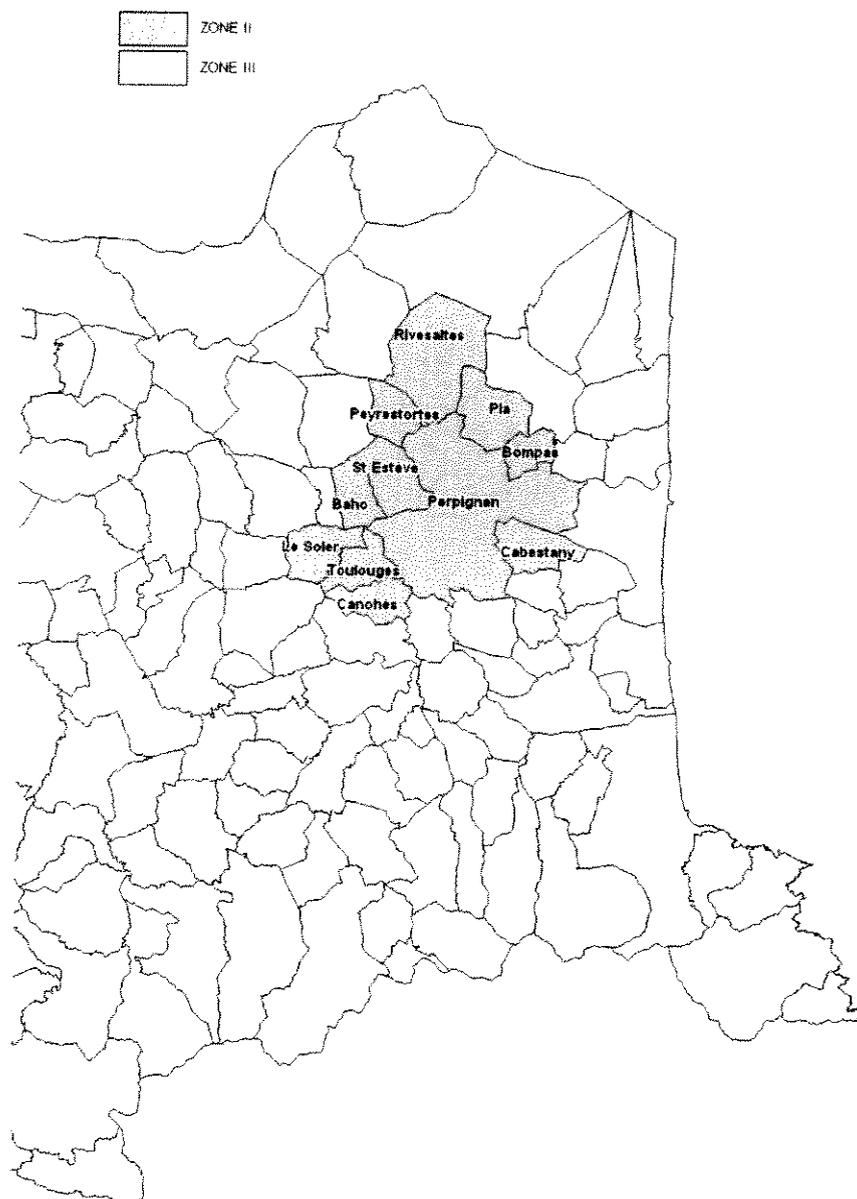
0063

PROPOSITIONS POUR MAJORATIONS LOCALES en % PLUS - PLA I

	SUBVENTIONS		LOYERS	
	Neuf	Acquisition Amélioration	Neuf	Acquisition Amélioration
<u>Critères géographiques</u>				
Majoration montagne > 800 m	5	5		
Zone sismique II	2			
<u>Nature d'opération</u>				
Individuel	0			
Collectif ou semi-collectif	2			
Individuel avec 20% de travaux		1		
Collectif avec 20% de travaux		5		
<u>Qualité d'usage et économies de charges</u>				
1) Logements de qualité à coût maîtrisé 2 des conditions suivantes devant être remplies *** Opérations de petite taille SU < 700 m2 *** Habitabilité : 3 des conditions ci après à remplir - Cuisine > 10 m2 - Chambres > 10 m2 - Salle d'eau > 6 m2 - Lavabo supplémentaire en logement > T4 - Pièce de rangement *** Opérations économiques en charges pour le locataire Apports solaires, robinets thermostatiques, climatisation réversible, horloge de programmation *** Label HPE 3* en zone montagne > 800m	3	3	2	2
2) Chauffage individuel au gaz	2	2	3	3
<u>Aspect technique, durabilité, localisation</u>				
Application de la démarche Qualitel pour les opérations de moins de 25 logements.	2			
Difficultés de construction (accès, centre-ville, dents creuses)	3	3		
Plan d'éradication de l'habitat indigne dans le centre ville de Perpignan (périmètre OPAH, RU)	12	12		
Plafonné à	12%	12%	5%	5%
<u>Ascenseurs</u>				
	3	3	3	3
Plafonné à	15%	15%	7%	7%

ANNEXE IV bis

Périmètres des zones II et III

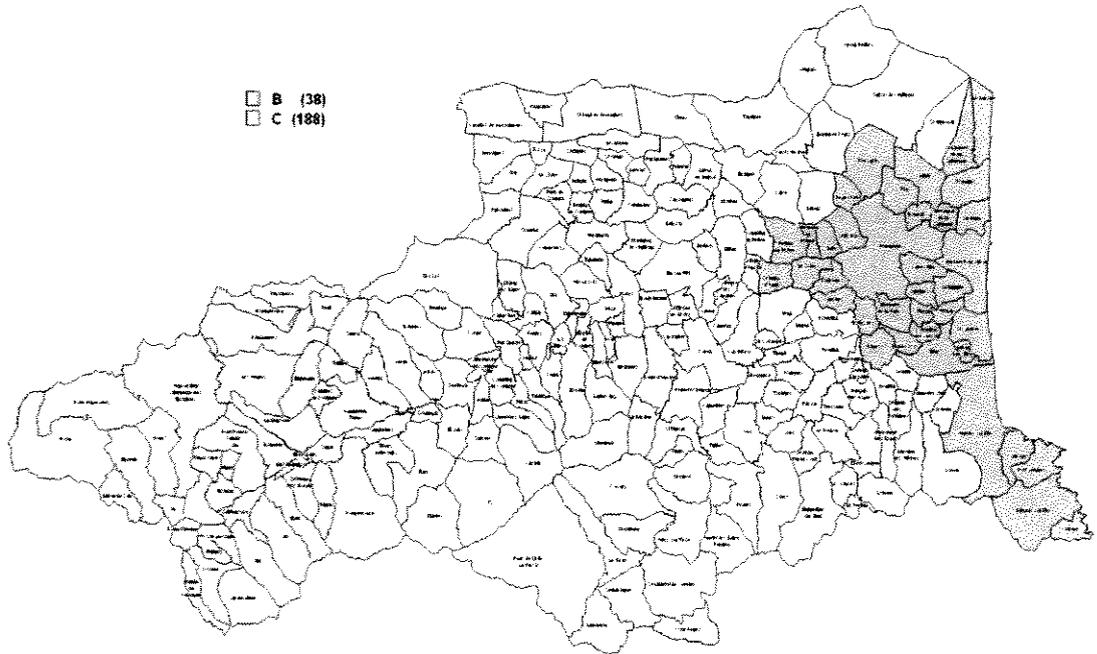


©IGN BD CARTO©

0065

ANNEXE IV ter

Zonage "de Robien"



< IGN BD CARTO >

Cartographie / DDE66 / SHUE / BRides Generales

0066

ANNEXE V

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

Voir dossier de présentation annexé en fin de document

DOCUMENT ANNEXÉ (A)

RELATIF AUX TEXTES APPLICABLES

I. - AIDES DE L'ÉTAT RÉGIES PAR LE CCH

PALULOS

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

PLUS - PLA-I

- Articles R. 331-1 à R. 331-28 du CCH.
- Arrêté du 5 mai 1995 modifié relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.
- 2° arrêté du 10 juin 1996 modifié relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeuble en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif.
- Circulaire HC/EF 11 n° 97-51 du 29 mai 1997 relative au financement de logements locatifs sociaux pouvant bénéficier de subvention de l'Etat et de prêts de la caisse des dépôts et consignations. Cette circulaire est complétée par une note technique du 22 septembre 2000 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations financées en PLA ou PLUS.

0067

- Circulaire UC/FB/DH n° 99-71 du 14 octobre 1999 relative à la mise en place du prêt locatif à usage social (PLUS).
- Circulaire n° 89-80 du 14 décembre 1989 relative aux modalités d'attribution des subventions de l'Etat dites « surcharge foncière ».
- Circulaire UHC/FB 17 n° 2000-66 du 5 septembre 2000 relative aux dispositions concernant l'attribution de subventions pour la réalisation ou l'amélioration des logements locatifs en région Ile-de-France.

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

Parc public

- Circulaire n° 2001-69/UHC/IUH2/22 du 9 octobre 2001 relative à l'utilisation de la ligne « amélioration de la qualité de service dans le logement social » - chapitre 65.48, article 2 modifiant la circulaire n° 99-45 du 6 juillet 1999.
- Circulaire n° 2001-77 du 15 novembre 2001 relative à la déconcentration des décisions de financement pour la démolition et changement d'usage de logements locatifs sociaux modifiant les circulaires des 22 octobre 1998 et 26 juillet 2000.
- Circulaire n° 2002-31/UHC/IUH 2/9 du 26 avril 2002 relative aux modalités d'intervention du 1 % logement au titre du renouvellement urbain.
- Circulaire du 3 octobre 2002 relative au plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM).

Parc privé

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

Loyers

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

Circulaire de programmation

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

ANAH

- Articles L. 321-1 et suivants du CCH.
- Articles R. 321-1 à R. 321-22 du CCH.

0068

- Arrêté du 28 décembre 2001 modifié portant approbation du règlement général de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.
- Arrêté du 31 mars 2003 et du 30 novembre 2004 portant approbation de modification du règlement général de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.
- Arrêté du 31 décembre 2001 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (*JO* du 3 janvier 2002).
- Arrêté du 31 décembre 2001 relatif aux plafonds de ressources opposables à certains bénéficiaires des subventions de l'ANAH, applicables dans certaines situations exceptionnelles (*JO* du 3 janvier 2002).
- Arrêté du 15 juillet 2003 relatif aux plafonds de ressources opposables à certains bénéficiaires des subventions de l'ANAH en cas de certaines situations exceptionnelles.
- Instruction n° I-2001-01 du 21 décembre 2001 relative à l'attribution des subventions de l'ANAH à compter du 1^{er} janvier 2002.
- Instruction n° I-2002-03 du 8 novembre 2002 relative à l'appréciation des plafonds de ressources des propriétaires occupants ou assimilés bénéficiaires des aides de l'ANAH au titre de l'article R. 321-12 du CCH.
- Instruction n° I-2002-04 du 27 mai 2002 relative aux aides de l'ANAH aux travaux réalisés dans les parties communes des immeubles situés dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées ».
- Instruction n° I-2003-01 du 7 février 2003 relative au contrôle des conditions d'obtention des aides de l'Agence.
- Instruction n° I-2003-02 du 7 février 2003 relative aux opérations importantes de réhabilitation.
- Instruction n° I-2003-03 du 31 mars 2003 relative aux dossiers de sortie d'insalubrité ou de péril d'immeubles ou d'habitations occupés ou vacants.
- Instruction n° I-2003-04 du 24 octobre 2003 relative à l'adaptation du dispositif des aides de l'Agence.
- Instruction n° I-2003-05 du 30 décembre 2003 relative à diverses mesures applicables à compter du 1^{er} janvier 2004.
- Instruction n° I-2004-01 du 9 avril 2004 relative à la réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation des immeubles ou des logements existants aux personnes en situation de handicap et subventionnés par l'ANAH.
- Instruction n° I.2004-02 du 20 octobre 2004 relative à l'assistance à maîtrise d'ouvrage subventionnable par l'ANAH.
- Instruction n° I-2004-03 du 5 novembre 2004 relative aux primes pour la remise sur le marché locatif de logements vacants.

- Instruction n° I-2004-04 du 5 novembre 2004 relative aux aides de l'ANAH aux travaux réalisés dans les parties communes des immeubles situés dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées » et présentant des pathologies lourdes.
- Instruction n° I-2005-01 du 24 janvier 2005 relative à la fixation des loyers intermédiaires ANAH et à diverses règles relatives aux loyers maîtrisés.
- Circulaire n° 2005-11 UC et C 2005-01 ANAH du 14 février 2005 relative à la mobilisation du parc de logements privés dans le cadre du plan de cohésion sociale.
- Instruction I n° 2005-02 du 27 juin 2005 relative aux taux maximaux applicables pour les loyers maîtrisés.
- Circulaire n° 2005-43 UC/IUH et C-2005-02 ANAH du 5 juillet 2005 relative aux logements privés-plan de cohésion sociale-programme d'intérêt général.
- Instruction I n° 2005-03 du 12 juillet 2005 relative aux aides de l'ANAH à l'ingénierie des programmes d'amélioration de l'habitat privé.
- Circulaire n° 2005-03 du 6 décembre 2005 relative à la programmation de l'action et des crédits de l'ANAH.
- Instruction n°2005-05 du 31 décembre 2005 relative à l'adaptation des conditions d'intervention de l'ANAH à compter du 1^{er} janvier 2006.

DOCUMENT ANNEXÉ (B)**TABLEAU RÉCAPITULATIF
DU RÉGIME D'AIDES APPLICABLES****Régime d'aides applicables****Régime d'aides applicables**

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

0071

DOCUMENT ANNEXÉ (C)

SUIVI STATISTIQUE DES DÉLÉGATIONS CONVENTIONNELLES DE COMPÉTENCE POUR LES AIDES AU LOGEMENT

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

Conformément à la convention de mise à disposition, ce sont les services de l'Etat qui transmettront les informations statistiques

I. - LE CONTENU DES INFORMATIONS À COLLECTER

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

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

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

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

Seront notamment indiquées :

- code INSEE de la commune où se situe l'opération ;
- localisation de l'opération en ZUS, dans une extension au sens de l'article 6 de la loi du 1^{er} août 2003 ou en dehors de ces territoires.

4. Plan de financement de l'opération.

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

- les différentes sources de subventions ;
- les différents types de prêts ;
- les fonds propres.

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

0072

5. Renseignements spécifiques suivant le produit financé :
- caractéristiques techniques et économiques des opérations de logement locatif social ;
 - caractéristiques techniques et économiques des opérations de réhabilitation ;
 - répartition du coût des opérations d'amélioration de la qualité de service (AQS) par poste ;
 - répartition du coût des opérations de démolition par poste ;

6. Suivi des paiements effectués sur l'opération (montant et date pour chaque paiement).

II – LE DISPOSITIF DE RECUEIL DE L'INFORMATION

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

Les DDE peuvent utiliser le logiciel Galion installé sur leurs serveurs locaux et dont la connexion à l'Infocentre national assure la transmission électronique de l'information de manière transparente pour les utilisateurs.

Galion assure aujourd'hui l'instruction des produits qui, en volume, représentent la quasi totalité de l'activité d'instruction (offre nouvelle et réhabilitation du parc). Les produits non gérés par Galion concernent, l'AQS, la démolition, l'hébergement d'urgence, les études et les MOUS.

Pour la communication des informations non gérées par Galion, ainsi que pour les collectivités qui souhaiteraient instruire les dossiers de manière autonome, un dispositif de communication électronique de données est fourni sur le site Internet du ministère du logement (<http://www.logement.gouv.fr>), qui permet aux services instructeurs :

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

Ce site comportera les rubriques suivantes :

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

0073

DOCUMENT ANNEXE (D)

Lettre d'accord de la CDC en date du 26 janvier 2006

0074

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

Communauté d'Agglomération de PERPIGNAN MEDITERRANEE

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

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

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

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

Vu la convention de délégation de compétence à intervenir entre le préfet du département des Pyrénées Orientales et la Communauté d'Agglomération de PERPIGNAN MEDITERRANEE (ci-après le délégataire)

La Caisse des Dépôts et Consignations (ci-après la CDC ou Caisse des dépôts), représentée par Monsieur Pierre FROMENT, directeur régional, donne son accord à l'affectation d'une enveloppe pluriannuelle de 85 640 K€ de prêts aux opérations définies à l'article 1.3.1 de la convention de délégation de compétence à l'exception des opérations financées en PLS et PSLA.

Les objectifs quantitatifs prévisionnels sont les suivants :

	2006	2007	2008
<u>Construction PLUS et PLAI</u> (1 035 logements) dont 913 lgts PLUS 122 lgts PLAI	293 52	310 35	310 35
<u>Résidence sociale et places d'urgence</u>	30 places	30 places	
<u>Réhabilitation</u> 300 logements	100	100	100

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

✍

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

Montant de prêts	2006	2007	2008
Prêts locatifs à usage social (PLUS)	23 440 K€	25 500 K€	26 000 K€
Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI)	4 400	3 100	3 200
Résidences sociales et places d'urgence	Montants à définir lors du montage des dossiers		
Réhabilitation	Montants à définir lors du montage des dossiers		
TOTAL (en K€)	27 840	28 600	29 200

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

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

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

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

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

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

Fait le 25/01/2006

Pour la Caisse des dépôts
Le Directeur régional

Pierre FROMENT

0076

EXTRAITS DE DOCUMENTS

- 1- EXTRAITS de la Convention OPAH/RU (Perpignan) signée le 18 avril 2003

- 2- DOCUMENT SYNTHETIQUE d'avancement des travaux de réhabilitation dans l'OPAH/RU (Perpignan)

- 3- EXTRAITS dossier de présentation du projet de renouvellement urbain de Perpignan, avec synthèse financière

0077