



DELEGATION DE LA
LOIRE



PREFECTURE DE LA
LOIRE



CONSEIL GENERAL
DE LA LOIRE

Programme Social Thématique Départemental

Convention d'opération

Entre :

Le **Département de la Loire** représenté par Monsieur Pascal CLEMENT, Président du Conseil Général, dûment habilité par la Délibération de la Commission Permanente en date du :

d'une part,

L'**Etat** représenté par Monsieur Michel MORIN, Préfet de la Loire,

et

l'**Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (Anah)**, Etablissement public à caractère administratif représenté par son délégué local Monsieur Jean-Charles HAMACEK agissant dans le cadre des articles R. 321-1 à 22 du Code de la construction et de l'habitation

d'autre part

Vu la loi n°90-449 du 3 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain,

Vu les circulaires n°95-06 du 20 décembre 1995, et n°94-08 du 13 décembre 1994 relatives à la mise en oeuvre du droit au logement

Préambule

Depuis de nombreuses années un effort pour le logement des personnes défavorisées a amené à produire des solutions dans le parc locatif public mais aussi privé. Des initiatives communales ou intercommunales, en partenariat avec l'Etat et l'ANAH¹ ont par le biais de conventions de Programmes Sociaux thématiques (PST) permis de développer une offre locative privée « très sociale ».

La présente convention, applicable à l'ensemble du département de la Loire apporte un nouvel élément de réponse à la demande en logements pour les personnes en difficultés en cohérence avec le Plan Départemental d'Action pour le logement des personnes Défavorisées (PDALD). Elle vise les bailleurs privés qui sont invités à intervenir sur leur patrimoine afin de le maintenir et d'offrir un logement décent et adapté à la situation sociale des occupants.

Plusieurs raisons ont conduit à la réalisation de ce PST départemental :

- ⊕ Le souci de cohérence avec le PDALD. Les logements qui pourraient être produits en PST dans le parc privé, permettront de répondre partiellement à la demande en logements pour les personnes en difficultés.
- ⊕ La généralisation à l'ensemble du territoire de la demande en logements locatifs privés sociaux même si des secteurs sont logiquement plus demandés en raison de leur poids démographique.
- ⊕ La couverture de l'ensemble du département par un PST permettra de rééquilibrer l'offre locative sociale au lieu de la concentrer sur certains secteurs. A ce titre le PST devrait favoriser la mixité urbaine. Il permettra également de produire de logements sociaux sur des secteurs non couverts par les organismes HLM.
- ⊕ Une perte d'attractivité des Logements d'Insertion Privés en raison d'une baisse de 70 à 50% des taux de subvention de l'ANAH. Cette situation pénalise essentiellement les petites communes qui ont souvent une demande locative sociale ponctuelle et insatisfaite par l'offre publique.
- ⊕ Le Conseil Général de la Loire a mis en place un fond d'aide aux locataires et propriétaires occupants destinés à améliorer les logements occupés par des personnes défavorisées. La participation du Conseil Général au PST permettrait de poursuivre le même objectif à savoir d'offrir un logement décent et adapté à la situation sociale des occupants mais en agissant cette fois non pas auprès des occupants mais du bailleur pour qu'il entame des travaux de réhabilitation.

Article 1. Objet

La présente convention fixe les conditions de mise en place, de fonctionnement juridique et financier d'un PST² départemental permettant à travers la réhabilitation du parc privé de faire cesser les situations d'habitat précaire et d'offrir aux personnes entrant dans le champ d'application du PDALD³ (familles nombreuses, bénéficiaires du RMI, parents isolés, ...) des logements adaptés à leurs souhaits et leurs besoins.

¹ ANAH : Agence nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

² PST : Programme Social Thématique

³ PDALD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des personnes Défavorisées

Article 2. Périmètre d'intervention

Le PST s'étend sur l'ensemble du département de la Loire. Cette couverture départementale se justifie dans une perspective de rééquilibrage de l'offre locative sociale au lieu de la concentrer sur certains secteurs. Elle devrait également permettre de produire des logements sociaux sur des secteurs non couverts par les organismes HLM.

A ce titre les signataires de la présente convention veilleront à la diversité de la répartition géographique des opérations.

Article 3. Bénéficiaires des logements

Pour prétendre à un logement conventionné au titre du présent programme, les personnes doivent :

- ⊕ avoir à l'année n-2 ou des revenus imposables inférieurs ou égaux au plafond de ressources du PLAI⁴ tel qu'il est défini par l'arrêté du 29/07/1987. En cas de changement de situation (divorce, séparation, ...) les revenus pris en considération sont ceux des trois derniers mois précédents l'entrée dans les lieux;
- ⊕ appartenir à l'une des catégories de population bénéficiaires du PDALD et éprouver, en raison notamment d'une situation financière précaire, des difficultés à accéder à un logement ;
- ⊕ être inscrit au fichier des demandeurs de logement prioritaire.

Article 4. Objectifs quantitatifs

Le PST vise à produire annuellement 30 logements soit 90 logements réhabilités sur la totalité de la période.

Article 5. Objectifs qualitatifs

Le présent programme s'applique aux logements vacants, en situation d'indécence ou d'insalubrité, ou loués à des ménages défavorisés tels qu'ils sont définis par le PDALD. Afin de faciliter à ces personnes l'accès aux services de première nécessité, ces logements seront situés en milieu urbain, dans les bourgs ou leur proximité immédiate ou devront être desservis par un service de transport collectif.

Les logements réhabilités doivent répondre aux besoins identifiés par le PDALD (CLT, fichier des demandes de logement prioritaire, ODELOS, numéro unique...).

Les logements subventionnés devront être complètement remis aux normes. Une mission complète de maîtrise d'œuvre est exigée pour tout nouveau projet.

Les immeubles et logements construits avant 1948 feront l'objet d'un état des risques d'accessibilité au plomb. En cas d'expertise positive, la réhabilitation devra prévoir une suppression définitive du risque d'accessibilité au plomb.

S'agissant de logements loués à des personnes de conditions très modestes, une attention particulière devra être portée aux économies de charges de fonctionnement. Les logements devront faire l'objet d'une isolation thermique performante (menuiseries double vitrage, isolation périphérique et VMC). Dans tous les cas, les travaux de chauffage devront être jugés acceptables suite à l'analyse technique de la délégation de l'ANAH.

Une attention particulière sera également accordée au traitement de l'acoustique pour limiter les troubles du voisinage. Les menuiseries seront de classe AC2 ou équivalente dès lors qu'elles donnent sur des voies à grandes circulations. Une notice technique précisant les dispositions

⁴ PLAI : Prêt Locatif Aidé Intégré

prises pour l'isolation phonique du logement sera jointe au dossier (bruits entre les logements, bruits en provenance des parties communes...).

Les surfaces de sol devront avoir un classement « UPEC » au moins égal à celui du local à revêtir pour le comportement à l'eau et la résistance aux agents chimiques et supérieur d'un point pour l'usure et le poinçonnement conformément au cahier « Revêtements de sols – notice sur le classement UPEC et le classement UPEC des locaux ».

Les logements conventionnés au titre du présent PST seront de façon préférentielle réalisés dans des petites unités.

Pour les immeubles de moins de douze logements, le nombre de logements réalisés au titre du présent PST est limité à trois

Au-delà le nombre de logements conventionnés au titre du PST est limité à un quart.

Le cumul possible avec des logements financés au titre de logements d'insertion privés (LIP) sera examiné au cas par cas par les partenaires jugeant de l'opportunité des projets.

Elles s'appliquent également pour des raisons de maintien dans les lieux des occupants remplissant les conditions de ressources applicables dans le cadre du présent PST qui pourraient être inscrits au fichier pour des motifs d'insalubrité

Article 6. Animation

Cette opération ne fait pas l'objet d'une animation spécifique. L'animation et le suivi des opérations sont menés conjointement par :

- ⊕ Les opérateurs en charge d'un suivi animation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat dans le respect des engagements d'O.P.A.H. ;
- ⊕ Les partenaires du PDALD et plus particulièrement les CLT qui donnent leur avis sur l'opportunité du projet ;
- ⊕ La délégation locale de l'ANAH qui assiste les propriétaires bailleurs dans l'établissement de leurs dossiers de demandes de subvention ;
- ⊕ La Direction Départementale de l'Équipement qui assiste les propriétaires bailleurs pour les formalités de rédaction et de publication des conventions et s'assure du respect de l'engagement de location et de conventionnement.

La mission d'animation peut également être assurée par tout organisme capable d'assurer l'assistance au propriétaire pour le montage technique et financier des opérations, recherche et mise en œuvre de montages juridiques, définition du programme de travaux, évaluation des dépenses de réhabilitation, établissement d'un bilan financier, participation au choix des locataires et rédaction d'un projet de convention.

Cette animation ne fait pas l'objet de rémunération.

Article 7. Loyers

Le montant des loyers ne devra pas dépasser celui fixé par la circulaire annuelle du Ministre du logement relatif aux valeurs annuelles maxima des logements conventionnés ANAH/PST.

Article 8. Gestion locative

La gestion et la médiation locative des logements réhabilités seront effectuées selon les cas, par :

- ⊕ un organisme à but non lucratif dûment habilité par décision préfectorale (agrément loi Besson ou agence immobilière à vocation sociale)
- ⊕ le propriétaire bailleur dans le cas de programme prévoyant un seul logement conventionné au titre du présent PST

- ⊕ le preneur, s'il est fait usage d'un bail à réhabilitation

Article 9. Conditions d'attribution des subventions au regard de l'opportunité du projet

Les demandes de subvention font l'objet d'un avis de principe auprès de la Commission d'Amélioration de l'Habitat dont le contenu est défini par la délégation locale de l'Anah.

Préalablement à toute attribution de subventions par la Commission d'Amélioration de l'Habitat, le Département de la Loire, les Communes, ou les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale et CLT devront donner un avis sur le projet objet de la demande de subvention.

Leur appréciation portera sur l'adéquation de l'offre à la demande, la localisation, la taille des logements et les besoins d'adaptation au handicap. La production de grands logements sera privilégiée.

Enfin, cet avis devra intervenir dans le mois suivant la réception du dossier par la CLT

Les projets inscrits dans les périmètres d'un Grand Projet de Ville sont exclus de la présente convention.

Article 10. Attribution des logements

Le maître d'ouvrage de l'opération s'engage à louer ou à faire louer selon les règles générales de l'ANAH (soit 9 ans) les logements ayant bénéficiés d'une subvention dans le cadre d'un PST à des personnes répondant aux critères fixés à l'Article 3 de la présente convention.

Le bailleur informe le fichier des demandeurs de logement prioritaire géré par la DDASS de la disponibilité locative du logement. En retour le « fichier » lui propose un ou plusieurs locataires potentiels en lien avec les CLT.

Si aucune proposition n'est faite par le gestionnaire du fichier dans le mois suivant la date d'arrivée au gestionnaire du fichier de la notification de la vacance, l'opérateur ou le propriétaire bailleur pourra retenir de sa propre initiative des locataires sous réserve qu'ils remplissent les conditions de ressources visées à l'Article 3.

En cas de départ du locataire, le bailleur informe le fichier départemental des demandeurs de logement prioritaire de la vacance du logement qui lui fait de nouvelles propositions de locataires selon les modalités définies ci-avant.

Si la procédure n'est pas respectée, l'ANAH et le Conseil Général pourront exiger le reversement des financements accordés selon les modalités prévues par l'ANAH.

Article 11. Evaluation du PST

A partir de l'information transmise par les organismes chargés du montage des dossiers, l'Etat et le Conseil général procéderont une fois par an à une évaluation du dispositif en analysant :

- ⊕ le nombre et type de logements améliorés, leur localisation, la superficie, leur statut (vacant, occupé) et leurs bénéficiaires
- ⊕ la nature des travaux réalisés, leur montant le montage financier
- ⊕ le montant des loyers après réhabilitation
- ⊕ le type de suivi social s'il y a lieu
- ⊕ l'évaluation des opérations n'ayant pas abouti : motifs
- ⊕ le nombre de dossiers en cours de négociation (localisation, type...)
- ⊕ la liste des ménages relevant du PDALD occupant effectivement les logements

Ce bilan annuel est effectué par la Délégation locale de l'ANAH.

Ce bilan rend également compte du contrôle annuel effectué par la délégation de l'Anah sur les baux de location et les conditions de ressources.

Ce bilan est communiqué pour information aux conférences intercommunales du logement ainsi qu'aux instances du Plan Départemental d'Action pour le Logement des personnes Défavorisées.

Article 12. Taux de subvention

A titre indicatif, au 15/11/03, le taux global maximum de subvention pour les logements réalisés dans le cadre du présent PST est selon les zones du dispositif de Robien de :

- ⊕ 80% en zone B avec une participation de l'ANAH de 70% majorée de 5 points compte tenu de la participation du Département de la Loire à hauteur de 5% ;
- ⊕ 60% en zone C avec une participation de l'ANAH de 50% majorée de 5 points compte tenu de la participation du Département de la Loire à hauteur de 5%.

Les taux de participation de l'ANAH sont susceptibles d'évoluer en fonction des règles générales arrêtées par le conseil d'administration de l'ANAH et des règles locales décidées par la Commission d'Amélioration de l'Habitat.

Article 13. Engagements de l'Etat

L'Etat s'engage à :

- ⊕ mettre en œuvre et contrôler le respect du conventionnement des logements
- ⊕ faire bénéficier les locataires des aides au logement (APL) dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur

Article 14. Engagements du Département de la Loire

Le Département s'engage à apporter une aide de 5% de la dépense subventionnée plafonnée calculée selon les règles d'attribution des subventions de l'ANAH et applicable exclusivement sur le dossier de financement déposé au titre du présent PST.

Dans le cadre du présent programme, le Département s'engage à réserver un crédit de 60 000 euros par an pendant trois ans sous réserve de l'engagement budgétaire annuel.

Le versement de l'aide s'effectue à l'achèvement des travaux directement au maître d'ouvrage de chaque opération. Le comptable assignataire des paiements de la participation du Département est Monsieur le Trésorier Payeur Départemental, sis au 22 rue balaÿ 42000 St Etienne.

L'application du taux de subvention versée par le Département s'effectue sur la base des travaux subventionnés par l'ANAH au titre du présent PST.

A titre pratique, l'ANAH transmet aux services du Département aux coordonnées suivantes :

Conseil Général de la Loire - Délégation à la Vie Sociale
Service insertion et Logement
23 rue d'Arcole BP 264
42016 Saint Etienne cedex 1

une fiche de calcul de la subvention de l'ANAH et une attestation de fin de travaux sur lesquelles apparaissent :

- ❖ Le montant initial des travaux,
- ❖ Le taux de subvention appliqué par l'ANAH,
- ❖ Le montant de subvention accordé par l'ANAH.

Article 15. Engagements de l'ANAH

L'ANAH s'engage, dans la limite des dotations budgétaires annuelles et sous réserve d'éventuelles modifications pouvant affecter la réglementation relative à réhabilitation de l'habitat

- ⊕ à réserver par an pendant trois ans un crédit de 450 000 euros correspondant à l'amélioration de 30 logements locatifs conventionnés.

Les enveloppes de crédits pourront être revues à la hausse ou à la baisse sur décision de la Commission départementale d'Amélioration de l'Habitat en fonction notamment du nombre de dossiers effectivement générés dans le présent programme

- ⊕ à appliquer aux dossiers déposés dans le cadre du présent programme et pendant la durée d'effet de la convention, les règles générales arrêtées par le conseil d'administration de l'ANAH complétées par les règles locales décidées par la Commission départementale d'Amélioration de l'Habitat.

Article 16. Durée

Le PST est engagé pour une durée de trois ans à compter de sa notification aux parties

Article 17. Résiliation et révision de la convention

Les différentes parties se réservent le droit, à tout moment, en fonction de l'efficacité du dispositif ou de l'évolution du contexte général, de modifier ou de résilier la présente convention.

La résiliation interviendra après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de 30 jours. La résiliation prendra effet à l'expiration de ce délai.

Article 18. Litiges

Tout litige né de l'application ou de l'interprétation de la présente convention sera soumis au Tribunal Administratif de Lyon.

Fait à Saint Etienne en trois exemplaires le

*Le Directeur de l'Agence
Nationale pour l'Amélioration
de l'Habitat et par délégation,
le Délégué Local*

Le Préfet de la Loire

*Pour le Département de la Loire,
Le Président du Conseil Général*

Jean-Charles HAMACEK

Michel MORIN

Pascal CLEMENT