



Politiques locales de l'habitat, délégation des aides à la pierre

◆ Mise en œuvre du dispositif : premiers éléments ◆

SEPTEMBRE 2005

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a donné aux communautés qui le souhaitent, la possibilité d'attribuer, pour le compte de l'Etat les aides publiques en faveur du logement (aides à la pierre). Le volet logement du Plan de cohésion sociale en précise les objectifs quantitatifs

Depuis décembre dernier, l'ADCF s'est investie dans une action de suivi des premières expériences de délégation sur le thème du logement, en participant à la préparation des textes d'application, en organisant des débats avec l'ensemble des partenaires des collectivités locales et en animant des groupes de travail sur les conditions de mise en œuvre du nouveau cadre des politiques locales de l'habitat.

Cette note technique apporte un éclairage sur la mise en œuvre des nouvelles dispositions. Elle s'appuie sur les résultats d'une enquête réalisée au mois de juin dernier en direction des communautés de plus de 20 000 habitants, sur l'analyse des premières conventions signées, ainsi que sur les travaux réalisés dans le cadre des réunions organisées par l'ADCF au cours du premier semestre 2005.

Claire Delpech / ADCF

◆ Sommaire ◆

A. DE NOUVEAUX ENJEUX POUR LES COMMUNAUTES

B. PREMIERS ELEMENTS POUR UN BILAN

1. Des communautés très impliquées dans le domaine du logement
2. De nombreuses communautés intéressées par la délégation
3. Le contenu des premières délégations
 - durée des conventions de délégation
 - nombre et type de logements concernés
 - répartition géographique des interventions
 - engagements financiers
 - mise à dispositions des services de l'Etat

C. QUELS ENJEUX ET QUELLES CONTRAINTES POUR LES COMMUNAUTES ?

1. Les enjeux et les contraintes
2. L'articulation avec les départements
3. L'articulation avec les autres dispositifs

ANNEXES

A. DELEGATION DES AIDES A LA PIERRE : MODE D'EMPLOI

1. Le champ de la délégation conventionnelle de compétence
2. Les bénéficiaires potentiels et les conditions d'accès à la délégation
3. Rôle du préfet de région et du préfet du département
4. Le calendrier et les modalités de mise en place
5. Schéma comptable envisagé

B. DEFINIR L'INTERET COMMUNAUTAIRE EN MATIERE DE LOGEMENT

C. DOCUMENTS TYPE

Modèle de convention

Modèle de mise à disposition des services de la DDE et de l'ANAH

A. DELEGATION CONVENTIONNELLE DES AIDES A LA PIERRE : DE NOUVEAUX ENJEUX POUR LES COMMUNAUTES

Un ensemble de plusieurs lois de programmation et de décentralisation définissent désormais un nouveau cadre pour les politiques locales de l'habitat où l'intercommunalité devient un acteur de premier rang.

Contrairement à d'autres compétences, ayant également un effet structurant sur les territoires - développement économique, politiques d'urbanisme, organisation des transports et des services publics environnementaux- les décisions en matière de politique du logement sont longtemps restées du ressort de l'Etat. L'essor de l'intercommunalité, rapidement généralisée à la majorité des territoires urbanisés (Ile-de-France mise à part), a permis l'évolution en plusieurs étapes de cette situation, en mettant sur le devant de la scène de nouveaux acteurs.

Dans un premier temps, la loi SRU a confirmé la place de l'intercommunalité comme interlocuteur privilégié en matière de gestion locale des politiques de l'habitat, en renforçant les programmes locaux de l'habitat (PLH) et leur articulation croisée avec les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU).

Si, dans la pratique, la relation de hiérarchisation des PLH avec les PLU notamment, comporte encore des zones de flou, **il apparaît clairement que l'échelle communale, bien que porteuse d'enjeux de proximité ne peut assurer à elle seule les objectifs d'équilibres sociaux et urbains souhaités par le législateur : mixité sociale, lutte contre l'étalement urbain, qualité de la vie en ville et services à la population...**

Plus récemment, deux textes importants traduisent cette volonté de « déconcentration » (on parle de déconcentration) et donnent aux communautés de nouveaux outils de programmation et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat :

→ **Les dispositions de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales** permettant aux communautés qui le souhaitent de devenir délégataires des aides à la pierre en lieu et place de l'Etat, mais également de disposer -après accord des communes- des réservations de logements du contingent préfectoral, de gérer en relation avec les départements le fonds de solidarité pour le logement (FSL), de prendre en charge la construction, l'extension et l'entretien du logement destiné aux étudiants dans le cadre du réseau des œuvres universitaires, enfin d'être consultées dans le cadre d'un nouveau dispositif de conventionnement global du patrimoine pour le parc de logements sociaux situé sur leur territoire.

→ **Le volet logement de la loi de programmation pour la cohésion sociale du 19 janvier 2005** définissant des objectifs quantitatifs sur cinq ans (2005 – 2009) :

- réalisation de 500 000 logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS), hors activité de l'ANRU
- remise sur le marché de 100 000 logements vacants du parc privé
- réhabilitation de 200 000 logements à loyers réglementés ou conventionnés
- renforcement du dispositif d'accueil et d'hébergement d'urgence

Ces objectifs seront repris dans les conventions de délégation de crédits aux groupements intercommunaux ou aux départements.

Le dispositif devrait être complété, à court terme, par la loi *Habitat pour tous* qui portera sur l'accession à la propriété, l'urbanisme et le foncier au service de la construction de logements.

Des conventions conclues fin 2004 par l'Etat avec l'Union d'économie sociale pour le logement (UESL) et avec l'Union Sociale pour le Logement (USH) déterminent respectivement les modalités de

contribution du « 1 % logement » et des organismes HLM à ce programme. Il conviendra de suivre la déclinaison locale des accords nationaux.

B. PREMIERS ELEMENTS POUR UN BILAN

1. Des communautés très impliquées dans le domaine du logement

La politique de l'habitat figure parmi les compétences obligatoires des communautés urbaines et d'agglomération (optionnelle ou facultative pour les communautés de communes). Elle s'est imposée ces dernières années comme l'un des principaux domaines d'intervention des groupements intercommunaux.

Une enquête de l'ADCF¹ lancée au mois de juin dernier auprès des communautés de plus de 20 000 habitants portant sur les activités des communautés dans le domaine du logement, confirme cette forte implication des communautés.

Compétentes de droit pour la réalisation des programmes locaux de l'habitat (PLH), il apparaît logique que cette compétence figure parmi les plus exercées (86%) pour les communautés d'agglomération et urbaines. Les communautés de communes de plus de 20 000 habitants investissent également assez largement ce domaine, 68% d'entre elles sont en cours de réalisation d'un PLH ou disposent d'un PLH approuvé.

Les interventions sur le parc social public ou privé, la constitution de réserves foncières constituent également des domaines d'action privilégiés de la mise en œuvre de la compétence logement pour deux agglomérations sur trois. Les communautés de communes leur emboîtent le pas dans ces domaines avec une intensité moins marquée cependant.

| Modes d'intervention des agglomérations | En % des CA et CU interrogées | En % des communautés de communes de plus de 20 000 habitants interrogées |
|---|--------------------------------------|---|
| Réalisation d'un PLH | 86 % | 68 % |
| Création et gestion d'aires d'accueil des gens du voyage | 75 % | 62 % |
| Construction/réhabilitation du parc social privé | 67 % | 46 % |
| Réalisation d'études diagnostics | 64 % | 35 % |
| Actions en faveur des personnes défavorisées | 62 % | 32 % |
| Construction/réhabilitation du parc social locatif public | 60 % | 24 % |
| Animation d'un observatoire du logement | 58 % | 19 % |
| Constitution de réserves foncières | 50 % | 22 % |
| Action en faveur du logement d'urgence | 35 % | nd |
| Intervention résorption logement insalubre | 33 % | 19 % |

Plusieurs réponses possibles

¹ Enquête électronique lancée en mai auprès de l'ensemble des communautés d'agglomération, urbaines et des communautés de communes de plus de 20 000 habitants, ayant un taux de retour de 51%.

2. De nombreuses communautés intéressées par la délégation

En 2005, seize collectivités : sept communautés d'agglomération, cinq communautés urbaines et quatre départements (dont Paris) ont signé avec l'Etat une délégation des attributions des aides à la pierre. Dès 2006, le mouvement devrait largement s'amplifier, un nombre important de communautés ayant prévu de s'engager dans la même voie.

Collectivités ayant signé la délégation en 2005 :

Sept communautés d'agglomération : Alès, Châlons-en-Champagne, Grenoble, Orléans, Pau, Rennes, Tours.

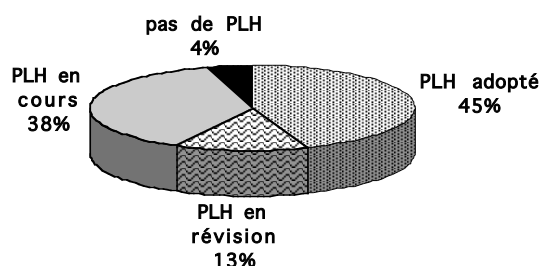
Cinq communautés urbaines : Arras, Brest, Dunkerque, le Mans, le Grand Nancy

Quatre départements : l'Indre et Loire (avec la CA de Tours), les Pyrénées-Atlantiques (avec la CA de Pau), la Sarthe (avec la CU du Mans) et Paris.

Pour ces collectivités, la possibilité de piloter les aides de l'Etat en faveur du logement social apparaît comme un outil indispensable à la mise en œuvre de leur politique de l'habitat et complète les actions déjà engagées dans ce domaine. Selon les résultats de l'enquête organisée par l'ADCF : 41 % des communautés d'agglomération et urbaines interrogées souhaitent signer en 2006 et 21 % à moyen terme, une fois le Plan local de l'habitat (PLH) mis en adéquation avec les exigences de la loi du 13 août qui a renforcé son contenu et sa portée². On constate en effet que dans de nombreux cas, les PLH existants ne comportent pas d'objectifs chiffrés et territorialisés, comme les textes l'imposent à présent. Enfin, 24 % s'interrogent alors que 4 % seulement déclarent ne pas être intéressées.

Le degré d'engagement des communautés d'agglomération est à mettre en relation avec leur PLH. Selon l'enquête de l'ADCF, 45 % des communautés ont d'ores et déjà adopté leur PLH datant pour la plupart de moins de trois ans (13% disposent d'un PLH datant de plus de 6 ans). Pour 38 % des agglomérations, le PLH est en cours de réalisation et 13 % ont engagé une démarche de révision.

Situation du PLH pour les communautés d'agglomération (enquête ADCF)

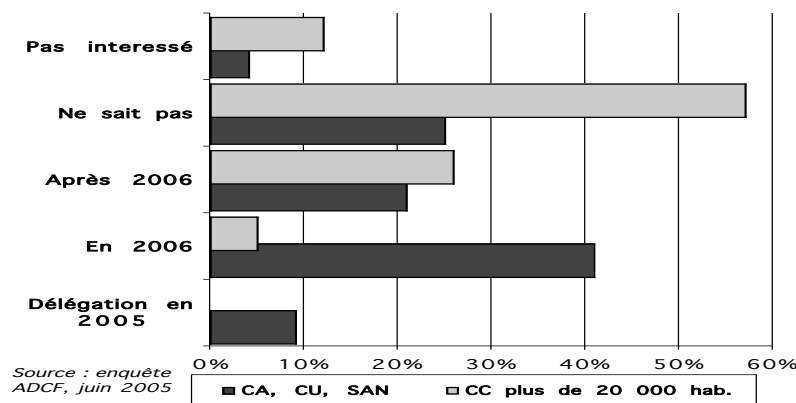


Au total, ce sont plus de deux agglomérations sur trois qui devraient devenir rapidement gestionnaires des aides de l'état en matière de logement. Ces chiffres sont confirmés par la Direction générale de l'urbanisme et de la construction (DGUIHC) qui enregistre à ce jour un nombre important de délibérations de communautés allant dans ce sens.

² Décret n° 2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux programmes locaux de l'habitat et modifiant le code de la construction et de l'habitation.

Le niveau d'engagement des communautés de communes de plus de 20 000 habitants est (à très court terme) moins important : seulement 5 % envisagent de signer une convention de délégation en 2006. Toutefois, 26 % envisagent de se lancer dans le dispositif après l'adoption de leur PLH. Les résultats de l'enquête témoignent ainsi de leur intérêt pour disposer d'outils de mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat qui reste parfois à définir.

Situation des communautés urbaines, d'agglomération et de communes vis-à-vis de la délégation des aides à la pierre (enquête ADCF)



2. Contenu des premières délégations

En 2005, sept communautés d'agglomération, cinq communautés urbaines, et quatre départements ont signé une délégation pour la gestion des aides à la pierre.

Les conventions sont toutes rédigées selon un modèle type ce qui facilite leur comparaison. Les principaux éléments de contenu sont les suivants :

→ Durée des conventions de délégation :

Elle est largement conditionnée par la situation du PLH, lorsque ce dernier comporte des objectifs territorialisés, les conventions sont signées pour 6 ans, c'est le cas du Grand Nancy, de la CU de Brest, des CA de Grenoble, Tours, Pau. Pour les autres communautés, les PLH sont en révision pour y inclure notamment les objectifs « territorialisés » du Plan de cohésion sociale, les conventions sont signées pour 3 ans et seront prolongées au moyen d'un avenant dès que le nouveau PLH sera adopté.

Les départements, pour lesquels le PLH n'entre pas en jeu, ont signé des conventions sur 6 ans.

| | Durée convention | Situation PLH |
|------------------------|------------------|---|
| CU Arras | 3 ans | en révision depuis 2002 |
| CU Dunkerque | 3 ans | en révision depuis 2003 |
| CU du Mans | 3 ans | PLH en cours |
| CA Rennes Métropole | 3 ans | révision en cours |
| CA Orléans | 3 ans | en cours, orientations approuvées déc 2004 |
| CA Chalon en Champagne | 3 ans | 3ème PLH en cours |
| CA Alès | 3 ans | approuvé en décembre 2001, contractualisation des objectifs avec l'Etat en 2003 jusqu'en 2004 |
| CU Grand nancy | 6 ans | approuvé en 2002, nouvelle délibération en 2005 |
| CU Brest | 6 ans | approuvé en 2002, nouvelle délibération en 2005 |
| CA Grenoble | 6 ans | approuvé en 2004 |
| CA Tours | 6 ans | approuvé en mai 2004 |
| CA Pau | 6 ans | approuvé en 2004 |

| | |
|--------------------------------------|-------|
| Conseil général Pyrénées-Atlantiques | nd |
| Conseil général Indre et Loire | 6 ans |
| Conseil général de la Sarthe | 6 ans |
| Conseil général de Paris | 6 ans |

→ Nombre et type de logements concernés

Parc locatif social public : objectifs quantitatifs et contenu des programmations

Les objectifs quantitatifs du Plan de cohésion sociale sont particulièrement volontaristes. S'ils sont effectivement poursuivis, la période de réalisation sera vraisemblablement beaucoup plus longue que les cinq années prévues.

En 2005, les prévisions au niveau national sont de 90 000 logements financés et d'un rythme de 100 000 logements par an pour les quatre années suivantes. A ces objectifs s'ajoutent ceux du programme pour la rénovation urbaine de l'ANRU qui prévoient sur la période 2004-2010 la démolition-reconstruction de 250 000 logements, soit une moyenne de 35 000 logements supplémentaires par an environ. Au total les prévisions portent sur un rythme annuel de construction de l'ordre de 135 000 logements.

Rappelons pour mémoire que sur la période 1995 à 2004, la moyenne de logements locatifs sociaux financés est de l'ordre de 50 000 logements par an avec une légère remontée en 2004, tandis que le niveau de mise en chantier est de l'ordre de 30 000 logements neufs par an. **Le saut quantitatif est notable.** Ces objectifs ambitieux exercent une certaine pression sur le contenu des conventions de délégation. Leur réussite dépend de plusieurs facteurs et notamment de la mobilisation financière des collectivités, de leur capacité pour certaines à gérer de nouvelles responsabilités dans le domaine de l'habitat, du foncier disponible, de la capacité de mobilisation des opérateurs en maîtrise d'ouvrage et en maîtrise d'œuvre...

Le nombre de constructions de logements locatifs sociaux affichés dans les conventions de délégation des communautés signataires en 2005 est variable selon les besoins propres de chaque collectivité : deux communautés affichent une programmation très ambitieuse (CA de Rennes et de Grenoble) et dans une moindre mesure la communauté d'Orléans. Les autres collectivités ont des objectifs se situant autour de 250 logements/an.

La convention portée par le conseil général de la ville de Paris porte sur un total de production de 22 000 logements sur 6 ans.

Concernant les programmes de réhabilitation, les attentes sont également très importantes notamment pour les communautés de Brest, du Grand Nancy, de Grenoble, de Tours, d'Orléans et d'Alès dont les objectifs en matière de réhabilitation sont largement supérieurs (1322) au nombre de logements neufs (360). Ces objectifs ne sont pas en relation avec les prévisions d'affectation de crédits faites lors de la présentation du volet logement en loi de finances pour 2005, où l'on constate une stagnation des crédits PALULOS au profit des programmes de l'ANRU³.

La majorité de ces communautés sont signataires d'une convention avec l'ANRU dont les objectifs de reconstruction s'ajoutent à la production neuve. Ainsi les objectifs de reconstruction de logements de la communauté urbaine de Dunkerque sont supérieurs aux objectifs de production de logements retenus pour la délégation des aides à la pierre.

La nécessité de faire coïncider, en matière de programmation, pilotage et suivi, les conventions signées avec les programmes ANRU et celles de la délégation des aides à la pierre du Plan de cohésion sociale apparaît comme une évidence. Toutefois, l'enquête de l'ADCF auprès des communautés de plus de 20 000 habitants révèle que beaucoup de communautés candidates à la délégation ne sont pas signataires des conventions ANRU mises en œuvre sur leur territoire.

³ Voir rapport Sénat 25 novembre 2004 : Avis présenté au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan sur le projet de loi de finances pour 2005, Tome XIV, logement - Par M. Thierry REPENTIN

Conventions de délégations signées en 2005 : Objectifs quantitatifs concernant le parc public (hors départements)

| Parc public | CU Arras | CU Dunkerque | CU du Mans | CU Grand Nancy | CU Brest | CA Rennes Métropole | CA Orléans | CA Alès | CA Chalons en Champagne | CA Grenoble | CA Tours | CA Pau |
|---|-------------|--------------|--------------|----------------|--------------|---------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------|--------------|--|--------------|
| Population | 93 571 | 212 241 | 188 852 | 264 657 | 221 600 | 381 859 | 273 781 | 73 312 | 67 047 | 382 212 | 265 249 | 146 596 |
| Durée convention | 3 ans | 3 ans | 3 ans | 6 ans | 6 ans | 3 ans | 3 ans | 3 ans | 3 ans | 6 ans | 6 ans | 6 ans |
| Parc public : objectifs quantitatifs sur la durée de la convention en nb de logements | | | | | | | | | | | | |
| PLA-I | 60 | 90 | 70 | 80 | 112 | 2 400 | 390 | 30 | 30 | 684 | 121 | 74 |
| PLUS | 520 | 700 | 790 | 1 054 | 1 260 | 2 400 | 631 | 240 | 270 | 3 120 | 1 079 | 1 080 |
| PLS | 80 | 150 | 140 | 360 | 171 | 1 100 | 261 | 90 | 120 | 1 864 | 578 | 346 |
| Parc public | 660 | 940 | 1 000 | 1 494 | 1 543 | 3 500 | 1 282 | 360 | 420 | 5 668 | 1 778 | 1 500 |
| Moyenne annuelle | 220 log./an | 313 log./an | 333 log./an | 249 log./an | 257 log./an | 1 167 log./an | 427 log./an | 120 log./an | 140 log./an | 945 log./an | 296 log./an | 250 log./an |
| Location-accession | 100 | 30 | 40 | 30 | 180 | 500 | 300 | 30 | | | | 40 |
| Réhabilitation (PALULOS et PAM) | 370 | 800 | 320 | 1 245 | 3 000 | 83 | 1 250 | 1 322 | ss objet | 5 600 | 1 380 | 300 |
| Démolitions | | 90 | 85 | | | | | | | | | |
| Autres programmes* | 930 | 85 | 23 | 95 | 67 | 50 | 60 | 70 | 25 | 780 | nd | 70 |
| <small>*hébergement d'urgence, maison relais.</small> | | | | | | | | | | | | |
| <small>Pour mémoire convention ANRU, validés ou en cours de validation</small> | | | | | | | | | | | | |
| | 2004-2008 | 2004-2008 | 2004 - 2008 | nd | 2005-2009 | | Convention (2005 - 2009) | | Convention | nd | convention 2004 - 2006 (prolongation en cours) | 2005 - 2009 |
| | | | | | | Convention en cours | | Convention en cours | | | | |
| démolition | 204 | 1 717 | 274 | nd | 570 | | 234 | | | nd | 162 | 200 |
| reconstruction | 178 | 2 379 | 274 | nd | nd | | 234 | | | nd | 85 | 230 |
| réhabilitation | 402 | 1 560 | ss objet | nd | 2 398 | | 366 | | | nd | 1 779 | 243 |

Nature et type de logements

Les logements programmés dans les conventions correspondent à trois types d'aides différentes permettant de satisfaire des objectifs de mixité sociale, que le Référentiel pour l'habitat de l'USH définit de la façon suivante :

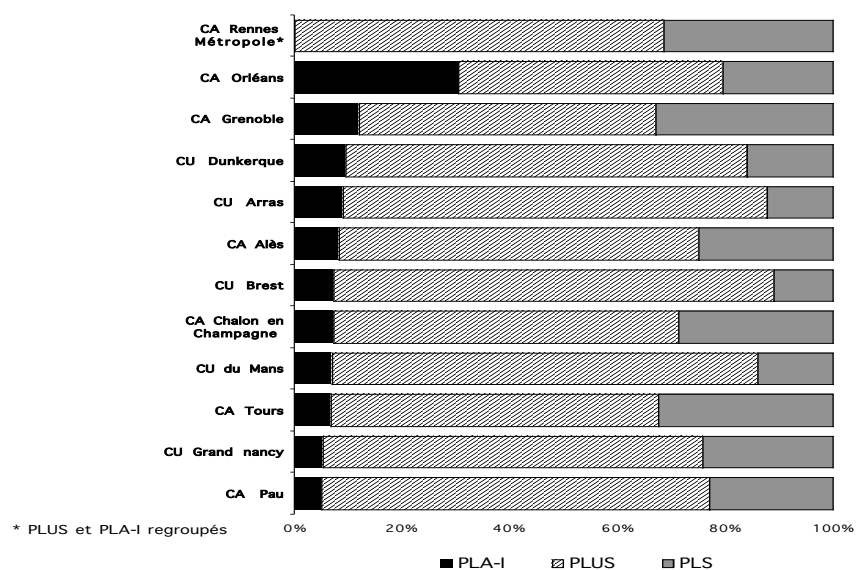
Le Prêt locatif à usage social (PLUS) est le financement qui permet l'accueil du plus grand nombre de ménages. Les plafonds de ressources englobent les revenus de plus des deux-tiers de la population. Compte tenu de l'APL, il est aussi bien destiné aux populations très modestes qu'à des populations situées au plafond, voire jusqu'à 120 % des plafonds pour une petite partie : il a donc été conçu pour la mixité sociale.

Le PLA d'intégration (PLAI) est destiné à une population présentant un double handicap économique et social, c'est un produit/service dont l'objectif de loyer particulièrement bas et la conception font un produit nécessaire, mais plus complexe et plus coûteux à monter.

Le Prêt locatif social (PLS) est destiné à une marge plus aisée de population. Il s'ajuste selon le marché local en termes de loyer et donc d'occupation sociale. Le PLS se situe à la frontière de ce que l'on peut considérer comme logement social, son accès étant très ouvert. C'est un produit qui permet d'introduire de la mixité sociale et peut être un vecteur de reconquête de l'équilibre social dans les zones de rénovation urbaine où le logement social ou très social est fortement dominant.

Selon les situations locales, concernant le parc de logements existant, le marché de l'habitat, et le résultat des négociations conduites avec le représentant de l'Etat, le contenu des programmations des délégataires de 2005 diffèrent.

Conventions de délégation signées en 2005 : Répartition des types de prêts aidés (hors départements)



Parc privé

Le plan de cohésion sociale comporte également un volet sur le renforcement de l'offre locative dans le parc privé auquel les candidats à la délégation doivent obligatoirement souscrire.

Le parc privé a une composante sociale qui joue un rôle d'équilibre au sein des marchés locaux de l'habitat, en complément de l'offre locative publique. On constate actuellement une difficulté d'accès des ménages les plus modestes aux logements du parc privé, dont les moyens de mobilisation demeurent insuffisants. Le Plan de cohésion sociale prévoit ainsi, une augmentation du budget de l'ANAH mobilisée sur deux axes : la production d'une offre nouvelle de logements locatifs privés à loyers conventionnés ou réglementés de 200.000 unités en cinq ans⁴ et la remise sur le marché de 100 000 logements vacants.

Au titre de leurs compétences obligatoires ou facultatives, les communautés d'agglomération, urbaines ou de communes sont nombreuses à intervenir sur l'amélioration du parc social privé : 67 % des activités en matière de logement pour les agglomérations et 24 % pour les communautés de communes⁵. Les dispositifs utilisés sont variés : opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), programme social thématique (PST), programme d'intérêt général (PIG)... Les objectifs communément poursuivis concourent au maintien d'une offre de logements locatifs privés de qualité à loyers modérés favorisant la mixité sociale.

Les conventions de délégations financent les programmes suivants :

- la production de logements privés à loyers maîtrisés
- la remise sur le marché de logements vacants,
- le traitement de logements indignes et des copropriétés en difficulté

Les opérations destinées à la production de logements à loyers maîtrisés au sein du parc privé sont les plus nombreuses au sein des conventions signées en 2005. Elles regroupent une catégorie très large de

⁴ Il s'agit de doubler le rythme actuel, soit de passer de 20 000 logements à loyers maîtrisés en 2004 (17 150 en 2003) à 40 000 par an de 2005 à 2009.

⁵ Enquête ADCF

logements incluant, notamment, les logements financés au moyen de l'amortissement Robien qui ne sont pas destinés aux ménages modestes mais plutôt apparentés à un produit financier.⁶

Conventions de délégation signées en 2005 : Objectifs quantitatifs concernant le parc privé (hors départements)

| | CU Arras | CU Dunkerque | CU du Mans | CU Grand Nancy | CU Brest | CA Rennes Métropole | CA Orléans | CA Alès | CA Chalon en Champagne | CA Grenoble | CA Tours | CA Pau |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|----------------|------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Population | 93 571 | 212 241 | 188 852 | 264 657 | 221 600 | 381 859 | 273 781 | 73 312 | 67 047 | 382 212 | 265 249 | 146 596 |
| Durée convention | 3 ans | 3 ans | 3 ans | 6 ans | 6 ans | 3 ans | 3 ans | 3 ans | 3 ans | 6 ans | 6 ans | 6 ans |
| Total parc privé | 455 | 485 | 576 | 2 300 | 1 420 | 540 | 1 559 | 405 | 180 | 3 312 | 1 200 | 1 306 |
| <i>dont</i> | | | | | | | | | | | | |
| production de logements privés à loyers maîtrisés | 85 | 240 | 93 | 1 400 | 750 | 180 | 811 | 90 | 66 | 1 148 | 706 | 910 |
| remise sur le marché de log. vacants | 69 | 135 | 120 | 600 | 140 | - | 516 | 105 | 30 | 588 | 335 | 306 |
| traitement de logements indignes | 30 | 110 | 30 | 300 | 310 | 65 | 232 | 20 | 15 | 376 | | 90 |
| traitement de copropriété en difficulté (en nb de copro.) | Sans objet | | Sans objet | Sans objet | 220 | 75 | | Sans objet | Sans objet | 1 200 | Sans objet | Sans objet |
| <i>Moyenne annuelle</i> | <i>152./an</i> | <i>162./an</i> | <i>192./an</i> | <i>383./an</i> | <i>237./an</i> | <i>180./an</i> | <i>520./an</i> | <i>135./an</i> | <i>60./an</i> | <i>552./an</i> | <i>200./an</i> | <i>218./an</i> |

→ Répartition géographique des interventions

Pour la majorité des délégataires, la répartition géographique des interventions est liée aux obligations fixées par l'article 55 de la loi SRU et au programme d'action du PLH qui définit par grands secteurs des objectifs de réalisation de logements sociaux, dont la réalisation sera à négocier avec les communes.

Certains délégataires se fixent un taux de logements locatifs sociaux (20 % et 25 %) pour la réalisation de chaque opération nouvelle (communautés de Brest, d'Arras, de Rennes).

Dans tous les cas, la problématique de l'articulation avec les Plans locaux d'urbanisme (PLU) reste entière.

→ Engagements financiers

La déclinaison locale de la politique du logement confirme la nécessité d'une implication financière des collectivités pour mener à bien des politiques jusqu'alors décidées au niveau national.

La délégation des aides à la pierre s'accompagne nécessairement d'un apport financier des communautés en dépit du caractère théoriquement facultatif de cette participation.

Les aides directes et indirectes des collectivités locales en faveur du logement, sont importantes estimées à un volume financier dépassant le milliard d'euros en 2003. Ce montant peut ainsi être mis en relation avec le total des crédits potentiellement déléguables qui s'élèvent à 900 millions d'euros en autorisations de programme pour 2005.

La direction de la comptabilité publique (DGCP) donne quelques indications sur l'implication financière des collectivités en matière de logement, à partir notamment de l'analyse de la comptabilité fonctionnelle. Les résultats obtenus⁷ doivent néanmoins être interprétés avec prudence compte tenu des comportements très différenciés, d'une communauté à l'autre, dans l'utilisation de la nomenclature

⁶ Le risque étant, par ailleurs, de produire une offre de logements ne correspondant pas à la demande. Voir à ce sujet, Thierry Repentin, rapport d'information au Sénat – 29 juin 2005

⁷ Résultats à paraître dans le rapport sur la décentralisation (ENA)

fonctionnelle. Selon cette analyse, les collectivités apportaient, en 2003 plus d'un milliard d'euros locales en aides directes fonctionnement et investissement, répartis de la façon suivante :

- communes : de l'ordre de 420 M d'euros
- départements : de l'ordre de 310 M d'euros
- régions : de l'ordre de 150 M d'euros
- groupements : de l'ordre de 100 M d'euros

Des statistiques précises font défaut, mais l'engagement financier des collectivités locales et des communautés en particulier est en progression croissante, il est devenu un élément indispensable pour équilibrer financièrement les opérations. En raison, d'une part de la multiplication des interventions des communautés et d'autre part d'une réduction des aides de l'Etat constatées ces dernières années : ainsi, la subvention moyenne dans le cadre des programmations en loi de finance est passée de 15 000 euros pour un logement en PLAI et de 5 400 euros pour un logement en PLUS à respectivement 11 000 et 2 300 euros. La subvention de l'Etat, indexée sur l'inflation, progresse moins vite que le coût de la construction.

Conventions de délégation signées en 2005 : financements prévus

(hors départements)

| | CU Arras | CU Dunkerque | CU du Mans | CU Grand Nancy | CU Brest | CA Rennes Métropole | CA Orléans | CA Alès | CA Grenoble | CA Tours | CA Pau | Chalon en Champagne |
|---|----------|--------------|------------|----------------|----------|---------------------|------------|---------|-------------|----------|--------|---------------------|
| Durée convention | 3 ans | 3 ans | 3 ans | 6 ans | 6 ans | 3 ans | 3 ans | 3 ans | 6 ans | 6 ans | 6 ans | 3 ans |
| RAPPEL DES OBJECTIFS QUANTITATIFS en nb de logements | | | | | | | | | | | | |
| <i>Parc public</i> | 660 | 940 | 1 000 | 1 494 | 1 543 | 3 500 | 1 282 | 360 | 5 668 | 1 778 | 1 500 | 420 |
| <i>Réhabilitation</i> | 370 | 450 | 320 | 1 245 | 3 000 | - | 1 250 | 1 322 | 5 600 | 1 380 | 520 | 0 |
| <i>Parc privé</i> | 455 | 485 | 576 | 2 300 | 1 420 | 540 | 1 650 | 405 | 3 312 | 1 200 | 1 306 | 180 |

MODALITES FINANCIERES (en millions d'euros)

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---------|-------|-------|-------|----------|--------|------|------|---------|---------|----------|------|
| ETAT droit à engagement | 4,2 | 7,1 | 5,9 | 24,7 | 20,9 | 13 | 9,3 | 4,5 | 37,4 | 14,6 | 10,2 | 2,3 |
| Prêt CDC (hors PLS et loc-accession) | 54,2 | 78 | 89,2 | 106,6 | 153,9 | 238,5 | 60,6 | 5,7 | 300 | 126 | 98 | 30,6 |
| Apport des délégataires | 4,7 (a) | 4 (b) | 6,2 | 5 | 14,5 (c) | 35 (c) | 3,6 | 1,5 | 6,7 (c) | 8,4 (c) | 3,15 (c) | 1,0 |
| Total des financements | 63,1 | 89,1 | 101,3 | 136,3 | 189,3 | 286,5 | 73,5 | 11,7 | 344,1 | 149 | 111,4 | 33,9 |

(a) hors plus et plai / (b) hors OPAH / (c) hors foncier

Ces éléments donnent un premier ordre de grandeur sur la participation directe des collectivités, qui est marquée localement par des niveaux très diversifiés. Il conviendrait de poursuivre cette analyse et de la confronter aux capacités financières de chacune, aux crédits réellement déboursés, à la situation propre de chaque communauté dans le domaine du logement...

Ces sommes devront être complétées dans la majorité des cas, par un apport de fonds propres des bailleurs sociaux, des cotisations des employeurs pour le logement (1%) et, le cas échéant, des aides financières des autres niveaux de collectivités, communes membres et départements.

Ils viendront s'ajouter aux aides financières directes, parfois très importantes, qu'apportent déjà les communautés dans le domaine du logement : mise à disposition de terrains, aide à la constitution de réserves foncières, subventions ciblées, garanties d'emprunt...

Concernant les fonds du 1 % logement, dont la participation a fait l'objet d'un engagement au niveau national dans le cadre d'un accord signé entre l'UESL et l'Etat, des négociations seront à entreprendre localement. La répartition régionale des fonds du 1 % n'est pas encore, à ce jour, définitivement établie. Les communautés devront rester vigilantes dans les négociations qui s'annoncent pour trouver

un juste milieu entre l'équilibre financier des opérations, les exigences de mixité sociale, les conditions propre des financeurs.

Il conviendrait comme c'est le cas pour les subventions d'Etat, de négocier avec les représentants locaux du 1 % sur la base d'un plan de financement global et non pas opération par opération, afin de s'assurer d'une répartition équilibrée des financements.

On le voit bien, avec la gestion des aides à la pierre, les communautés vont devoir se positionner en amont des programmations et mettre en place une concertation avec l'ensemble des partenaires financeurs. C'est sans doute ce qui leur permettra de véritablement piloter la déclinaison opérationnelle de leur politique locale de l'habitat.

→ **Mise à disposition des services de l'Etat**

Les délégataires pour 2005 ont tous signé une convention de mise à disposition des services de l'Etat, DDE et ANAH.

Selon l'enquête de l'ADCF, toutes les communautés d'agglomération ne disposent pas d'un service habitat suffisant, en particulier pour le traitement des demandes individuelles dans le cadre du logement privé. La taille des services logement / habitat des communautés d'agglomération est en fait très variable selon l'ancienneté du groupement et de sa prise de compétence dans le domaine du logement. Toutefois en dehors des communautés impliquées de longue date sur cette compétence, les communautés disposent en moyenne d'un service de moins de 3 agents dédiés à cette activité (moyenne de 2,8 équivalents temps plein).

C'est une situation transitoire, des recrutements en interne ou en externe seront à envisager. L'implication de plus en plus forte des communautés dans le domaine du logement va donner lieu à un besoin de formation important pour mettre en place des équipes d'encadrement et d'accompagnement sur une thématique qui nécessite, pour en aborder toutes les facettes, technicité et expérience.

C. QUELS ENJEUX ET QUELLES CONTRAINTES ?

1. Les enjeux ...

Le véritable enjeu de la délégation des aides à la pierre, est la possibilité pour les communautés qui le souhaitent, de piloter la mise en œuvre de leur politique de l'habitat : choix des opérations, de leur localisation, du nombre et du type de logements, donc du peuplement, validation des plans de financement, choix des maîtres d'ouvrage, suivi des calendriers de réalisation... La position de chef de file leur permet de coordonner l'intervention des différents acteurs sur leur territoire.

L'intercommunalité, toutes catégories juridiques confondues, est de plus en plus présente en matière d'habitat : élaboration et mise en œuvre d'un PLH, constitution de réserves foncières, interventions en faveur du parc social public et privé... Le volet social de cette politique est également présent : nombre de communautés ont des actions en faveur du logement des personnes défavorisées, de la résorption du logement insalubre et de la création de logements d'urgence. Les communautés d'agglomération sont, enfin, nombreuses à disposer d'un outil observation et d'analyse du logement. La connaissance des différentes composantes de la problématique logement (situation du marché, compréhension des enjeux, parcours résidentiels, acteurs...) et de sa réalité locale étant un préalable indispensable à la définition et à la conduite d'une politique communautaire de l'habitat.

La délégation des aides à la pierre s'inscrit dans la continuité de ces actions, elle renforce ainsi le rôle joué par les communautés dans la production et l'amélioration du logement, même si l'Etat conserve un rôle décisionnel important.

C'est donc un enjeu fort pour les communautés pourvu qu'elles aient préalablement défini et validé leur politique en matière d'équilibre social de l'habitat sur leur territoire.

Autre atout de cette délégation, la mobilisation sur une période pluriannuelle des financements de l'Etat permet aux délégataires, en échange de leur propre implication financière, d'avoir une vision sur le moyen terme.

Pour bénéficier de ces atouts, les communautés sont appelées à s'engager rapidement dans la délégation, au risque de ne pas disposer d'enveloppe à la hauteur de leur besoin.

Pièce maîtresse de la boîte à outils mise à disposition des communautés, la délégation des aides à la pierre peut être complétée avec les autres dispositifs : la gestion des FSL locaux, la gestion du contingent préfectoral, l'intervention sur le logement étudiant... Pour le moment selon les résultats de l'enquête ADCF, les agglomérations se montrent très indécises sur ces possibilités. Peu d'entre elles (12 %) se déclarent candidates à la gestion des programmes de construction et de réhabilitation des logements étudiants, elles se montrent encore moins nombreuses (7 %) à envisager la prise en charge du contingent préfectoral ou des fonds locaux de solidarité qui passent par une délégation de moyens en provenance des FSL départementaux.

... et les contraintes

L'engagement financier des communautés est une première contrainte, cet engagement concerne non seulement l'apport financier dans le cadre des conventions de délégation, mais également les charges induites, en matière d'équipement notamment, pour accueillir les populations nouvelles, qui sont parfois dans une situation économique précaire.

Cet engagement financier existe déjà pour de nombreuses communautés. La subvention apportée par l'Etat ne représente, en réalité, qu'une faible participation à l'équilibre financier d'une opération de construction ou d'amélioration de l'habitat social (de l'ordre de 3 % à 6 % en moyenne selon la nature de l'opération). Les apports dits complémentaires, participation du 1 %, subventions des collectivités locales, fonds propres des bailleurs constituent désormais une large part du financement au côté des prêts de la CDC dont l'intérêt, compte tenu du marché très concurrentiel en matière de taux, réside surtout sur la durée des prêts.

Certaines communautés seront également conduites à se constituer rapidement un service habitat, encore embryonnaire aujourd'hui, et à prendre en charge financièrement le fonctionnement de ce nouveau service.

Autre question, la pérennisation des financements apportés par l'Etat. Si les droits à engagement sont fixés dans la convention, le financement l'alimentant est dépendant de la dotation qui sera retenue chaque année en loi de finances lors du vote du budget de l'Etat. De la même façon, rien ne permet de dire ce que deviendra le Plan de cohésion de sociale quand il arrivera à terme, en 2009.

A cette contrainte économique s'ajoute un risque politique dès lors qu'il y a un engagement direct dans le champ du logement compte tenu de la sensibilité de cette thématique.

Les trois enjeux que constituent l'accès au logement via le FSL, la programmation du financement du logement social et de la réhabilitation du parc privé via la délégation, et la politique d'attribution et de peuplement sont répartis sur trois niveaux de collectivités différents. Ce morcellement de compétences peut porter préjudice à la lisibilité de la politique locale de l'habitat et pourrait devenir contre productif si les acteurs n'agissent pas dans le même sens.

Enfin, un risque de dispersion des financements et des interventions existe également. Pour le moment chaque acteur de la chaîne du logement intervient avec sa logique propre, indépendamment de la programmation globale au niveau du territoire. Investie d'un nouveau rôle de chef de file, la

communauté va devoir se mettre en position de réguler, en toute neutralité, le financement du logement social sur son territoire.

2. L'articulation avec les départements

Il est difficile d'établir, à ce stade, un bilan de l'articulation communautés / départements, seuls trois « couples » étant délégataires en 2005 : l'Indre et Loire avec la CA de Tours, les Pyrénées-Atlantiques avec la CA de Pau, la Sarthe avec la CU du Mans.

Toutefois pour 2006, un nombre plus important de départements devrait être candidat. Dans certains secteurs, en région Ile-de-France notamment, les départements envisagent difficilement une intervention en complément des communautés, mais souhaiteraient piloter entièrement le dispositif.

Le double niveau de délégation de la compétence, proposé par la loi du 13 août 2004, peut présenter un risque pour les communautés. Risque financier en cas de réduction voire de suppression des aides en faveur des opérations de construction ou de réhabilitation de logements accordées jusqu'alors par un département, ou encore lorsqu'une communauté reprendra sa part de délégation à un département ayant négocié des objectifs et des enveloppes de crédits insuffisantes. Ceci peut susciter un risque de brouillage du pilotage de la politique de l'habitat et de la définition de ses priorités.

Ces risques pourraient inciter les communautés à prendre rapidement la délégation des aides à la pierre.

A la lecture des conventions de délégation des départements signataires en 2005, on constate que les objectifs qualitatifs et quantitatifs reprennent ceux des PLH des collectivités, communes et intercommunalités, relevant du périmètre d'intervention des départements. Pour certains départements, la logique classique de guichet n'est pas très loin, la différence étant peut être que des enveloppes de financement sont ainsi réservées à des communautés qui pour le moment ne pourraient, à elles seules, avoir accès à la délégation des aides à la pierre.

Les départements peuvent apporter, dans certains cas, une vision globale de la problématique du logement à l'échelle de territoires correspondants à des bassins d'habitat pertinents. C'est sans doute dans cet esprit que certains départements délégataires s'engagent à mettre en place un dispositif d'observation qui doit permettre une bonne connaissance des marchés du logement et de leurs évolutions.

C'est enfin l'occasion pour les départements signataires d'intégrer, à la mise en œuvre des objectifs du plan de cohésion sociale, les objectifs du Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

3. L'articulation avec les autres dispositifs

L'articulation avec l'ANRU peut présenter des difficultés si la communauté n'est pas impliquée dans les opérations de rénovation urbaine. Dans certaines communautés, on observe que les opérations de rénovation peuvent canaliser les ressources en foncier disponible, mais également en capacités matérielle et opérationnelles. En 2005, sur 12 collectivités signataires d'une convention de délégation, 11 sont concernées par un projet ANRU. Dans la majorité des cas, le contrat avec l'Agence est signé par la ville centre de la communauté hébergeant le projet. La mise en place des délégations impose de fait un minimum de coordination entre ces deux dispositifs.

ANNEXES

A. DELEGATION DES AIDES A LA PIERRE : MODE D'EMPLOI

1. Le champ de la délégation conventionnelle de compétence
2. Les bénéficiaires potentiels et les conditions d'accès à la délégation
3. Rôle du préfet de région et du préfet du département
4. Le calendrier et les modalités de mise en place
5. Schéma comptable envisagé

B. DEFINIR L'INTERET COMMUNAUTAIRE EN MATIERE DE LOGEMENT

C. DOCUMENTS TYPES

Modèle de mise à disposition des services de la DDE et de l'ANAH

DELEGATION CONVENTIONNELLE DES AIDES A LA PIERRE : MODE D'EMPLOI

Une circulaire de la DGUHC précise les modalités de mise en œuvre de la délégation. Nous en reprenons ici les principaux éléments.

1. Le champ de la délégation conventionnelle de compétence :

Le champ de la délégation est très large, il porte sur l'ensemble des aides « à la pierre » concernant le parc locatif social et le parc privé (propriétaires occupants et bailleurs).

La délégation concerne :

→ Le développement, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements sociaux :

- la réalisation par construction neuve ou par acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux financés en : PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration), PLUS (prêt locatif à usage social) et PLS⁸ (prêt locatif social)
- la réhabilitation (crédits PALULOS) ou démolition de logements locatifs sociaux. Sont également pris en compte les engagements prévus de redressement des organismes en difficulté prévus dans le cadre d'un protocole avec la caisse de garantie du logement locatif social (CGLS).
- la réalisation de logements en location-accession (optionnel)
- la création de maisons-relais ou résidences sociales
- le traitement des foyers de travailleurs migrants
- la création et la réhabilitation de places d'hébergement d'urgence.

→ La requalification du parc privé ancien, des copropriétés et la production d'une offre en logements à loyers maîtrisés. Dans le cadre de cet objectif global, sont prévus :

- la production d'une offre de logements privés à loyers maîtrisés
- la remise sur le marché locatif de logements privés vacants depuis plus de douze mois
- le traitement de logements indignes
- le traitement de copropriétés en difficulté

La délégation de compétence est globale, une communauté candidate ne peut limiter ses interventions sur l'une des catégories des aides à la pierre concernées par la délégation. Elle a obligation de prévoir des opérations sur l'ensemble du parc de logements publics et privés.

Les aides de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ne sont pas incluses dans la délégation de compétence. Toutefois, les communautés peuvent conclure une convention avec l'ANRU, leur déléguant la gestion des concours financiers prévus dans les conventions avec l'Agence⁹.

Certains crédits sont également exclus du champ de la délégation :

- les crédits dédiés à l'investissement dans les aires d'accueil des gens du voyage
- les crédits relatifs au traitement du saturnisme et de l'insalubrité, la résorption des RHI (hors aides contingentées RHI) qui restent gérés directement par l'Etat.

Les opérations de construction en cours pour lesquelles une décision de financement a été prise par l'Etat ne sont pas comprises dans les objectifs quantitatifs des conventions de délégation.

⁸ Les PLS « Foncière » ne sont pas contingentés

⁹ Article 61 de la loi du 13 août 2004

2. Les bénéficiaires potentiels et les conditions d'accès à la délégation

Sont bénéficiaires de la délégation de la gestion des aides à la pierre les groupements à fiscalité propre : communautés de communes, d'agglomération, urbaines et SAN, ainsi que les départements sur la partie de leur territoire non couverte par une communauté déjà délégataire.

Les communautés pourront au début de chaque nouvelle année devenir délégataires des aides à la pierre. Dans le cas où un département a déjà signé une convention de délégation, il devra se retirer du territoire correspondant, réduisant de ce fait sa part de crédits délégués.

Aucun seuil démographique n'est fixé, la délégation est théoriquement ouverte à toutes les communautés qui en feront la demande.

Pour les territoires non couverts par la délégation, le représentant de l'Etat reste gestionnaire des aides à la pierre sur le parc public et privé. Ce nouveau dispositif devrait néanmoins entraîner une rigidification des enveloppes disponibles, les communautés non délégataires auront un accès plus difficile aux crédits non consommés en cours d'année comme cela pouvait être le cas précédemment.

La délégation de gestion des aides à la pierre est optionnelle. Elle est ouverte aux communautés et départements qui en font la demande et accordée par le représentant de l'Etat qui apprécie les candidatures en fonction d'un certain nombre de conditions préalables.

Plusieurs conditions doivent être remplies :

→ Les collectivités candidates doivent disposer de compétences en matière d'habitat.

Les communautés d'agglomération, urbaines et les SAN sont de droit compétentes en dans ce domaine dont la mise en œuvre est plus ou moins étendue selon la définition faite par chaque communauté de l'intérêt communautaire en matière d'habitat.

Pour leur part, les communautés de communes doivent avoir opté pour la compétence « politique du logement et cadre de vie » pour être éligibles à la délégation.

→ La politique locale de l'habitat doit comporter des actions déclinées par secteurs géographiques au sein d'un PLH conforme au nouveau décret

L'accès à la délégation est subordonné à la définition par les communautés d'une politique locale de l'habitat, dont les objectifs et les moyens de mise en œuvre sont précisés dans le PLH qui devient le pivot de la délégation.

Un décret paru au premier trimestre 2005¹⁰ a sensiblement renforcé le contenu des PLH qui impose désormais la réalisation d'un diagnostic très élaboré portant sur différents points et notamment : la situation du marché local du logement, l'analyse des dysfonctionnements en matière d'équilibre social de l'habitat et les moyens de leur résolution. Le PLH doit par ailleurs prévoir des dispositifs d'analyse et d'observation en matière d'habitat et surtout une déclinaison d'un programme d'actions territorialisées.

A cette occasion, la relation de compatibilité avec les Plans locaux d'urbanisme et les cartes communales a été rappelé : « *Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.* ». Dans les faits, la mise en cohérence des PLU au regard des PLH n'est pas systématique, notamment en matière de secteurs ou programmes réservés aux logements sociaux.

¹⁰ Décret N°2005-317 du 4 avril 2005 relatif au programme local de l'habitat et modifiant le code de la construction et de l'habitation.

Pour la majorité des communautés, leur PLH actuel n'est pas conforme aux nouvelles dispositions. La signature d'une convention provisoire (de 3 ans) est néanmoins possible en attendant une mise en conformité du PLH.

Pour les départements, c'est la convention de délégation qui précisera la politique d'habitat mise en œuvre. Cette dernière devra nécessairement être déclinée en fonction des principaux bassins d'habitat en tenant compte des PLH existants.

→ **Le nombre d'opérations de construction de logements sociaux envisagées et le volume de crédits potentiellement déléguables, doit être suffisamment important pour justifier la délégation.** Les objectifs quantitatifs de la communauté candidate devront être conformes aux ambitions du Plan de cohésion sociale déclinées localement. Des objectifs insuffisants pourront être un motif de refus.

La capacité de la communauté à piloter les actions découlant de la délégation est également appréciée.

3. Rôle du préfet de région et du préfet du département

L'Etat conserve une part importante des décisions dans le domaine du logement. C'est lui qui définit les règles et les critères définissant le caractère social de l'accès au logement : plafonds de ressources, niveaux des loyers... C'est également lui qui détermine le volume et la répartition des enveloppes pour le financement des aides à la pierre. Ces dernières sont établies en fonction des données sociales et démographiques, de l'état du patrimoine de logements et de la situation du marché locatif.

Après notification des enveloppes par régions, le préfet de région, après avis du comité régional de l'habitat dont le rôle a été renforcé répartit le montant des crédits publics entre les collectivités délégataires, communautés et départements et le reste du territoire, pour les 6 années couvrant le Plan de cohésion sociale (les crédits ayant un caractère définitif après chaque loi de finances). Une distinction devra être faite entre les crédits destinés au parc social public et ceux destinés au parc privé. Toutefois, des négociations seront a priori possibles pour modifier la répartition des crédits entre parc public et privé dans la limite de 10 %.

A l'occasion du dépôt du projet de loi de finances, le Gouvernement présentera le tableau des dotations notifiées aux préfets de région et de leur répartition intrarégionale effectuée par les préfets.

4. Le calendrier et les modalités de mise en place

La délégation est obligatoirement accompagnée de la signature **d'une convention** de six ans, ou de trois ans pour les communautés dont le PLH est en cours d'élaboration ou de révision. Cette possibilité est toutefois admise jusqu'en 2006 seulement.

Les départements ne peuvent signer que des conventions de 6 ans.

Les délégations sont accordées sur des années pleines à compter du début de l'année, les communautés intéressées devront néanmoins prendre une délibération de principe validant leur engagement pour une délégation conventionnelle avant le 1^{er} juillet de l'année N pour l'année suivante.

Des modèles de convention type sont proposés. Les seize délégataires actuels ont signé des conventions selon ce modèle.

La convention comprend :

- **La description de la politique locale de l'habitat mise en œuvre et les objectifs globaux visés par la convention tant pour le parc public que pour le parc privé**
 - un échéancier indicatif de réalisation
 - ces objectifs **doivent être déclinés par secteurs géographiques**, en cohérence avec le PLH

- doivent obligatoirement figurer : les objectifs en PLAI, PLUS, et logements très sociaux pour le parc public et pour le parc privé les objectifs de logements à améliorer liés au plan de cohésion sociale (logements à loyers maîtrisés et logements vacants remis sur le marché) à la lutte contre l'habitat indigne et au traitement des copropriétés en difficulté.
- la convention doit également rappeler le nombre et l'échéancier de réalisation des logements liés à l'application de l'article 55 de la loi SRU.

→ **Les modalités financières :**

- le montant total des aides de l'Etat (sous forme de crédits aidés et d'une subvention) sur six ans ou trois ans alloués au délégataire pour atteindre les objectifs définis préalablement
- le montant des crédits (droits à engagement) pour l'année en cours fait l'objet d'un avenant annuel
- l'enveloppe pluriannuelle de prêts de la Caisse des Dépôts¹¹ négociée par le délégataire
- l'apport financier propre du délégataire

→ **Les conditions particulières d'octroi des aides, le cas échéant :**

- le délégataire pour gérer l'attribution des aides qui lui ont été accordées applique le cadre réglementaire en vigueur et fixé par l'Etat (CCH et CGI)
- des possibilités d'adaptation des aides existent et concernent les niveaux de loyers, les plafonds de ressources, le taux de subvention pour les logements en PLUS et PLAI pour surcharge foncière, elles restent toutefois limitées.

La convention de délégation **est obligatoirement accompagnée d'une convention avec l'ANAH** qui précise les modalités de gestion des aides destinées au parc privé.

Plusieurs solutions sont possibles :

- l'ANAH instruit pour le compte du délégataire les demandes d'aides et en effectue le paiement
- le délégataire instruit lui-même les demandes d'aides des propriétaires privés et l'ANAH en effectue le paiement
- le délégataire instruit lui-même les demandes d'aides et en assure le paiement

Ces deux dernières options impliquent d'avoir un service habitat important permettant notamment l'accueil du public pour le traitement des dossiers individuels.

Le délégataire peut également, dans des limites fixées par décret en Conseil d'Etat, arrêter des règles particulières d'octroi des aides aux propriétaires privés en fonction de critères économiques, sociaux et géographiques. La marge de manœuvre reste néanmoins modeste.

Le cas échéant, une convention spécifique de mise à disposition du personnel de la DDE peut être également signée. Cette convention est signée à titre gratuit, elle permet aux délégataires n'ayant pas encore de service habitat très structuré de bénéficier de la technicité des services de la DDE.

Les communautés signataires d'une délégation en 2005 ont toutes retenu la mise à disposition des services de l'Etat, service instructeur de la DDE et de l'ANAH.

La loi ne fixe pas de limite concernant la mise à disposition, la répartition des tâches entre le délégataire et les services de l'Etat sont à négocier localement. Un exemple de mise à disposition des services de la DDE figure en annexe de cette note.

¹¹ Prêts à taux dit « normal » (3,45 %) et prêt à taux bonifié pour la réhabilitation (2,95 %)

L'enquête réalisée par l'ADCF révèle que les communautés sont dans une situation très inégale en matière de service habitat, selon l'ancienneté de la prise de compétence.

5. Schéma comptable envisagé

Pour le parc social locatif public, les aides de l'Etat sont à la fois des aides fiscales et des aides à l'investissement (aides à la pierre) sous forme d'une subvention et de prêts à taux bonifiés :

Aides fiscales :

- taux de TVA minoré (5,5 %) appliqué à l'acquisition de terrains et à la construction des logements locatifs sociaux.
- exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, dont la durée a été portée de 15 à 25 ans pour les opérations réalisées dans le cadre du plan de cohésion sociale¹².

Aides à l'investissement (aides à la pierre)

- une subvention : son montant est égal au produit d'une assiette forfaitaire par un taux de subvention, qui est de 2,5 % à 4,6 % selon la localisation et la nature de l'opération (neuf ou logement existant).
- l'accès à un prêt de longue durée (35 ans, voire 50 ans pour la partie foncière) de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) adossé à des fonds d'épargne (livret A) et bénéficiant de taux d'intérêt réduits.

Seule la subvention va transiter par la comptabilité du délégataire à partir de l'imputation budgétaire suivante :

→ recette d'investissement **compte 1311** (subvention d'équipement transférable),

et sera reversée à l'organisme bénéficiaire au moyen d'un compte de subvention de la fonctionnement (**compte 657**¹³). A partir du 1^{er} janvier 2006, les subventions d'équipement de la section de fonctionnement passeront en section d'investissement sur les comptes 20-417 (bailleurs sociaux HLM) / 20-42 (SEM, association, propriétaires bailleurs ou occupants) avec des intitulés identiques. Ces comptes pourront faire l'objet de reports et d'un amortissement comptable.

Ces mêmes écritures comptables seront utilisées pour les fonds prévus dans la convention de délégation que la communauté versera aux maîtres d'ouvrage.

Il est prévu dans les conventions que les droits à engagement annuels pour le parc locatif social fasse l'objet de deux engagements comptables dans l'année et que les crédits de paiement soient versés en trois fois (50 %, 25 %, 25 %). Le délégataire prendra des arrêtés de subvention au nom de l'Etat en application de la convention dans la limite du montant des droits à engagement notifiés par l'Etat.

Il en est de même pour les subventions versées par l'Etat dans le cadre des aides de l'ANAH si le délégataire choisit la gestion des crédits. Les fonds pour l'habitat privé transiteront par l'ANAH, qui

¹² Il est important de rappeler que les collectivités sont très mal compensées des pertes qu'elles supportent du fait de l'exonération de 15 ans de taxe foncière des bailleurs sociaux. Si les 10 ans d'exonération complémentaires accordées dans le cadre du Plan de cohésion sociale sont intégralement compensés, la période initiale de 15 ans n'est compensée que lorsqu'elle donne lieu à une perte de recettes supérieure à 10 % du produit communal de la taxe foncière sur les propriétés bâties. La compensation est égale à la différence entre la perte de recettes et une somme égale à 10 % du produit de la taxe foncière.

¹³ 65-71 : Subventions d'équipement aux organismes publics (bailleurs sociaux HLM) / 65-72 : Subventions d'équipement aux personnes de droit privé (SEM, association, propriétaires bailleurs ou occupants). Circulaire N° 05-031-M0 DGCP du 22 juillet 2005.

pourra les reverser à la communauté, si cette dernière choisit cette option. Les reversements devraient toutefois se faire dans le cadre de la section d'investissement (subvention d'équipement).

B. DEFINIR L'INTERET COMMUNAUTAIRE EN MATIERE DE LOGEMENT

Plusieurs séances de travail du réseau logement ont été consacrées à la notion d'intérêt communautaire, nous en reprenons ici les principaux éléments de réflexions.

→ La notion d'intérêt communautaire

La notion d'intérêt communautaire¹⁴ n'est pas récente, elle a été introduite par la loi du ATR du 6 février 1992 à l'occasion de la création des communautés de villes et des communautés de communes puis largement approfondie avec la loi du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale.

En application des principes de spécialité et d'exclusivité, les communautés urbaines, d'agglomération, et de communes exercent de plein droit en lieu et place des communes, des compétences obligatoires et des compétences optionnelles, dans la limite de l'intérêt communautaire. En vertu de ces principes, l'activité d'une communauté doit se limiter aux compétences qui lui ont été transférées, elle ne peut intervenir, ni opérationnellement, ni financièrement dans le champ des compétences conservés par les communes.

L'intérêt communautaire correspond à la ligne de partage au sein d'une compétence entre les domaines d'action transférés à la communauté et ceux qui demeurent au niveau communal.
« C'est le moyen, pour certaines compétences expressément énumérées par la loi, de laisser au niveau communal ce qui peut l'être et de transférer à l'établissement public de coopération intercommunale ce qui exige une gestion intercommunale. »

La loi du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale a étendu aux communautés d'agglomération et aux communautés urbaines la notion d'intérêt communautaire et a prévu les modalités de sa définition, qui varient d'un établissement public de coopération intercommunale à l'autre :

- pour les communautés de communes, l'intérêt communautaire est défini par les conseils municipaux des communes membres à la majorité qualifiée requise pour la création de la communauté¹⁵
- dans les communautés d'agglomération et les communautés urbaines, il est défini par le conseil communautaire à la majorité des deux tiers.

Dans la majorité des cas observés la (re)définition de l'intérêt communautaire fait l'objet d'une modification statutaire pour les communautés de communes, et d'une simple délibération pour les communautés d'agglomération.

La loi du 13 août 2004, a fixé aux communautés un délai¹⁶ pour définir, au sein de leurs activités et de leur champ de compétence, l'intérêt communautaire. En l'absence de définition, c'est la totalité de la compétence qui sera transférée aux communautés par le préfet. La compétence logement et les activités associées sont concernées.

¹⁴ Une note détaillée de l'ADCF sur la notion d'intérêt communautaire est disponible sur le site internet de l'ADCF

¹⁵ soit les deux tiers des conseils municipaux représentant plus de la moitié ou l'inverse, cette majorité doit comprendre les conseils municipaux dont la population est supérieure au quart de la population totale.

¹⁶ Le délai est repoussé à décembre 2006

A noter :

- la notion d'intérêt communautaire est évolutive, une nouvelle définition pourra venir corriger une version antérieure. Cette évolution est d'un accès plus souple pour les communautés d'agglomération que pour les communautés de communes
- les compétences concernées par la définition de l'intérêt communautaire sont les compétences obligatoires et optionnelles

→ Rappel des compétences des communautés de communes et d'agglomération en matière de logement

La compétence logement présente certaines particularités qui imposent une réflexion spécifique en la matière.

Pour les communautés de communes (article 5214-16 CGCT) : la compétence logement est une compétence optionnelle, *politique du logement et du cadre de vie*.

Ce libellé de la compétence est très vague et laisse toute latitude à la communauté pour définir son contenu.

Pour les communautés d'agglomération (article 5216-5 CGCT) : c'est une compétence obligatoire, libellée pour correspondre à un objectif *équilibre social de l'habitat*, qui comprend :

- le PLH (nécessairement communautaire),
- la politique de logement d'intérêt communautaire (y compris logement social), actions et aides financières en faveur du logement social **d'intérêt communautaire**,
- la constitution de réserves foncières pour la mise en oeuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat,
- l'action par des opérations d'intérêts communautaires en faveur du logement des personnes défavorisées,
- l'amélioration du parc immobilier bâti **d'intérêt communautaire**

Cette compétence est complétée par une compétence en matière de *politique de la ville* portant sur les dispositifs contractuels, les dispositifs locaux d'intérêt communautaire de prévention de la délinquance.

Seule l'élaboration et la mise en oeuvre du PLH est une compétence exclusive de l'intercommunalité (à fiscalité propre ou non). Pour le reste, il convient de définir l'intérêt communautaire pour chaque domaine d'intervention de la communauté.

Ainsi le législateur a prévu des exceptions, ainsi la loi du 13 août a ouvert la possibilité de financements croisés pour le logement social, **cette possibilité devrait être ouverte également pour le parc privé et il conviendrait que les textes évoluent dans ce sens.**

« Nonobstant le transfert volontaire ou de plein droit de tout ou partie de ses compétences en matière de politique du logement ou d'habitat à un établissement public de coopération intercommunal, la commune conserve la possibilité d'accorder une garantie d'emprunt ou son cautionnement pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements sociaux (opération de construction, d'acquisition, ou d'amélioration de logements réalisés par les organismes HLM ou de SEM, bénéficiant d'une subvention de l'Etat ou réalisés avec des crédits aidés de l'Etat ou adossés en tout ou partie à de ressources défiscalisées) et d'apporter à ces opérations des subventions ou aides foncières. (articles L. 2252-2 et -5 du CGCT) »

→ Comment définir l'intérêt communautaire ?

Une circulaire de septembre 2004 apporte les précisions suivantes :

- il n'y a pas de définition « officielle » de l'intérêt communautaire

- la définition de l'intérêt communautaire **ne doit pas se réduire à une liste d'actions** au sein du bloc de compétence », qui aurait un caractère limitatif
- « l'objet même de la communauté est l'élaboration et la mise en oeuvre d'un projet de développement et d'aménagement dépassant le cadre communal.»
- il ne s'agit pas non plus de simplement de compléter la description des compétences dans les statuts par la mention « intérêt communautaire »

L'intérêt communautaire doit être défini au moyen de critères objectifs permettant de fixer une ligne de partage entre compétence communautaire et compétence communale (Circulaire DGCL 15 septembre 2004). Ces critères peuvent être quantifiables (nb de logements, surface des opérations...) ou qualitatifs (actions visant à l'équilibre du territoire, à la mixité sociale, apportant réponse aux besoins de logements..). Toutefois ces deux approches peuvent présenter des biais : une « petite » opération peut avoir un enjeu plus important qu'une opération plus grande, la notion d'équilibre du territoire n'est pas forcément objective.

Les critères susceptibles d'être utilisés pour la définition de l'intérêt communautaire :

- ➔ Critères catégoriels : type de logements (logements sociaux, logements adaptés pour les personnes handicapées, logements très sociaux, hébergement d'urgence ...)
- ➔ Critères géographiques : logements des centres anciens, de la périphérie... / territoires identifiés sur lesquels l'intervention participe à un équilibre de l'habitat
- ➔ Critères sur les modes opératoires : OPAH de centre ville, dans les quartiers identifiés...

Finalement, c'est sur la définition du projet communautaire en matière de logement qu'il faut s'appuyer pour définir les interventions respectives de la communauté et de ses communes.

La définition concertée de l'intérêt communautaire permet une meilleure répartition de attributions et des responsabilités, une meilleur implication des communes membres, et apporte plus de visibilité aux actions de la communauté dans le domaine du logement.

Attention :

- *il n'est possible de faire de distinction entre fonctionnement et investissement au sein d'une même compétence. (au moins sur les compétences obligatoires et optionnelles)*
- *certaines compétences ne sont pas fractionnables : PLH, gestion de l'eau et de l'assainissement, collecte et traitement des déchets*

➔ Le PLH peut-il être le support de la définition de l'intérêt communautaire ?

Le PLH est l'outil clef de voûte de la mise en oeuvre de la politique de l'habitat de la communauté C'est le support obligé de la délégation des aides à la pierre.

Le PLH échappe de fait à la notion d'intérêt communautaire du fait de son élaboration et de sa conception : il relève de la communauté. En revanche, sa mise en oeuvre peut faire l'objet d'actions partagées entre communes et communauté.

Une définition de l'intérêt communautaire au sein du PLH pose un certain nombre de :

- En terme de délais : la date butoir fixée par la loi du 13 août même reportée au 31/12/2006 n'est forcément celle d'adoption du PLH qui n'est par forcément prêt
- Il n'y a pas de similitude des majorités politique de validation : majorité simple pour le PLH, majorité renforcée (2/3) pour l'intérêt communautaire ; ce qui peut poser problème pour les PLH adoptés après la définition de l'intérêt communautaire.

Le PLH peut néanmoins constituer néanmoins un guide et un support pour la définition de l'intérêt communautaire, mais la communauté ne peut faire l'économie d'une mise à plat de l'intérêt communautaire en matière de politique d'équilibre sociale de l'habitat.

Où en sont les communautés dans la définition de leur intérêt communautaire ?

Plusieurs cas de figure se dessinent :

- ➔ certaines collectivités ont mis en place une démarche spécifique pour la définition de l'intérêt communautaire compétence par compétence : les activités relevant de la communauté sont systématiquement identifiées dans le cadre de groupes de travail idoines
- ➔ d'autres ont défini la notion d'intérêt communautaire très en amont et s'appliquant à tous les domaines d'action
- ➔ au total un nombre important de communauté n'ont pas encore défini l'intérêt communautaire.
- ➔ Pour un certain nombre de communautés l'intérêt communautaire a été défini au moment de la création du groupement de façon assez large. Une nouvelle définition de l'intérêt communautaire sera à établir rapidement.

Documents types

Annexe N° __

Convention de mise à disposition des services de l'Etat pour l'exercice de la compétence en matière d'attribution des aides publiques au logement

ENTRE

L'ETAT, représenté par, Préfet d'une part ;

Et la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION représentée par son président Monsieur, d'autre part,

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

VU la convention de délégation de compétence conclue entre l'Etat et la communauté d'agglomération xxxx le 14 février et 30 mars 2005 en application de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation ;

VU la convention de gestion conclue entre l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et la communauté d'agglomération xxxx conclue les 14 février et 8 avril 2005 en application de l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation pour la gestion des aides destinées aux propriétaires privés ;

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1^{er} : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités de la mise à disposition de la Direction départementale de l'équipement xxxx au profit de la Communauté d'agglomération xxxx pour lui permettre d'exercer la compétence qui lui a été déléguée.

Article 2 : Champ d'application

La présente convention concerne les aides de l'Etat et de l'ANAH relatives :

- à la production, la réhabilitation et la démolition de logements locatifs sociaux ; les financements mis en œuvre sont les suivants : PLUS, PLUS-CD, PLAI, PALULOS, aides au surcoût foncier, aides à la démolition, à la qualité de service et au changement d'usage des logements locatifs sociaux ; sont aussi concernés les agréments de PLS et de PSLA ;
- à l'amélioration de l'habitat privé ;
- à la création et l'amélioration des places d'hébergement d'urgence ;
- aux prestations en matière d'études et d'ingénierie liées à la mise en œuvre des aides précitées, telles que les études de marché et de besoins en logements, définition de stratégies foncières, maîtrises d'œuvre urbaine et sociale (MOUS), diagnostics préalables, études pré opérationnelles, suivi et animation d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat, de plans de sauvegarde des copropriétés, de programmes d'intérêt général et de programmes sociaux thématiques.

Pour la mise en œuvre de ces aides, la communauté d'agglomération xxxx bénéficie d'une mise à disposition de la Direction départementale de l'équipement, portant sur les activités suivantes :

1) Logements locatifs sociaux :

- assistance à la programmation des opérations ;
- instruction des dossiers ;
- conventionnement APL ;
- suivi des droits à engagement et des crédits de paiement
- suivi de l'évolution du contexte législatif et réglementaire,
 - avec transmission au délégataire des textes applicables au 1^{er} janvier 2005 et visés dans l'annexe A de la convention de délégation,
 - mise à jour de la législation et la réglementation en matière d'aide au logement locatif social
 - et association du délégataire à la négociation avec les bailleurs sociaux des procédures de conventionnement global.

La répartition précise des missions et des tâches assurées par le délégataire et la Direction départementale de l'équipement est précisée dans l'annexe jointe à la présente convention.

Pour la mise en application de ces dispositions, le délégataire et la Direction départementale de l'équipement sont convenus d'exécuter les tâches ainsi définies selon le calendrier prévisionnel annuel suivant :

→ en ce qui concerne la programmation :

- octobre de l'année N-1 : démarrage de la préparation de l'exercice de programmation de l'année N,
- fin mars de l'année N (au plus tard et en fonction de la date de la signature de l'avenant annuel à la convention de délégation) : approbation de la programmation de l'année N et notification aux organismes constructeurs ;

→ en ce qui concerne l'instruction des dossiers,

- fin juin de l'année N : 50% des dossiers programmés devront être déposés,
- fin septembre : 25% des dossiers en sus programmés devront être déposés,
- fin octobre : 25% des dossiers programmés en sus devront être déposés.

2) Logements privés :

La Communauté d'Agglomération assume la responsabilité de la définition et la conduite de la politique d'amélioration des logements privés. A ce titre, le Délégataire est l'interlocuteur des maîtres d'ouvrage des études et opérations programmées d'amélioration de l'habitat.

La Direction départementale de l'équipement assure pour le compte du délégataire l'instruction des dossiers et l'information de la réglementation (avec transmission au délégataire des textes applicables au 1er janvier 2005 et visés dans l'annexe A de la convention de délégation). A ce titre, la Direction départementale de l'équipement est l'interlocuteur des bureaux d'études chargés du suivi animation des OPAH, PIG et PST et des usagers bénéficiaires ou susceptibles de bénéficier des aides aux travaux (ou de leurs représentants).

La répartition précise des missions et des tâches assurées par le délégataire et la Direction départementale de l'équipement est précisée dans l'annexe jointe à la présente convention.

Article 3 : Modalité de réception et d'instruction des dossiers

Les dossiers de demande de financement et d'agrément sont déposés :

- en ce qui concerne les dossiers de financement des logements locatifs sociaux, auprès de la communauté d'agglomération xxxx qui les transmet à la direction départementale de l'équipement pour instruction réglementaire et financière ;
- en ce qui concerne les dossiers d'aide à l'amélioration des logements privés auprès de la délégation locale de l'ANAH à la Direction départementale de l'équipement.

Article 4 : Relations entre la communauté d'agglomération xxxx et la direction départementale de l'équipement

Pour l'exercice de la présente convention, le président de la communauté d'agglomération xxxx adresse ses instructions au Directeur départemental de l'équipement. Au sein de la Direction départementale de l'équipement, ses interlocuteurs privilégiés sont :

- le Chef du Service Habitat Logement Ville ;
- le Chef du bureau du financement du logement pour l'instruction des dossiers de financement concernant le parc public et privé ;
- le Chef du bureau de la politique de l'habitat pour le conventionnement APL
- le Délégué local de l'ANAH ou son Adjoint pour l'instruction des dossiers de financement concernant le parc privé.

Corrélativement au sein de la communauté d'agglomération xxxx, les interlocuteurs privilégiés de la Direction départementale de l'équipement sont :

- le Directeur de l'Aménagement et du Renouvellement Urbain ou son représentant
- le Responsable du service Habitat et Renouvellement Urbain,
- le Chargé de mission de l'habitat ancien, référent sur les dossiers du parc privé.

Article 5 : Classement et archivage

Un exemplaire des dossiers de financement instruits dans le cadre de la présente convention est classé et archivé à la direction départementale de l'équipement.

Article 6 : Suivi de la convention

La Communauté d'agglomération xxxx et la Direction départementale de l'équipement se rencontrent chaque année pour examiner les conditions dans lesquelles s'exécute la présente convention.

La communauté d'agglomération xxxx peut, par voie d'avenant, demander des modifications à la présente convention, notamment quant à la liste des activités entrant dans la mise à disposition et décrites à l'article 2.

Article 7 : Dispositions financières

La mise à disposition de la Direction départementale de l'équipement dans le cadre de la présente convention ne donne pas lieu à rémunération.

Article 8 : Résiliation

La résiliation de la délégation de compétence conclue entre l'Etat et la communauté d'agglomération xxxx en application de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation entraîne de plein droit la résiliation de la présente convention.

Cette dernière peut être dénoncée à tout moment par le délégataire à l'issue d'un délai de préavis de trois mois.

Fait à , le.....

le Préfet xxx

le Président de la Communauté
d'agglomération xxx

ANNEXE A LA CONVENTION : REPARTITION DES TACHES

Logements locatifs sociaux :

| Tâches | Déléataire | DDE |
|--|------------|-----|
| 1/ Programmation HLM | | |
| • recensement des opérations et établissement d'un tableau | X | |
| • négociation avec les opérateurs | X | |
| • programmation et politique d'attribution des crédits Etat... | X | |
| • aide aux montages financiers(équilibre opérations, surcharge foncière) | | X |
| • animation groupe technique surcharge foncière | | X |
| • validation programmation HLM | X | |
| • notification de la programmation aux organismes et communes | X | |
| 2/ Programmation logements spécifiques et logements communaux | | |
| • opportunité de l'opération. | X | |
| • visites des opérations et aides au montage juridique et financier | | X |
| • compte rendu au déléataire | | X |
| • notification programmation | X | |
| 3/ Instruction des dossiers | | |
| • réception des dossiers en 2 exemplaires et transmission d'1 exemplaire à DDE | X | |
| • instruction de la complétude (financière, administrative et technique)... | | X |
| • établissement de lettre pièces manquantes et transmission de la copie au déléataire | | X |
| • signature de ces lettres et transmission d'une copie au déléataire | | X |
| • préparation de la fiche analytique et de la décision de subvention ou de prêt et envoi au déléataire. | | X |
| • signature des décisions | X | |
| • notification au bénéficiaire et copie DDE | X | |
| 4/ Paiements | | |
| • réception des demandes de paiement et transmission à DDE | X | |
| • instruction des demandes d'acompte sur pièces justificatives | | X |
| • lettre pièces manquantes ou observations | | X |
| • préparation des certificats pour paiements | | X |
| • signature des paiements | X | |
| • notification du paiement au bénéficiaire et copie DDE | X | |
| • cas particulier:reversement de subvention ou rejet | X | |
| 5/ Conventions APL | | |
| • élaboration et instruction des conventions | | X |
| • demandes de pièces complémentaires | | X |
| • signature des conventions | X | |
| 6/ Suivis | | |
| • suivi du barème local et mise à jour | | X |
| • modification de ce barème | X | |
| • de la programmation | X | |
| • de l'utilisation de l'enveloppe annuelle déléguée | | X |
| • des paiements... | X | |
| • remontées informations à la DGUHC via info centre et envoi du rapport national de synthèse au déléataire | | X |
| • établissement (en relation avec le déléataire) et mises à jour des tableaux de bord et suivi des objectifs quantitatifs et qualitatifs semestriels | | X |

Logements privés

| | | | |
|--|---|--|---|
| 1/ Programmation études OPAH, PIG et PST | | | |
| • recensement des opérations | X | | |
| • négociation avec les maîtres d'ouvrage dans le cadre du PLH des objectifs et des financements d'études et de suivi-animation des OPAH, PIG et PST..... | X | | |
| • évaluation financière des opérations (étude de suivi, travaux...) avec l'assistance de la DDE | X | | X |
| • information technique des maîtres d'ouvrage des aides de l'ANAH | | | X |
| • programmation des études et suivi-animation... | X | | |
| • notification aux maîtres d'ouvrage | X | | |
| • décision de financement (étude et suivi animation) | X | | |
| • élaboration et signature des conventions | X | | |
| • instruction des dossiers de demande de subvention et paiement..... | | | X |
| 2/ programmation financière annuelle des crédits d'ingénierie et des aides aux travaux | | | |
| • programmation établie par le délégataire et communiquée à la DDE..... | X | | |
| 2/ instruction des dossiers d'aide au parc privé | | | |
| • lieu de dépôt des dossiers..... | | | X |
| • accusé de réception..... | | | X |
| • signature de l'accusé de réception..... | X | | |
| • instruction des dossiers et demande de pièces afférentes..... | | | X |
| • Secrétariat de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat : préparation des décisions, établissement de l'ordre du jour, convocation, compte rendus. | | | X |
| • signature de la convocation à la CLAH | X | | |
| • signature et envoi des notifications | X | | |
| • instruction des recours gracieux et du contentieux | | | X |
| 3/ Paiement | | | |
| • lieu de dépôt des dossiers | | | X |
| • instruction des dossiers et demande de pièces | | | X |
| • signature des bordereaux et ordre de paiement | | | X |
| • notification de paiement au bénéficiaire | X | | |
| • instruction des demandes de reversement des décisions d'engagement | | | X |
| • notification des reversements | X | | |
| 4/ Conventionnement des loyers | | | |
| • négociation et préparation des dossiers de convention établie par notaire | | | X |
| • signature des conventions | X | | |
| 5/ Contrôle et suivi de la politique d'aide au parc privé | | | |
| • information du délégataire de la réglementation générale et de son évolution | | | X |
| • demande exceptionnelle de contrôle par le délégataire à la DDE | X | | |
| • contrôle du respect des engagements des bénéficiaires des aides aux travaux | | | X |
| • établissement et mises à jour des tableaux de bord comptables trimestriels | | | X |
| • établissement et mises à jour des tableaux de bord et suivi des objectifs quantitatifs et qualitatifs semestriels | | | X |
| • suivi OPAH PST PIG à l'invitation du maître d'ouvrage | X | | |
| • participation de la DDE aux réunions de suivi des OPAH, PIG et PST... | | | X |