



Délégation du Gard

# ALG

## CONVENTION CONSEIL GENERAL – ANAH – NIMES METROPOLE – GRAND ALES EN CEVENNES – ASSOCIATION POUR LE LOGEMENT DANS LE GARD (ALG)

### REHABILITATION SOLIDAIRE

(ex PST 30)

2007

----

### PREAMBULE

Depuis 1991, dans le cadre de la loi Besson et des "Plans Départementaux pour le Logement des Personnes Défavorisées "(PDALPD) successifs, le **Département du Gard, l'Etat, et l'ANAH** ont conduit un "Programme Social Thématique" (PST) départemental.

Cette politique a permis d'apporter une aide majorée aux propriétaires privés pour les travaux d'amélioration de leurs logements dans la mesure où ils acceptaient par convention de les louer à des personnes ou familles défavorisées visées par le P.D.A.L.P.D.

A la fin de 2006, le bilan s'est avéré positif : 553 logements ont pu être améliorés grâce aux aides conjuguées de l'ANAH et du Département. Ces logements conventionnés, donc à loyers modérés, ont été attribués à des locataires de condition modeste rencontrant des difficultés pour accéder à un logement convenable et des difficultés d'intégration sociale.

Les structures d'intermédiation et d'accompagnement mises en place par les partenaires du programme ont par ailleurs permis à ce dispositif d'atteindre son objectif social vis à vis des familles relogées

**La Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole** s'est engagée dans la mise en œuvre d'une stratégie en faveur de l'amélioration de l'habitat privé ancien, inscrite dans son Programme Local de l'Habitat adopté le 1<sup>er</sup> février 2007.

La mise en œuvre de ces interventions s'articule notamment autour de la convention de délégation des aides publiques à la pierre par laquelle Nîmes Métropole décide de l'attribution des aides publiques de l'ANAH en faveur de la rénovation de l'habitat privé sur son territoire.

En complémentarité, Nîmes Métropole a décidé de soutenir et attribuer des subventions pour la création de logements conventionnés à loyers maîtrisés.

**La Communauté d'agglomération du grand Alès** s'est également engagée dans la mise en œuvre d'une stratégie en faveur de l'amélioration de l'habitat privé ancien, inscrite dans son Programme Local de l'Habitat adopté le 1<sup>er</sup> Février 2007.

La mise en œuvre de ces interventions s'articule notamment autour de la convention de délégation des aides publiques à la pierre par laquelle la Communauté d'Agglomération du Grand Alès en Cévennes décide de l'attribution des aides publiques de l'ANAH en faveur de la rénovation de l'habitat privé sur son territoire.

**L'Association pour le logement dans le Gard (ALG)** assure depuis l'origine le suivi social du dispositif. Son implication dans la politique publique en faveur du logement des personnes défavorisées constitue son objectif principal au travers de l'ensemble des actions qu'elle mène.

Afin de faciliter la communication autour de cette convention, le terme de Réhabilitation Solidaire sera utilisé.

Ceci exposé, le Département du Gard, l'ANAH, les Communautés d'agglomération de Nîmes Métropole et du Grand Alès et l'ALG, décident ce qui suit afin de poursuivre cette action dans le cadre du 4<sup>ème</sup> P.D.A.L.P.D. qui prend fin et dont il constitue une action essentielle :

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'INTERVENTION ET OBJECTIF**

Le dispositif Réhabilitation Solidaire départemental s'applique sur l'ensemble du Gard avec toutefois des zones prioritaires de prospection constituées par les bassins de Nîmes, d'Alès, de la Vallée du Rhône, et les villes de plus de 10 000 habitants, où des besoins importants ont été identifiés.

L'objectif est de produire 50 logements/an .

## **ARTICLE 2 – DUREE**

La présente convention est conclue jusqu'au 31 mars 2008.

Dans la pratique, les dossiers devront être déposés à la délégation locale de l'ANAH ou auprès des délégataires au plus tard une semaine avant la dernière commission du mois de décembre.

## **ARTICLE 3 – BENEFICIAIRES DES SUBVENTIONS**

Les subventions peuvent être attribuées aux propriétaires-bailleurs, aux preneurs à bail emphytéotique ou à bail à réhabilitation, aux associations oeuvrant dans le domaine de l'intégration par le logement, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Les bénéficiaires signent avec l'ANAH ou les délégataires, en fonction du territoire concerné, une convention dite "convention APL" et reprenant leurs engagements essentiels en matière de loyers et d'attribution des logements. Cette convention signée avec l'ANAH ou les délégataires n'exclut pas d'autres engagements spécifiques à signer le cas échéant avec d'autres partenaires du dispositif.

Les logements subventionnés devront être affectés à un usage locatif durant au moins 9 ans dans les conditions prévues par la réglementation générale de l'Agence et la présente convention.

## **ARTICLE 4 – ATTRIBUTAIRES DES LOGEMENTS**

Les logements améliorés dans le cadre du dispositif Réhabilitation Solidaire seront loués dans les conditions de droit commun, ou, à titre dérogatoire, par le biais de la sous-location, à des personnes ou ménages défavorisés répondant aux conditions suivantes lors de leur entrée dans les lieux. L'ALG assurera le pilotage de l'attribution des logements.

### **4.1. Les revenus :**

- Les revenus pris en compte sont constitués par la somme des revenus nets imposables perçus par l'ensemble des personnes devant occuper le logement.
- Les revenus perçus l'avant dernière année précédant celle de la signature du bail ne doivent pas excéder 60 % du plafond réglementaire fixé pour l'accès aux logements HLM.
- Cependant, afin de mieux répondre à l'évolution du contexte socio-économique et aux préoccupations sociales, les revenus de la dernière année précédant celle de la signature du bail ou ceux perçus au cours des douze derniers mois précédant la date d'achèvement des travaux dans le logement pourront être pris en compte au lieu de ceux de l'année  $n - 2$ , si le demandeur d'un logement Réhabilitation Solidaire connaît une variation du niveau annuel de ses ressources supérieure à 10 %, et sous réserve des justificatifs produits.

### **4.2 – Les locataires visés par la présente convention sont ceux composant le public prioritaire du PDALPD.**

Sont particulièrement visées :

**Les personnes et familles :**

▪ sans aucun logement ou menacées d'expulsion ou logées dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, des copropriétés dégradées, en situation de surpeuplement

**et**

▪ rencontrant ou susceptibles de connaître des difficultés de logement en raison de difficultés financières ou de cumul de difficultés financières et sociales et notamment, les bénéficiaires du RMI, les familles monoparentales à faibles revenus, les femmes victimes de violence, en situation de rupture conjugale (violences conjugales), les jeunes en situation de précarité, les personnes handicapées, les personnes âgées de plus de 65 ans, les gens du voyage en voie de sédentarisation, les chômeurs longue durée, ... qui répondent aux critères réglementaires.

Les locataires seront choisis par les propriétaires parmi les propositions de candidatures retenues par le comité d'attribution, au sein duquel sont représentés l'ensemble des partenaires du dispositif. Celui-ci leur présentera des propositions correspondant aux besoins prioritaires définis dans le cadre du dispositif Réhabilitation Solidaire. Tout demandeur des subventions est censé être informé de ces modalités par l'opérateur du dispositif et les accepter.

## **ARTICLE 5 – CONVENTIONNEMENT ET LOYERS**

Les logements aidés dans le cadre du dispositif Réhabilitation Solidaire ont obligatoirement conventionnés avec l'ANAH ou les délégataires en vue du plafonnement des loyers et de l'ouverture du droit à l'APL pour les locataires.

Le loyer maximum, hors charges locatives, fixé par la convention ne pourra pas excéder le plafond prévu par la circulaire annuelle du ministre chargé du logement.

## **ARTICLE 6 – SANCTIONS**

Les bénéficiaires des aides qui ne respecteraient pas les modalités d'attribution des logements ou de plafonnement des loyers devront rembourser les aides reçues. Le calcul sera effectué dans les conditions prévues par la réglementation de l'ANAH au moment du dépôt du dossier. Les propriétaires sont censés être informés par l'opérateur et accepter de produire toutes les justifications utiles lors des contrôles.

## **ARTICLE 7 – OPERATIONS SUBVENTIONNABLES**

Outre les règles générales de l'Agence, les conditions particulières ci-après sont applicables :

- il pourra être subventionné au titre du dispositif Réhabilitation Solidaire au maximum 4 logements par immeuble ;
- les divisions de logements existants ainsi que les créations ou extensions sur annexes et les redistributions sont agréées au coup par coup par la Commission Départementale d'Amélioration de l'Habitat (commission ANAH) ou Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) en territoire délégué qui disposent de tout pouvoir d'appréciation en opportunité ;

▪les logements occupés ne peuvent être subventionnés que si les locataires en place remplissent les conditions prévues.

## **ARTICLE 8 – INTERMEDIATION ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL**

L'ALG proposera au bailleur, une action d'intermédiation entre son locataire et lui même ayant pour objectif de faciliter la mise en œuvre des objectifs sociaux du dispositif Réhabilitation Solidaire dans le respect des droits et obligations de chacun.

Par ailleurs, les signataires de la présente convention conviennent de mettre en œuvre au sein du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, les actions de suivi social nécessaires aux familles logées par le dispositif Réhabilitation Solidaire. Le Département assure en ce qui le concerne l'accompagnement social des ménages dans le cadre de ses missions d'action sociale généralistes.

## **ARTICLE 9 – ENGAGEMENTS DE L'ALG**

**9.1. L'association ALG assurera une mission de suivi social du dispositif définie comme suit :**

En collaboration avec les partenaires du PDALPD pour l'ensemble du parc Réhabilitation Solidaire, que ce soit en première affectation d'un logement ou à chaque remise en location :

- identification des besoins des familles et personnes mal logées et en difficulté d'accès au logement relevant des populations cibles du PDALPD,
- proposition de locataires à la commission d'attribution en conformité avec les orientations du PDALPD,
- établissement des baux, des conventions APL entre l'Etat et les bailleurs, démarches administratives diverses,
- contacts avec le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL),
- recherche de solutions adaptées en accompagnement social, et mise en œuvre de ces solutions avec les organismes concernés.
- médiation entre propriétaires et locataires en cas de conflit, et ce , sur l'ensemble du parc Réhabilitation Solidaire (ex PST) conventionné.
- proposition de toutes initiatives et actions susceptibles d'améliorer l'efficacité de l'opération,
- établissement d'un bilan au terme de chaque année.

## **ARTICLE 10 – ENGAGEMENTS DU DEPARTEMENT**

**10.1 Le Département met en place** pour les propriétaires-bailleurs accueillant des personnes ou ménages appartenant à l'une des catégories définies à l'article 4.2. une subvention complémentaire à celle de l'ANAH. Cette aide s'élève au maximum à 20 % du coût total avec un plafond de 4 000 € par logement.

En cas de pose par le bailleur d'un chauffage électrique, la subvention sera attribuée si l'installation est réalisée en conformité avec les exigences de l'ANAH – label promotelec habitat existant.

Parallèlement, afin d'encourager la création de grands logements, il a été décidé de mettre en place une prime forfaitaire de 1500 € par chambre supplémentaire à compter de la quatrième chambre.

Dans un souci de réduction de charge en E.C.S. (Eau Chaude Sanitaire), le Département s'engage également à la mise en place d'une aide forfaitaire complémentaire à celle de l'ANAH, de l'ADEME et du Conseil Régional pour la mise en place d'un C.E.S.I. (Chauffe Eau Solaire individuel). Cette aide sera de 180 € pour un CESI de 2 à 3m<sup>2</sup>, de 480 € pour un CESI de 3 à 5 m<sup>2</sup> et de 790 € pour un CESI de 5 à 7 m<sup>2</sup>.

Pour l'ensemble de ces mesures, au titre de l'année 2007, l'enveloppe réservée sera de 160 000 €

**10.2 Le département confie** une prestation de suivi animation technique à .

La mission de l'opérateur est définie dans le marché Réhabilitation Solidaire 2007 :

Dans le cadre de cette mission d'assistance aux propriétaires privés, Habitat et Développement s'interdira d'exercer toute mission de maîtrise d'œuvre privée et de percevoir toute rémunération de la part des particuliers.

## **ARTICLE 11 – ENGAGEMENT DE NIMES METROPOLE**

**11.1 Dans le cadre de sa délégation** de gestion des aides à la pierre, et pour un objectif de création de 11 logements pour l'année, **la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole** s'engage à mobiliser les fonds de l'ANAH selon les principes définis à l'article 14.

**11.2. La communauté d'Agglomération Nîmes Métropole met en place** pour les propriétaires bailleurs accueillant des personnes ou ménages appartenant à l'une des catégories définies à l'article 4.2. une subvention selon les modalités suivantes :

Nîmes Métropole finance 5% des travaux subventionnables en zone B, et 15 % en zone C, avec un plafonnement de 1 500 € par logement en zone B et 7 500 € par logement en zone C , complété par une prime forfaitaire supplémentaire de 500 € par logement.

Sortie de vacance :

Nîmes Métropole attribue pour la remise sur le marché de logements vacants :

- en zone B une prime forfaitaire de 500 €
- en zone C une prime forfaitaire de 3 000 €

Quelle que soit la zone, le logement devra répondre aux conditions suivantes :

- durée de vacance minimale de 12 mois consécutifs
- obligation de logements intermédiaires ou à loyers conventionnés
- montant minimum de travaux subventionnables de 15 000 € par logement

NB : les changements d'usage sont éligibles aux primes de Nîmes Métropole

#### Sortie d'insalubrité :

Nîmes Métropole octroie une prime forfaitaire de 1 000 € par logement.

L'éligibilité de cette prime concerne les propriétaires bailleurs dans le cas de logements à loyers maîtrisés.

#### Développement durable :

Nîmes Métropole attribue en faveur du développement durable (économies d'énergie, énergies renouvelables, protection contre le bruit...) des primes correspondant à 30% du montant de subvention allouée par l'Anah, soit un maximum de :

- 24 € par fenêtre individuelle,
- 270 € pour l'installation d'une chaudière à condensation, à bois, d'un chauffe-eau solaire individuel, ...
- 540 € pour l'installation d'un système thermodynamique géothermal ou d'un système solaire combiné

## **ARTICLE 12 – ENGAGEMENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ALES**

**12.1 Dans le cadre de sa délégation** de gestion des aides à la pierre, la Communauté d'Agglomération du Grand Alès en Cévennes s'engage à mobiliser les fonds de l'ANAH selon les principes définis à l'article 14.

**12.2 Sur son territoire**, la Communauté d'agglomération du grand Alès assurera le suivi et animation technique concernant le dispositif Réhabilitation Solidaire, à l'image de son action concernant l'ensemble des aides de l'ANAH.

## **ARTICLE 13 – ENGAGEMENT DE L'ETAT**

**13.1. L'Etat versera** l'Aide Personnalisée au Logement (A.P.L.) pour les logements conventionnés dans les conditions réglementaires en vigueur.

## **ARTICLE 14 – ENGAGEMENTS DE L'ANAH**

**14.1 Pour les territoires couverts** par une OPAH ou un PIG territorialisé (Cf liste ci-jointe) les équipes de suivi animation spécifiques sont chargées de ces missions. L'ANAH veillera, dans le cadre de la contractualisation passée avec les collectivités maître d'ouvrage à ce que celles-ci soient bien réalisées et que les objectifs en matière de création de logements soient atteints.

**14.2. Les crédits ANAH seront mobilisés, selon les territoires, dans le cadre :**

- de l'opération de Réhabilitation solidaire (PST), sur décision de l'ANAH
- de la délégation de compétence aux Communautés d'agglomération
- ou des OPAH, sur décision de l'ANAH

**14.3 Les règles générales de recevabilité** des demandes édictées par le règlement général de l'ANAH sont applicables ainsi que les conditions particulières prévues par le présente convention.

**14.4. Les plafonds de dépenses subventionnables** sont de 500 € en zone C et de 650 € en zone B pour 2006

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2007, sur le territoire de Nîmes Métropole, les plafonds de dépenses subventionnables sont de 625 €/m<sup>2</sup> de surface fiscale de référence en zone C et de 650 €/m<sup>2</sup> de surface fiscale de référence en zone B.

**14.5 Les taux de subvention** pratiqués sont les suivants :

Au maximum 50 % en zone C et de 70 % en zone B (zonage définis par l'article 91 de la loi du 2 juillet 2003)

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2007, sur le territoire de Nîmes Métropole, les taux de subvention pratiqués sont de 60% en zone C et 70% en zone B.

Lors de réhabilitations favorisant le développement durable des primes spécifiques peuvent en outre être accordées, par exemple : primes pour fenêtres individuelles intégrant une thématique thermique et acoustique.

Hors territoire disposant d'une délégation de gestion des aides publiques à la pierre, pour tenir compte de la participation de collectivités territoriales, la subvention de l'ANAH sera majorée d'un pourcentage équivalent, selon la règle de l'ANAH dite du X + Y.

L'ensemble de ces dispositions devra se réaliser dans la limite de 90 % de subvention du coût total toutes aides publiques confondues.

**14.6 Insalubrité – Vacance**

**Sur décision de la CAH et de la CLAH :**

\* des primes de vacance sont possibles pour les logements ayant connu une durée minimale de vacance de 12 mois consécutifs avant le dépôt du dossier. Son montant est de 2 000€ par logements en zone C et 5 000€ par logement en zone B,

\* des aides liées à l'insalubrité (taux de subvention du logement augmenté de 20% au maximum) seront possibles, et prioritairement mises en oeuvre pour le traitement des situations avec occupation des logements.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2007, sur le territoire de Nîmes Métropole, les aides à la vacance sont portées à 2500 € en zone C.

## **ARTICLE 15 – EVALUATION, RECONDUCTION, RESILIATION**

Un rapport d'exécution sera établi à la diligence des partenaires de la présente convention, à la fin de chaque année.

Une commission de suivi comportant les signataires de la présente convention et toute personne qu'ils jugeraient utile, pourra se réunir en tant que de besoin pour évaluer l'avancement de l'action et prendre les mesures qui seraient nécessaires.

La présente convention pourra être dénoncée par chacune des parties, si elle estime que les conditions de réalisation ne sont pas conformes aux objectifs, principes ou règles définis, et ce après réunion de la commission de suivi précitée.

Fait à Nîmes, le

Le délégué local  
de l'ANAH

Le Président  
du Conseil Général

Le président de la Communauté  
d'Agglomération du Grand Alès en Cévennes

Le Président de la Communauté  
d'Agglomération Nîmes Métropole

Le Président de l'Association  
pour le Logement dans le Gard