



ILLE-ET-VILAINE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°35-2024-004

PUBLIÉ LE 4 JANVIER 2024

Sommaire

Direction Départementale des Territoires et de la Mer / DDTM

35-2023-12-22-00023 - Convention-type de délégation de compétences de six ans, prise en application de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales - Rennes Métropole pour 2024-2029 (62 pages)

Page 3

Direction Départementale des Territoires et de
la Mer

35-2023-12-22-00023

Convention-type de délégation de compétences
de six ans, prise en application de l'article L.
5217-2 du code général des collectivités
territoriales Rennes Métropole pour 2024-2029



Enregistré
sous le n° 23 C1003

 **RENNES
MÉTROPOLE**

**Convention-type de délégation de compétences de six ans,
prise en application de l'article L. 5217-2 du code général
des collectivités territoriales**

2024 - 2029

Convention-type de délégation de compétences de six ans, prise en application de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales

La présente convention est établie entre

La Métropole de Rennes, dont le siège est situé 4 avenue Henri Fréville – CS 93111 – 35031 Rennes Cedex, représentée par sa Présidente Madame Nathalie APPERE, dénommée ci-après Rennes Métropole

et

L'Etat, représenté par Monsieur Philippe GUSTIN, Préfet de la région Bretagne, Préfet d'Ille-et-Vilaine

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment l'article L. 301-5-1 et L. 435-1 ;

Vu le code général des impôts, notamment l'article 279-0 bis A ;

Vu le décret n°2016-901 du 1er juillet 2016 portant création du Fonds national des aides à la pierre,

Vu la délibération du conseil métropolitain en date du 21 décembre 2023 approuvant le programme local de l'habitat (PLH) [ou le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH)] ;

Vu le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) de mai 2017 ;

Vu la délibération du conseil métropolitain autorisant la signature de la présente convention en date du 21 décembre 2023 ;

Table des matières

Préambule	5
TITRE I : Les objectifs de la convention	7
Article I-1 : Orientations générales	7
Article I-2 : Les objectifs quantitatifs et l'échéancier prévisionnels.....	10
I-2-1 – Le développement et la diversification de l'offre de logements sociaux et en accession sociale.....	10
I-2-2 La réhabilitation du parc privé ancien et la requalification des copropriétés	11
I-2-3 Répartition géographique et échéancier prévisionnel	12
Article I – 3 La garantie du droit au logement décent et indépendant et la gestion du contingent préfectoral.....	14
I-3-1 : La garantie du droit au logement décent et indépendant.....	14
I-3-2 : La gestion du contingent préfectoral.....	15
TITRE II : Modalités financières	16
Article II-1 : Moyens mis à la disposition du délégataire par l'État, via le FNAP, pour le parc public.....	17
Article II-2 : Moyens mis à la disposition du délégataire pour le parc privé.....	17
Article II-3 : Interventions propres du délégataire	17
II-3-1 Interventions financières du délégataire.....	17
II-3-2 Actions foncières.....	17
II-3-3 Actions en faveur du développement durable	19
Article II-4 : Mise à disposition des moyens : droits à engagement et crédits de paiement	21
II-4-1 : Calcul et mise à disposition des droits à engagement.....	21
II-5-2 : Calcul et mise à disposition des crédits de paiement.....	22
Article II-5 : Comptes rendus de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition du délégataire.....	23
Article II-6 : Gestion financière de la fin de convention.....	24
TITRE III : Avenants	25
Article III-1 : avenant annuel de gestion	25
Article III-2 : avenant de fin de gestion (cf. II-5-1-3)	25
Article III-3 : avenant modifiant le périmètre de la délégation de compétences	25
Article III-4 : avenant de prorogation (pas valable pour les départements).....	26
Article III-5 : avenant de clôture.....	26
TITRE IV – Conditions d'octroi des aides et d'adaptation des plafonds de ressources	26
Article IV-1 : Adaptation des conditions d'octroi des aides (optionnel)	26
IV-1-1 Parc public.....	26
IV-1-2 Parc privé	27

Article IV-2 : Plafonds de ressources	27
IV-2-1 Parc public (optionnel, peut faire l'objet d'avenants ultérieurs).....	27
IV-2-2 Parc privé	27
Article IV-3 : Modalités d'attribution des aides et d'instruction des dossiers	28
IV-3-1 Parc public.....	28
IV-3-2 Parc privé	28
TITRE V – Loyers et réservations de logements	28
Article V-1 : Conventions APL.....	28
V-1-1 : Parc public.....	28
V-1-2 : Parc privé	29
TITRE VI – Suivi, évaluation et observation	29
Article VI-1 : Modalités de suivi des décisions de financement	29
Article VI-2 : Suivi annuel de la convention.....	30
VI-2-1 Les modalités de compte-rendu	30
Article VI-2-2 : L'instance de suivi de la convention.....	30
Article VI-3 : Dispositif d'observation.....	30
Article VI-4 : Politique de contrôle	31
VI-4-1 : Contrôle pour le parc privé.....	31
VI-4-2 : Contrôle pour le parc public	31
Article VI-5 : Conditions de résiliation de la convention	31
VI-5-1 Cas de résiliation.....	31
VI-5-2 Effets de la résiliation	32
Article VI-6 : Evaluation de la mise en œuvre de la convention	32
VI-6-1 : Évaluation à mi-parcours	32
VI-6-2 : Évaluation finale	32
VI-6-3 : Bilan financier et comptable.....	33
Article VI-7 : Information du public.....	33
Article VI-8 : Publication.....	34
Annexe 1 : Mise à disposition transitoire des services de l'État pour l'exercice de la compétence en matière d'attribution des aides privées au logement 2024-2029, en application de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et des modalités de fin de mise à disposition	35
Annexe 2 : Convention de délégation de compétence relative au droit au logement et à la gestion du contingent préfectoral (L.5117-2 du Code Générale des Collectivités Territoriales).....	35
Autres annexes	35

Préambule

Les différentes délégations exercées depuis 2005 ont permis à Rennes Métropole de maîtriser l'ensemble du processus des aides à la pierre, de la programmation à la gestion. En effet, la délégation a consolidé la gouvernance de la Métropole pour la mise en œuvre de son PLH tant à travers l'atteinte des objectifs de production de logements aidés que dans la requalification des copropriétés dégradées du centre ancien.

En termes de production, le diagnostic du nouveau PLH 2023-2028 montre que ce sont 26 850 logements qui ont été livrés entre 2015 et 2020, soit une moyenne de près de 4 500 logements par an, dépassant l'objectif minimum de production du P.L.H. qui avait été établi à 4 000 logements en moyenne par an sur la période.

L'accueil s'est équitablement réparti, avec une croissance des ménages mieux équilibrée entre les territoires : + 0,8 % sur Rennes, + 1,4 % sur Rennes Métropole hors Rennes et + 1,3 % sur l'Aire Urbaine hors Rennes Métropole, depuis 2005.

L'offre locative sociale s'est fortement développée (+ 40 % depuis 2005 : 40 965 logements locatifs sociaux familiaux en 2020 sur Rennes Métropole, contre 29 260 en 2005) et rééquilibrée à l'échelle du territoire métropolitain : 78 % du parc social était concentré sur la Ville de Rennes en 2005 ; ce taux est descendu à 65 % en 2020.

Si les actions développées par les P.L.H. successifs ont globalement permis de mieux résister qu'ailleurs aux effets de tension et d'exclusion qu'ont générés les mutations économiques, sociales, réglementaires et sociétales récentes, le nouveau contexte général bouleverse la donne et nécessite de nouvelles évolutions.

Ces inflexions récentes génèrent une augmentation de la tension également sur le logement social, avec une distorsion de plus en plus forte entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions. En 5 ans le nombre de demandes a en effet progressé de 50 % et a doublé en 10 ans alors que le nombre d'attributions a baissé de 26 % en 5 ans. Fin 2023, le nombre de demandes à satisfaire est estimé à plus de 28 500.

Le nombre de dossiers examinés par la filière de relogement social prioritaire continue d'augmenter significativement chaque année.

C'est dans ce contexte que s'est élaboré le nouveau PLH 2023-2028 de la Rennes Métropole, proposé à l'adoption définitive du Conseil métropolitain le 21 décembre 2023 pour une durée de 6 ans.

Ce programme local de l'habitat a pour objectif de répondre aux grands défis que sont l'augmentation des coûts de la construction, la précarisation des ménages, la pression très forte sur le logement social et les enjeux de la transition écologique, en définissant les objectifs en matière de politique de l'habitat et les actions concrètes pour les atteindre.

Pour cela, il amplifie ses objectifs ambitieux de production de logements aidés, en particulier dans les communes soumises à l'obligation au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), et consacre également une place importante à l'amélioration du parc existant, social et privé.

Il conforte également ses outils, souvent innovants, permettant de répondre aux besoins en logement de tous les habitants de son territoire, dans un contexte de tension inédite de l'accès au logement, et notamment au logement social.

Aux côtés de l'État, et à travers le renouvellement de cette délégation de compétences, Rennes Métropole réaffirme son ambition politique historiquement volontariste en matière d'Habitat

Il a été convenu ce qui suit :

Objet et durée de la convention

L'État délègue à la Métropole de Rennes, pour une durée de 6 ans renouvelable, la compétence d'une part pour décider de l'attribution des aides publiques prévues à l'article au 1° du II de l'article L. 5217-2 du CGCT, à l'exception des aides distribuées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)¹, en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création de places d'hébergement, et d'autre part pour procéder à leur notification aux bénéficiaires.

Cette délégation porte également sur la signature des conventions mentionnées à l'article L. 321-4 du CCH, le cas échéant sur l'octroi des autorisations spécifiques prévues respectivement aux articles L. 441-2 et L. 631-12 du CCH, et sur l'octroi des prêts sociaux de location-accession (PSLA) prévus aux articles R.331-76-1 à R.331-76-5-4.

Cette délégation a pour objet la mise en œuvre du programme local de l'habitat (PLH), adopté par délibération du conseil métropolitain en date du 21 décembre 2023 et la mise en œuvre des objectifs de la politique nationale en faveur du logement.

La présente convention prend effet à compter du 1er janvier 2024 et s'achève au 31 décembre 2029.

Le délégataire reprend les engagements de l'Etat et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) sur les opérations contractuelles en cours. Ces objectifs sont repris par la convention conclue entre le délégataire et l'Anah en application de l'article L. 321-1-1 du CCH.

La circulaire du 12 juin 2019 relative à la mise en œuvre de la réforme de l'organisation territoriale de l'État met progressivement fin à la délégation des aides à la pierre de type 2, cadre applicable actuellement pour la délégation à Rennes Métropole. Pour les collectivités sollicitant ou demandant le renouvellement du dispositif de gestion du parc privé, les nouvelles délégations de compétences ne peuvent désormais être conclues qu'en type 3. Par cette convention de type 3, le délégataire prend la compétence d'instruction et de paiement des aides à l'habitat privé, en sus de leur gestion. Dans ce cadre, une convention de mise à disposition transitoire des services de l'État pour l'exercice de cette compétence est jointe en ANNEXE 1 de la présente convention.

Par ailleurs, la métropole est délégataire de compétence relative au droit au logement et à la gestion du contingent préfectoral (L.5117-2 du Code Générale des Collectivités Territoriales). Cette délégation, formalisée dans une convention jointe en ANNEXE 2 de la présente convention, entraîne la création d'ici juillet 2024, d'une commission locale de médiation du droit au logement opposable à l'échelle de son territoire. Cette commission, installée auprès de la conférence intercommunale du logement (CIL) exercera ses compétences en lieu et place de la commission de médiation du droit opposable départementale dans le cadre du traitement des recours amiables des demandeurs de logement social sur le secteur géographique de Rennes Métropole.

TITRE I : Les objectifs de la convention

Article I-1 : Orientations générales

La convention de délégation de compétences porte obligatoirement et de manière immédiate sur l'intégralité du territoire de l'EPCI, soit les 43 communes de Rennes Métropole. En cas de modification du périmètre en cours de délégation, la convention de délégation doit être adaptée par voie d'avenant conformément aux articles II-7 et III.

Le nouveau PLH de la métropole, établi pour les 6 prochaines années, doit définir les conditions nécessaires pour assurer la capacité de tous les métropolitains à se loger en fonction de leurs besoins et de leurs aspirations, tout en assurant la protection des plus vulnérables.

Fidèle aux valeurs d'égalité et de solidarité qui l'animent depuis sa création, Rennes Métropole s'engage à poursuivre la mise en oeuvre du droit au logement et de la mixité sociale, dans un contexte économique et social inédit et contraint.

Face à la tension croissante qui s'exerce sur le logement social, la métropole s'engage, avec les organismes HLM du territoire, à renforcer la production de logement social.

Rennes Métropole s'engage également, avec ses partenaires de la Conférence intercommunale du logement, à garantir l'égalité dans l'accès aux logements sociaux.

Au-delà du logement social, Rennes Métropole, via ce nouveau PLH, se donne comme objectif d'amplifier son action sur l'ensemble des segments immobiliers. La métropole entend répondre aux attentes de l'ensemble des ménages qui souhaitent se loger sur son territoire, et plus particulièrement aux ménages appartenant aux catégories intermédiaires qui, aujourd'hui, rencontrent des difficultés importantes pour trouver un logement adapté à leurs besoins.

Dans un contexte de prix élevés du logement, la métropole entend mettre en oeuvre, avec l'ensemble des acteurs concernés, toutes les mesures qui contribueront à modérer les prix de l'immobilier.

Rennes Métropole s'engage également, avec ses partenaires, dans une politique volontariste de réhabilitation et de transformation des logements existants. Cette action déterminée permettra de faire baisser les charges des habitants, d'améliorer leur vie quotidienne et de réduire l'impact environnemental de l'habitat. La métropole entend garantir des logements de qualité, qu'il s'agisse de confort, de performance énergétique ou acoustique, de qualité architecturale ou d'espaces extérieurs.

La métropole de Rennes a pour objectif de répartir l'offre de logements sur tout le territoire, de façon équilibrée, en fonction de la place des communes dans l'armature territoriale et en proximité directe des transports collectifs. Elle s'engage également à consommer le moins possible de terres naturelles et agricoles, dans une perspective de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), en privilégiant le renouvellement urbain et en produisant des logements bas-carbone.

L'ensemble de ces engagements constituent les 4 orientations stratégiques du PLH 2023-2028, dont la mise en oeuvre est déclinée dans 31 fiches d'action.

1) Maîtriser les prix du logement et l'usage du sol

La première orientation du PLH 2023-2028 est de réaffirmer la maîtrise publique du développement de l'habitat.

La maîtrise publique du développement de l'habitat concerne en premier lieu la chaîne immobilière et de la soutenabilité des prix. Pour cela, les outils de maîtrise du foncier sont renforcés, afin de ralentir la surenchère foncière.

Les principales mesures développées dans le nouveau PLH :

- Afin de développer l'accès social à coût maîtrisé, étendre le périmètre de l'Office foncier solidaire (OFS) à l'ensemble des communes concernées par la loi SRU et/ou classées en zone B1 ;

- Afin de maîtriser le plus longtemps possible l'usage et la valeur des logements produits sur du foncier public, et en cohérence avec le caractère de bien commun du foncier induit par le "Zéro artificialisation nette", généraliser la dissociation entre le foncier et le bâti à l'ensemble des logements produits sur l'ensemble des fonciers publics ;

- Afin de limiter l'emballement récemment observé dans le secteur diffus, mettre en place des dispositifs de planification pour assurer une "gouvernance du diffus" et intensifier l'action foncière, en mobilisant le Droit de Préemption Urbain et en étudiant des dispositifs innovants permettant de maximiser cette action foncière en restant dans des enveloppes financières soutenables ;

- Afin de faire en sorte que le parc de logements du territoire participe le plus possible de la politique de l'habitat et contribue prioritairement à permettre aux habitants de se loger, mettre en place une régulation des locations de courte durée ;

- Afin de maîtriser les conditions d'accès au logement, mettre en place des dispositifs permettant d'encadrer les loyers les plus élevés du parc privé ;

- Afin d'assurer, sur tous les territoires et en particulier dans le secteur diffus, un développement du parc de logements intégrant l'ensemble des besoins, élargir le périmètre des secteurs de mixité sociale ;

- Afin de favoriser le renouvellement urbain, adapter le dispositif de surcharge foncière (subvention des opérations d'aménagement au titre des terrains cédés aux bailleurs sociaux) de l'actuel PLH.

2) Protéger les plus vulnérables

Ce nouveau PLH s'attache à offrir davantage d'accompagnement aux ménages, et tout particulièrement protéger les ménages les plus fragiles.

Il s'agit donc de renforcer la production de logement social dans un contexte inédit d'inflation de la demande et de blocage des parcours résidentiels, de garantir l'équité dans l'accès au logement social, en renforçant les dispositifs existants (CIL, loyer unique, location choisie, demandeurs acteurs...) et enfin de garantir une offre publique de logements inclusive pour l'ensemble des publics : personnes âgées, jeunes, personnes handicapées, Gens du voyage ...

Les principales mesures développées dans le nouveau PLH :

- Afin d'assurer une offre de logements adaptée aux besoins spécifiques (publics jeunes, seniors, personnes handicapées, Gens du voyage...), préciser et renforcer, dans le cadre des contractualisations communales, les objectifs de production de logements adaptés ;

- Afin d'assurer le droit au logement, mettre en oeuvre le programme Hospitalité tel que défini dans la Stratégie Métropolitaine des Solidarités 2022-2027, récemment adoptée par le Conseil métropolitain ;

- Afin d'améliorer le processus d'attribution des logements sociaux, en visant une meilleure rencontre entre l'offre et la demande, mettre en place la "location choisie" ;

- Afin de réduire la tension sur le parc locatif social, relever la part de logements locatifs sociaux dans la production globale de logements, en tenant compte de la situation des communes dans l'armature territoriale.

3) Loger pour répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain

La métropole va poursuivre le développement de l'offre de logements pour répondre à des besoins inédits : croissance démographique portée par les naissances, desserrement des ménages,

allongement de la durée de vie. Cette offre nouvelle va consister à la fois à construire de nouveaux logements, mais aussi à réhabiliter, transformer et recycler les logements (ou bâtiments) existants.

Il s'agit donc d'adapter le parc de logements existant à l'évolution des besoins sociodémographiques, d'abaisser les charges liées à leur habitat pour les ménages, et ainsi leur permettre d'améliorer leur quotidien, tout en réduisant l'impact sur l'environnement et enfin assurer des logements de qualité en veillant à garantir davantage de confort (acoustique, thermique) aux ménages.

Les principales mesures développées dans le nouveau PLH :

- Afin de réduire la tension sur le parc de logements, et en tenant compte du nécessaire rattrapage de la sous-production dans le parc social ces 3 dernières années, assurer une production annuelle de 5 000 logements sur le territoire métropolitain, dont 1 250 logements locatifs sociaux PLUS-PLAI ;

- Afin de s'inscrire dans une trajectoire bas-carbone, intégrer dans cette production de logements une part de production en recyclage de bâtis existants ;

- Dans une logique de "Zéro artificialisation nette", et pour maximiser l'offre de logements sur le territoire, s'assurer que tout foncier participe à la production de logements à la hauteur des enjeux et défis, et ainsi fixer des objectifs de densité ambitieux tout en étant cohérents avec la réalité et la diversité des communes d'une part, et systématiser les occupations transitoires sur tous les fonciers publics non bâtis ;

- Afin de conforter les ambitions et les trajectoires bas-carbone de la métropole, étendre le référentiel bas-carbone récemment adopté par le Conseil métropolitain à toutes les opérations conventionnées au titre du PLH.

4) Relever collectivement ces défis

Le changement de modèle de développement comme la densification nécessitent d'adapter les projets aux contextes, puisque les nouvelles constructions seront réalisées dans des quartiers déjà constitués. De même, les opérations de réhabilitation des logements existants peuvent nécessiter de reloger temporairement leurs habitants.

Les principales mesures développées dans le nouveau PLH :

- Saisir l'opportunité de la récente reconnaissance de Rennes Métropole comme Autorité Organisatrice de l'Habitat (AOH) pour se doter de nouveaux leviers d'action réglementaires ;

- Mettre en place une gouvernance collective des acteurs de la production de logements, chacun ayant intérêt à s'inscrire dans une communauté d'objectifs et une cohérence d'action ;

- Faire émerger, avec ces acteurs, un "contrat de filière" et enrichir le dialogue avec les acteurs de la maîtrise d'ouvrage ;

- Assurer une cohérence de notre action avec celle des territoires voisins et former avec eux une instance de dialogue permanent, la politique de l'habitat ne pouvant s'inscrire dans une vision de la seule Métropole, tant le bassin de vie des habitants dépasse ses frontières ;

- Viser une forme de coproduction des habitants en développant les processus de concertation, et produire régulièrement un événement autour de l'habitat, permettant de nourrir nos politiques, dans un contexte de développement du renouvellement urbain.

Le Programme Local de l'Habitat 2023-2028 porte l'ensemble de ces ambitions, pour relever les défis des transitions écologique, démocratique et sociale.

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

Les moyens financiers mentionnés au titre II de la présente convention ont pour objet la mise en œuvre du PLH et notamment la réalisation des objectifs prévisionnels suivants :

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

Conformément au programme d'action du PLH 2023-2028, il est prévu

a) A titre prioritaire, la réalisation d'un objectif moyen annuel global de 25 % de logements locatifs sociaux PLUS-PLAI dans la production, soit 7500 logements (1250 par an), conformément au programme d'actions du PLH, et en cohérence avec les orientations fixées par le FNAP, dont :

- 50 % logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) dont une part potentielle au titre de l'acquisition amélioration ;
- 50 % logements PLUS (prêt locatif à usage social) dont, à titre indicatif, dont une part potentielle au titre de l'acquisition amélioration ;

Un objectif moyen de 3000 (500 annuels) logements PLS (prêt locatif social),

La réalisation d'un objectif moyen global de 6000 dits régulés (1000 logements annuels).

Cette programmation pourra comprendre la création de :

- logements bénéficiant de l'autorisation spécifique prévue au quinzième alinéa de l'article L. 441-2 du CCH, et qui, construits ou aménagés spécifiquement à cet usage, pourront être attribués par la commission d'attribution en priorité à des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, hors du contingent préfectoral ;
- logement-foyers pour personnes âgées ou pour personnes handicapées ;
- logements HAPI (habitat inclusif) répartis entre des logements bénéficiant de l'autorisation spécifique prévue au quinzième alinéa de l'article L. 441-2 du CCH, et qui, construits ou aménagés spécifiquement à cet usage, pourront être attribués par la commission d'attribution en priorité à des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, hors du contingent préfectoral, et de logement-foyers pour personnes âgées ou pour personnes handicapées.
- logements bénéficiant de l'autorisation spécifique prévue au dix-septième alinéa de l'article L. 441-2 du CCH, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département, qui seront attribués en priorité à des jeunes de moins de trente ans,
- logements ou résidences universitaires bénéficiant de l'autorisation spécifique prévue au deuxième alinéa de l'article L. 631-12 du CCH ;
- de résidences sociales (hors pensions de famille),

Pourront par ailleurs être programmées au titre du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, la réhabilitation / l'amélioration de :

- foyers de travailleurs migrants, en vue de leur transformation en résidence sociale

Pour 2024 plus précisément, année de la signature, compte tenu de la dotation disponible, ces objectifs sont de :

- 625 logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)
- 625 logements PLUS (prêt locatif à usage social)
- 500 logements PLS (prêt locatif social),

Cette programmation pourra comprendre la création de logements spécifiques de :

- logements très sociaux bénéficiant de la subvention PLAI adapté visée à l'article R. 331-25-1 du CCH

- logements bénéficiant de l'autorisation spécifique prévue au quatrième alinéa de l'article L. 441-2 du CCH et qui, construits ou aménagés spécifiquement à cet usage, pourront être attribués par la commission d'attribution en priorité à des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, hors du contingent préfectoral ;
- logements bénéficiant de l'autorisation spécifique prévue au dix-septième alinéa de l'article L. 441-2 du CCH, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département, qui seront attribuées en priorité à des jeunes de moins de trente ans,
- Résidences universitaires bénéficiant de l'autorisation spécifique prévue au deuxième alinéa de l'article L. 631-12 du CCH ;

b) La prise en considération de démolitions (hors quartiers prioritaires de la politique de la ville) dont le volume reste à préciser, afin de tenir compte des approches secondes vie et du recyclage immobilier et des critères suivants :

- la cohérence avec le projet urbain,
- le niveau d'obsolescence du bâti, difficilement compatible avec un projet de réhabilitation,
- et la recherche de mixité sociale

c) Sur la base des objectifs figurant au programme d'action du PLH 2023-2028, il est prévu la réhabilitation de 5000 logements locatifs sociaux.

Cette programmation comprendra :

- Des logements en rénovation thermique simple,
- Des logements en restructuration lourde

Pour 2024, l'objectif de réhabilitation, dont le financement est prévu, est de 915 logements

d) La réalisation d'un objectif global de 750 PSLA (prêt social de location-accession) dont 125 pour 2024.

e) les subventions en faveur de la maîtrise d'ouvrage d'utilité sociale (MOUS) pour des actions permettant le développement de l'offre locative sociale et favorisant les parcours de l'hébergement vers le logement, dans les conditions définies par les orientations nationales et dans la limite de 1,5 % du montant affecté au logement locatif social sur la durée de la convention.

Ces objectifs ne comprennent pas les logements prévus par les conventions de renouvellement urbain de l'ANRU qui sont rappelés en annexe 6.

Les opérations dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés et dont la liste figure en annexe 4 concourent à la mise en œuvre de ces objectifs.

1-2-2 La réhabilitation du parc privé ancien et la requalification des copropriétés

Sur la base des objectifs figurant au programme d'actions du PLH, il est prévu la réhabilitation d'environ 3 366 logements privés en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Anah et conformément à son régime des aides ainsi répartis par type de bénéficiaire :

- 2 400 logements de propriétaires occupants
- 410 logements de propriétaires bailleurs

- 556 logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires,

Par ailleurs, il est prévu le financement, via une réserve régionale, d'un total de 7 174 logements dans le cadre du dispositif MaPrime Rénov.

La déclinaison annuelle de ces objectifs et le tableau de bord de suivi de la convention sont indiqués à titre indicatif en annexe A1.

L'ensemble des dispositifs opérationnels, en cours ou projetés et dont la liste figure en annexe 4, concourent à la mise en œuvre de ces objectifs.

Le délégataire reprend les engagements de l'Etat et de l'Anah sur les opérations contractuelles en cours (OPAH, PIG, plan de sauvegarde...).

Ces objectifs sont repris par la convention conclue entre le délégataire et l'Anah en application de l'article L. 321-1-1 du CCH.

I-2-3 Répartition géographique et échéancier prévisionnel

1) Les objectifs de livraison

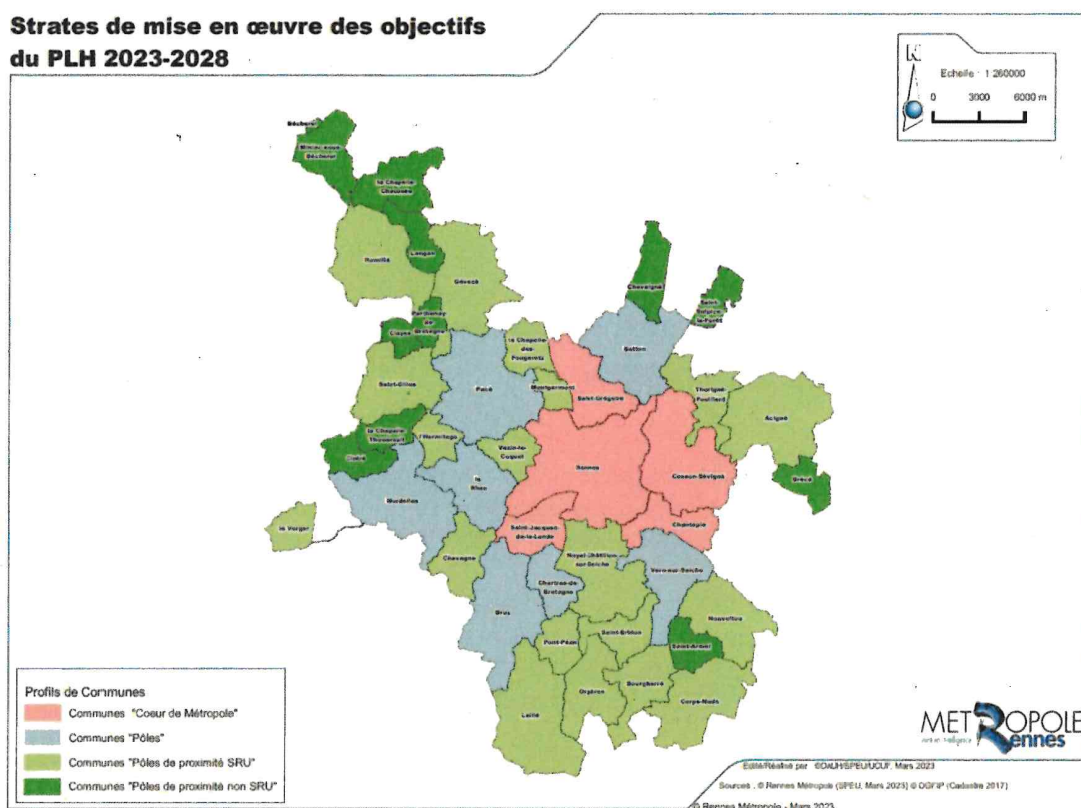
Le PLH 2023-2028 prévoit la livraison de 30 000 logements sur le territoire de la métropole (soit 5 000 logements en moyenne annuelle sur les 6 premières années réglementaires du P.L.H.). Ces objectifs de livraison sont répartis dans les 43 communes en fonction de :

- Leur localisation au sein de l'armature urbaine définie par le SCoT et ajustée par le P.L.H. (Déclinaison en quatre strates : le Coeur de métropole, les communes Pôles, les communes Pôles de proximité SRU et les communes Pôles de proximité non SRU) ;
- Leurs aménités urbaines en lien avec leur projet communal ;
- Leur niveau de production de logements au cours du P.L.H. 2015-2022 par rapport à leurs objectifs contractualisés sur cette période ;
- Leur capacité de production au regard des opérations en cours et en projet.

La répartition des livraisons est déclinée de la manière suivante :

- 56 %, soit 16 800 logements, seront livrés sur le Coeur de métropole : 2800 logements en moyenne par an, dont :
 - o 34 % (10 200 logements) sur la Ville de Rennes, soit 1 700 logements en moyenne par an
 - o 22 % (6 600 logements) sur les 4 autres communes du Coeur de métropole, soit 1 100 logements en moyenne par an.
 - o 20 %, soit 6 000 logements, seront livrés sur les 7 communes Pôles : 1 000 logements en moyenne par an ;
 - o 24 %, soit 7 200 logements, seront livrés sur les 31 communes Pôles de proximité : 1 200 logements en moyenne par an.

Strates de mise en œuvre des objectifs du PLH 2023-2028



Les objectifs portent sur la notion de livraisons et pas uniquement sur la construction de logements neufs. Ainsi, une part d'au moins 10 % des 30 000 logements (soit 3 000 logements sur la période 2023-2028) devra être livrée en "recyclage immobilier", sur la base des modèles suivants :

- Surélévation d'un programme immobilier existant ;
- Changement de destination d'immeubles ayant au début du PLH une autre fonction que celle de l'habitat (bureaux, commerces...);
- Remise sur le marché des logements qui étaient vacants en début de PLH ;
- Remembrement typologique, par exemple en créant plusieurs logements de plus petite typologie en partant d'un seul logement de plus grande typologie (intensification des usages) ;
- Rénovation visant à éviter qu'un logement ne sorte du marché locatif ou ne soit capté par la location touristique ;

Cet objectif de production d'offre nouvelle en recyclage immobilier n'est pas territorialisé (à l'exception des communes du Cœur de métropole hors Rennes pour compenser le déficit de constructions neuves par rapport à leur objectif quantitatif cumulé) et sera réalisé suivant l'objectif de mise en œuvre du triptyque : Conserver, Transformer, Transmettre.

2) Les règles de programmation

Du point de vue des orientations programmatiques, chaque commune se voit affecter un objectif différencié de production diversifiée de logements :

- une part de logements locatifs sociaux ;
- une part d'accession sociale ;
- une part de logements locatifs à loyer encadré et/ou de logements en accession à prix de vente encadré ;
- une part de logements libres.

Ces parts sont différenciées suivant les quatre strates de communes du P.L.H. 2023 – 2028 :

- Communes du Coeur de métropole ;
- Communes Pôles ;
- Communes Pôles de proximité SRU ;
- Communes Pôles de proximité non SRU.

Au global sur la métropole, 25 % de la production des nouveaux logements sera réalisée en locatif social (PLUS – PLAI), et 15 % en accession sociale.

Article I – 3 La garantie du droit au logement décent et indépendant et la gestion du contingent préfectoral

Le représentant de l'État dans le département délègue à Rennes Métropole :

- sa compétence en matière de garantie du droit au à un logement décent et indépendant mentionnée au titre préliminaire du livre III du CCH ainsi qu'aux articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 du CCH

et, pour exercer cette garantie,

- tout ou partie des réservations de logements dont le représentant de l'Etat dans le département bénéficie en application de l'article L. 441-1 du CCH, à l'exception des logements réservés au bénéfice des agents civils et militaires de l'État.

I-3-1 : La garantie du droit au logement décent et indépendant

I-3-1-1 : La commission de médiation du droit au logement opposable (DALO)

En application des articles L 441-2-3 et R 441-13 à R 441-18 du CCH, il a été créé, par arrêté préfectoral en date du 26 décembre 2007, une commission de médiation du droit au logement opposable auprès de Monsieur le Préfet de la Région Bretagne, Préfet d'Ille et Vilaine.

À partir de la mise en œuvre de la présente convention de délégation, au 1^{er} janvier 2024, et au plus tard, au 1^{er} juillet 2024, une commission locale de médiation du droit au logement opposable sera créée à l'échelle de Rennes Métropole.

Cette commission, qui sera installée auprès de la conférence intercommunale du logement (CIL) de Rennes Métropole, exercera ses compétences en lieu et place de la commission de médiation du droit opposable départementale dans le cadre du traitement des recours amiables des demandeurs de logement social sur le secteur géographique de Rennes Métropole.

La commission locale traitera dans un premier temps exclusivement les recours « Droit au logement opposable » (DALO). Le traitement des recours DAHO du département restera de la compétence de la commission de médiation départementale.

Dans l'attente de la mise en place au plus tard au 1^{er} semestre 2024 de la commission locale de médiation de Rennes Métropole, les recours DALO fondés sur des demandes de logement social à Rennes Métropole seront examinés par la commission départementale de médiation, après réception et instruction par les services de Rennes Métropole.

I-3-1-2 : Sièges, objet et compétences géographique de la commission locale de médiation de Rennes Métropole

Siège de la commission

Le siège de la commission est fixé à Rennes Métropole, 4 avenue Henri Fréville, CS 93111, 35031 Rennes Cedex.

Objet de la commission de médiation

La commission peut être saisie par toute personne qui remplit les conditions fixées à l'article L-441-2-3 II-du CCH.

Elle se prononce sur le caractère prioritaire du demandeur de bonne foi et l'urgence qu'il y a à lui attribuer un logement, ou l'accueillir dans une structure d'hébergement, en tenant compte notamment des démarches précédemment effectuées (article R-441-14 et suivants du CCH).

Compétence géographique

La commission locale de médiation de Rennes Métropole a compétence pour traiter les recours relatifs à des demandes de logement social sur des communes de Rennes Métropole. Le premier choix de commune inscrit sur la demande de logement social du requérant détermine l'orientation de son recours auprès de la commission locale de Rennes Métropole ou de la commission départementale.

A compter de la fin du 1^{er} semestre 2024, la commission départementale de médiation du droit au logement opposable aura dès lors compétence dans le traitement des recours amiables sur l'ensemble du département à l'exception de ceux fondés sur une demande de logement social sur le territoire de Rennes Métropole.

I-3-2 : La gestion du contingent préfectoral

Afin de garantir le droit au logement sur le territoire de Rennes Métropole, la présidente de Rennes Métropole se voit déléguer sur son périmètre géographique par le préfet les droits de réservation alloués en application des articles L441-1 et R-441-5 du CCH à l'exception des logements réservés au bénéfice des agents et militaires de l'État dans les conditions définies ci-après.

I-3-2-1 : Convention de réservation de logements

Pour chaque bailleur social ayant du patrimoine dans Rennes Métropole, la gestion du contingent préfectoral fait l'objet d'une convention de réservation signée entre le représentant légal de l'organisme et la Présidente de Rennes Métropole, par délégation au nom de l'État.

Ces conventions déterminent les publics, pour chaque organisme, le flux annuel du parc réservé par chaque bailleur social sur le territoire de Rennes Métropole. Ces conventions sont établies en concertation avec les services de l'État (DDETS).

Une copie de chaque convention et des avenants de réservation est transmise à l'État.

Il est à noter que l'Etat signera une autre convention, avec chacun des bailleurs concernés, sur le département d'Ille-et-Vilaine, hors du territoire de Rennes métropole. Dans un souci de lisibilité, une démarche d'harmonisation des processus sur les deux territoires distincts est effectuée par les services de l'Etat.

1-3-2-2 : Les publics éligibles

Les logements du parc locatif social mis à disposition du préfet, et par délégation, de Rennes Métropole, s'adressent aux publics prioritaires identifiés dans la convention de réservation, conformément à l'article L441-1 du CCH, au PDALHPD et la CIA de Rennes Métropole.

Le délégataire s'engage à mobiliser le contingent préfectoral pour reloger les publics prioritaires, en respectant strictement l'ordre de priorité défini par le préfet, incluant en premier lieu les demandeurs de logement faisant l'objet d'une décision favorable de la commission de médiation locale DALO.

1-3-2-3 : Évaluation annuelle

Le délégataire effectue une évaluation annuelle de la mobilisation du contingent préfectoral en mesurant l'état de mobilisation et en examinant les demandes du public éligible cité supra. L'évaluation doit également permettre de vérifier l'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs par public pour chacun des bailleurs signataires d'une convention de réservation.

Ainsi, le délégataire tiendra un relevé des attributions proposées et des suites, favorables ou non, qui y seront données. Sur cette base, la mise en œuvre de la présente convention fait l'objet d'une réunion annuelle de suivi et d'évaluation. Rennes Métropole communiquera une analyse chiffrée concernant les demandes et attributions ventilées suivant une grille définie en accord avec les services de l'Etat par type de public, priorité, et bailleur.

1-3-2-4 : Transparence

Le préfet se réserve le droit de faire effectuer tout contrôle portant sur le respect de l'accord conclu, par demandes d'information, visites sur place, étude des procès-verbaux des commissions d'attributions.

1-3-2-5 : Obligations

Le délégataire s'engage à mettre en œuvre les obligations législatives et réglementaires qui incombent au représentant de l'Etat dans le département au titre de l'exercice de ses droits à réservation.

En particulier, le délégataire s'engage à mettre en œuvre sur son territoire :

- les obligations qui impactent les volumes des droits à réservation (article L313-26-2 du CCH) ;
- les obligations qui impactent les publics éligibles au contingent préfectoral.

Le délégataire s'engage à fournir à la demande des services de l'Etat les informations permettant de connaître l'état d'avancement nominatif du relogement des ménages prioritaires.

TITRE II : Modalités financières

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

Dans la limite des dotations validées en conseil d'administration du FNAP, il sera alloué au délégataire, pour la durée de la convention et pour sa mise en œuvre, un montant prévisionnel de droits à engagement de 45 M€ pour la réalisation des objectifs visés à l'article I-2.

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

Pour 2024, année de la signature, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à 7,5 M€. Pour cette année, l'État, apporte un total de 3,6 M€ au titre des autres aides et le contingent d'agrément est de 500 PLS et de 125 PSLA.

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

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

En cohérence avec le programme d'action du PLH, le montant prévisionnel des droits à engagement alloué au délégataire, dans la limite des dotations ouvertes annuellement au budget de l'Anah, incluant les aides aux propriétaires et les subventions éventuelles pour l'ingénierie de programme, est de 55 M€ pour la durée de la convention.

Par ailleurs, les prévisions financières figurant au programme d'action du PLH qui correspondent aux dispositifs existants soutenus par la Métropole et aux besoins exprimés à ce jour dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov copropriété, s'élève à un prévisionnel 27 M€.

Pour 2024, année de signature de la convention, suite à la répartition des droits à engagement par le représentant de l'Etat dans la région en application de l'article L. 301-3 du CCH, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagement est estimée à de 9 300 000 € (hors réserve régionale dédiée au dispositif MaPrimeRenov copropriétés fragiles et "autres copro").

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

Outre ces droits à engagement de l'Anah, les travaux bénéficient d'aide de l'Etat (TVA à taux réduit) dont le détail apparaît en annexe 5.

Article II-3 : Interventions propres du délégataire

II-3-1 Interventions financières du délégataire

Le délégataire pendant la période de la convention consacrera sur ses ressources propres un montant global de 255 M€ pour le financement de l'ensemble de la production et de la réhabilitation du parc.

Pour la première année, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention s'élève à 43M€.

Les montants des prélèvements perçus par l'EPCI en application de l'article L. 302-7 s'élève à 235 109 €. perçus en 2022. Ces ressources doivent être affectées à des opérations en faveur du logement social.

Un compte rendu détaillé d'utilisation de ces fonds doit être inscrit dans l'annexe 1 ter.

II-3-2 Actions foncières

Le PLH 2023-2028 renforce les outils de maîtrise du foncier, afin de ralentir la surenchère foncière.

Les principales actions du PLH 2023 – 2028 visant une optimisation du foncier :

1) Adapter la consommation foncière aux enjeux démographiques à l'ère du "zéro artificialisation nette"

Il s'agit de rationaliser chaque hectare de terre artificialisée et en densifiant, via trois actions majeures :

- Hausse significative des densités (pour passer en moyenne de 30 à 50 logements à l'hectare).
- Augmentation de la part du renouvellement urbain dans la production des nouveaux logements (au moins 57 % contre 47 % dans le PLUI adopté en 2019).
- Développement du « Recyclage immobilier ».

2) Faire du sol un bien commun en généralisant la dissociation du foncier et du bâti à l'ensemble des produits immobiliers sur l'ensemble des fonciers publics

Il s'agit de faire du foncier public le socle de la ville durablement abordable :

- Développer un dispositif de dissociation foncier – bâti applicable à tous les types de logement, locatif et accession,
- Mettre en oeuvre ce principe systématiquement sur tout foncier maîtrisé par une collectivité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une opération d'aménagement qu'elle a initiée ou autorisée, ou d'une opération immobilière nécessitant la mobilisation d'un foncier public.

3) Mettre en place une gouvernance du diffus

L'objet de cette action est d'acter que pour « gouverner le diffus », il convient de mobiliser l'ensemble des outils existants et de mettre en place de nouveaux outils au besoin. Il faut donc rechercher des modalités d'une intervention publique renforcée, permettant de contrôler globalement la production en diffus comme en ZAC en évitant l'envolée des prix, en maîtrisant la quantité de logements neufs produits, leur composition par type de produit et leur répartition sur le territoire :

- Intensifier l'action foncière sur tous ses aspects (Déclarations d'utilité Publique, Droit de préemption urbain, Zone d'Aménagement Différé, portages fonciers, étude de dispositifs innovants maximisant les moyens financiers mobilisables à l'appui de cette action...)
- Élargir le périmètre des secteurs de mixité sociale via le PLUI afin d'assurer la mise en oeuvre des objectifs de diversité du PLH sur tous les territoires et limiter au maximum les effets de seuils pour permettre un développement du parc de logements intégrant l'ensemble des segments immobiliers et notamment celui des logements aidés (locatif social et accession sociale en BRS).

3) Mieux accompagner le renouvellement urbain en adaptant le dispositif de surcharge foncière

En articulation avec le développement d'un principe général de développement durable et de transition écologique, il apparaît nécessaire, dans le PLH 2023-2028, de favoriser les opérations en renouvellement urbain en apportant une aide métropolitaine au bilan, via le mécanisme de surcharge foncière, revalorisée sur ces opérations.

Dans le même temps, la surcharge foncière sur les opérations en extension urbaine diminuera progressivement entre 2025 et 2030, suivant un principe d'effet « sifflet » qui s'appliquera de manière contextualisée aux opérations en cours et aux nouvelles opérations.

Les objectifs sont donc les suivants :

- Permettre la réalisation de près de 60 % de l'offre nouvelle produite au cours du PLH 2023-2028 en renouvellement urbain (et "recyclage immobilier"), soit environ 18 000 logements.
- Mieux équilibrer les opérations en renouvellement urbain tout en y garantissant une programmation répondant aux objectifs de mixité du PLH.
- Apporter une aide financière indirecte complémentaire aux communes qui réaliseront des opérations de renouvellement pour mieux financer leurs équipements et leurs infrastructures.

II-3-3 Actions en faveur du développement durable

Le développement durable est au cœur de l'ensemble des actions du nouveau PLH 2023-2028 en impactant l'aménagement urbain, les constructions nouvelles et les interventions sur les parcs privé et public. Les principaux objectifs sont ci-après déclinés. Les actions en faveur du développement durable sont plus particulièrement déclinées dans les actions n°13 à 17 du PLH 2023-2028 :

1) Prescrire le référentiel énergie bas carbone à tous les logements situés dans les opérations conventionnées PLH, tout en veillant à la maîtrise des coûts de production

Le référentiel Énergie Bas Carbone a été adopté fin 2022 et fixe pour les opérations d'aménagement de la Ville de Rennes et de Rennes métropole un temps d'avance sur la réglementation nationale, tout en prenant en compte la réalité des filières et des coûts de construction. Pour éviter une ville à deux vitesses, le PLH prévoit donc un déploiement de ce référentiel sur les ZAC communales et le diffus via la contractualisation.

2) Adaptation, requalification globale, transition énergétique et maintien de l'attractivité du parc existant

Cette action se traduira à travers différents axes d'intervention :

- Lutter contre l'habitat dégradé et le "mal logement"

La lutte contre l'habitat dégradé et « le mal logement » sera poursuivie, en lien avec les communes, dans le cadre des interventions programmées (OPAH-RU, PIG) et des différents outils de la délégation des aides à la pierre. De nouveaux dispositifs pourront également être mis en place :

- o le « Permis de louer » ;
- o le développement d'une "offre nouvelle" "acquisitionrénovation", une offre spécifique d'accompagnement des acquéreurs de logements dégradés et/ou non-décents.

- Lutter contre la précarité énergétique dans le logement

Pour l'aide aux travaux dans le cadre du traitement de la précarité énergétique, les axes d'intervention sont les suivants :

- o Le renforcement de l'accompagnement des ménages les plus fragiles à la sortie de précarité énergétique :
 - o L'optimisation des dispositifs d'aide à la rénovation du parc privé en faveur de ces publics (écoTravo Copro et écoTravo Maisons individuelles et PIG Maisons individuelles),
 - o Le développement du dispositif de Maitrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale sur le parc de maisons et de logements privés.
- Le maintien du statut locatif et le développement d'une offre de logement abordable dans le parc privé

- Accompagner les propriétaires bailleurs en favorisant l'intermédiation locative et le conventionnement des logements pour produire une offre locative abordable et rénovée.

- L'adaptation du parc privé au vieillissement et au handicap

L'intervention de la Métropole via sa délégation des aides à la pierre est essentielle pour accompagner les ménages les plus modestes dans une approche globale du logement (précarité énergétique, isolement, éloignements des services...). La Métropole vise également à encourager les travaux d'accessibilité pour les accès des parties communes des copropriétés.

- La transition écologique sur le parc existant :

L'amplification des rénovations énergétiques performantes vise la réduction massive des consommations d'énergies et des émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre.

La Métropole vise dans ce cadre à :

- Favoriser le développement des énergies renouvelables, le confort d'été, la qualité de l'air intérieur ;
- Prendre en compte l'empreinte carbone dans la réhabilitation des opérations
- Développer l'observation : Analyser la dynamique de rénovation et de ses impacts (tableau de bord de la rénovation énergétique, observatoire de la valeur verte)
- Suivre l'évolution des consommations réelles post travaux.

Afin de faciliter la rénovation globale des logements, Rennes métropole a mis en place le service public de la rénovation énergétique « écoTravo », avec le soutien de l'État et de la Région Bretagne. Ce dispositif coordonne les opérateurs locaux et développe des outils à destination des propriétaires en faveur de la transition énergétique

- Le partage des connaissances sur les copropriétés en vue d'un repérage et d'une intervention plus efficient
- Coordonner les acteurs et développer des outils pour favoriser la réhabilitation du parc de logement

3) Lutter contre la dégradation des copropriétés du centre ancien

L'objectif est d'améliorer la fonction résidentielle en préservant la qualité patrimoniale et en optimisant la performance énergétique du bâti.

- Lutter contre l'habitat indigne, éradiquer l'insalubrité, remettre en état d'habitabilité les logements, lutter contre la précarité énergétique, veiller à la sécurité des personnes et des biens, en particulier face aux risques structurels et incendie ;
- Réhabiliter durablement les immeubles dégradés et très dégradés, préserver la qualité patrimoniale ;
- Faire de l'amélioration de la performance énergétique du bâti ancien existant un axe prioritaire dans la réhabilitation des immeubles dégradés ;

4) Poursuivre et accélérer la réhabilitation du parc public existant

Rennes Métropole se fixe comme objectif de poursuivre les efforts engagés sur les axes suivants :

- La réhabilitation thermique en visant l'atteinte de l'étiquette DPE « B » (nouveau DPE)

Cette exigence permet à la fois de maintenir les ambitions de gains énergétiques (dans l'optique de réduction de la consommation énergétique primaire et de maîtrise des charges et de la quittance) tout en tenant compte de la limitation des Gaz à Effet de Serre, en conformité avec la stratégie nationale Bas carbone.

- L'adaptation du parc au vieillissement et au handicap
- Le maintien de l'attractivité et de l'accessibilité sociale du parc social existant, garantes de l'équilibre de peuplement :

Cet objectif d'attractivité et de confort d'usage des logements doit prendre en compte de manière prioritaire la problématique « phonique ».

4) Poursuivre une exigence de qualité à travers la certification multicritères de la production de logements sous conventionnement PLH tant au niveau technique, environnementale qu'en qualité d'usage.

Les objectifs à atteindre en termes de production de logements doivent viser des exigences complémentaires à la RE2020 pour faire face aux changements climatiques et faire de la métropole un territoire bas carbone. L'effort de qualité d'usage doit perdurer et se généraliser et prendre en compte les enjeux de santé pour les occupants des logements.

Ces objectifs devront être intégrés dans le cadre d'une nouvelle certification adaptée au contexte territorial, tout en conservant NF Habitat HQE Coût Global (ou équivalent).

L'ensemble des exigences de la qualité d'usage des logements de La ZAC Courrouze sera généralisé : qualité acoustique, qualité de l'air, surface minimale des baies vitrées, aménagement des logements, espaces extérieurs au logement, annexes de rangement, dimensionnement locaux vélos et arceaux, raccordement électrique des places de stationnement, part des énergies renouvelables.

Enfin, les enjeux de santé et d'habitat sain compléteront la qualité d'usage : ventilation des logements, étiquettes sanitaires des produits de construction, maîtrise des sources de pollution, bâtiments et abords des bâtiments favorisant la pratique sportive (marche, vélo...)

Article II-4 : Mise à disposition des moyens : droits à engagement et crédits de paiement

Sous réserve de changements des modalités financières en fonction de l'état actuel du droit, la mise à disposition des moyens financiers s'organise comme suit :

II-4-1 : Calcul et mise à disposition des droits à engagement

II-4-1-1 : Pour l'enveloppe logement locatif social

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

- jusqu'à 80% du montant des droits à engagement de l'année à la signature de la convention ou, à compter de la seconde année, à la signature de l'avenant annuel ;
- le solde des droits à engagement de l'année est notifié, au plus tard le 10 novembre en fonction du rapport mentionné au II-5-1-3. L'avenant de fin de gestion mentionné au § III-2 arrête l'enveloppe définitive des droits à engagement allouée pour l'année au délégataire.

Dans la limite des dotations disponibles, le délégant peut procéder au cours d'une même année à autant d'allocation d'enveloppes de droit à engagement qu'il l'estime nécessaire.

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

Ces décisions sont notifiées par l'Etat, au délégataire.

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

Les droits à engagement correspondants aux PLAI adaptés à financer sur le territoire délégué (délégation d'AE typées selon le 2° II du L435-1 du CCH en complément de la programmation LLS classique) sont délégués selon les modalités définies en annexe 3.

II-4-1-2 : Pour l'enveloppe habitat privé

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

II-4-1-3 Modalités de mise à disposition

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

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

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

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

La persistance d'un écart de réalisation au terme de 3 exercices consécutifs, peut conduire les parties à réviser les objectifs et les droits à engagement de la présente convention et/ou leur déclinaison pluriannuelle. L'évaluation à mi-parcours décrite à l'article VI-6-1 sera l'élément essentiel pour dimensionner cet ajustement à la hausse ou à la baisse.

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

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

II-5-2-1 : Pour l'enveloppe logement locatif social

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

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

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

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

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

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

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

La convention définit les modalités de calcul du montant de l'avance des crédits de paiement et les modalités de son versement. L'avance de crédits de paiement est versée après signature de la convention. Elle est reconstituée sur production de la justification de son utilisation.

Article II-5 : Comptes rendus de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition du délégataire

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

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

En outre, à l'issue de l'année de gestion, le délégataire transmettra au préfet et au FNAP un bilan de la mise en œuvre de sa programmation en logements très sociaux à bas niveau de quittance bénéficiant d'une subvention PLAI adapté. Il renseignera le tableau en annexe 2 listant les opérations financées et précisant l'enveloppe d'autorisations d'engagement correspondante. Il indiquera, le cas échéant, les difficultés rencontrées dans l'atteinte des objectifs fixés.

Toutes demandes émanant du comité consultatif mentionné à l'article R. 435-3 du CCH devra être prise en compte par le délégataire.

Le rapport annuel portant sur la gestion des logements PLAI adaptés tel que défini à l'article D. 331-25-1 du même code devra être transmis.

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

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

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

Pour le parc public, le versement des crédits est conditionné au renseignement régulier par le délégataire du SIAP (ou à défaut un autre outil numérique mais devant être interfacé avec le SIAP) pour permettre aux services de l'Etat de disposer en temps réel de l'état de la consommation des crédits. Une attention particulière est apportée à la saisie dans un délai de 15 jours maximum des données relatives au suivi des paiements.

Article II-6 : Gestion financière de la fin de convention

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

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

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

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

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

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

Pour le parc public, le versement des crédits reste conditionné au renseignement régulier par le délégataire du SIAP (ou à défaut un autre outil numérique mais devant être interfacé avec le SIAP).

- En cas de modification du périmètre géographique

Le périmètre géographique d'exercice de la délégation peut être modifié par voie d'avenant (voir article III), dans le cas de modification de la carte intercommunale. Si cette modification du périmètre de l'EPCI [adapter pour la métropole de Lyon] conduisait à ce que des communes ne soient plus membres de l'intercommunalité [adapter pour la métropole de Lyon] délégataire, le versement des droits à engagement, tel que prévu à l'article II-5-1 pour réaliser les objectifs relatifs sur ces communes, est arrêté. Les comptes rendus de l'utilisation des droits à engagement mis à disposition du délégataire sont remis par le délégataire au ou à la préfet.e, représentant.e de l'Etat et au délégué de l'Anah dans le département.

TITRE III : Avenants

La convention peut être modifiée par avenant, dans le respect de la réglementation. Les avenants listés ci-après sont obligatoires (le cas échéant pour les avenants visés aux articles III-3 et III-4). Ces avenants peuvent être signés en cours d'année. Plusieurs types d'avenants peuvent être regroupés dans le même document.

Article III-1 : avenant annuel de gestion

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

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

Le cas échéant, les avenants annuels doivent prendre en compte les objectifs du plan de relance.

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

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

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

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

Cet avenant précise au délégataire l'enveloppe définitive des droits à engagement ainsi que les objectifs quantitatifs inhérents. Il prend en compte les réalisations du délégataire et les perspectives à fin d'année conformément au bilan prévu à l'article II-5.1.3. Il est obligatoire pour le parc public. La signature de cet avenant peut être déléguée au président de l'EPCI sans passage au conseil communautaire.

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

En cas de modification du périmètre géographique d'intervention du délégataire, l'avenant met à jour les dispositions de la convention : identification de la nouvelle personne morale [en cas de changement de statut et ou de nom du délégataire], identification du nouveau délégataire pour les communes qui le cas échéant ne seraient plus couvertes par la présente convention avec les

modalités de gestion des opérations engagées sur le territoire de ces communes, actualisation des objectifs et des dotations des crédits correspondants, modalités de gestion et de suivi, ...

L'avenant ne constitue pas un préalable nécessaire à l'octroi des crédits attribués au délégataire pour l'exercice de ses fonctions (crédits Etat/FNAP + Anah).

Article III-4 : avenant de prorogation (pas valable pour les départements)

En application de l'article L. 301-5-1 du CCH, au terme des six ans, la convention peut être prorogée pour une durée d'un an, par avenant, si l'EPCI dispose d'un PLH exécutoire ou, dans le cas contraire, s'il a pris une délibération engageant l'élaboration d'un PLH [ou d'un PLUI-H]. Cette prorogation est renouvelable une fois dans les mêmes conditions. En cas de PLH qui n'est plus exécutoire, la convention n'est plus applicable.

Article III-5 : avenant de clôture

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

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

Les dispositions du CCH et notamment de son livre III, ainsi que les textes listés dans l'Annexe 8, sont applicables sous réserve des adaptations prévues aux articles IV-1 et IV-2 ainsi que le prévoit le VI de l'article L. 301-5-1 du CCH.

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

IV-1-1 Parc public

Le montant des subventions accordées au titre de la délégation pour le compte de l'État ne peut excéder les plafonds suivant :

- 20 000 € par logement ;
- 60 000 € par logement pour les opérations mentionnées au II de l'article D.331-1 et adaptées aux besoins des ménages rencontrant des difficultés d'insertion particulières.

Toutefois, si une opération présente des surcoûts exceptionnels, le délégataire peut saisir le préfet de région pour demander une dérogation à ces montants, dans les limites :

- de 5 000 € par logement ;
- de 20 000 € par logement pour les opérations mentionnées au II de l'article D.331-1 et adaptées aux besoins des ménages rencontrant des difficultés d'insertion particulières.

Le président de l'EPCI ou du CD adresse par courrier au préfet de Région une demande pour déroger aux forfaits plafonds pour une opération, en exposant les raisons conduisant à cette

demande. Le préfet de département reçoit copie du courrier pour information et prise en compte pour le suivi de la DAP.

Le courrier est accompagné des pièces suivantes pour justifier de la demande :

- La présentation synthétique et technique de l'opération (localisation, coût prévisionnel, nature) [format court 1 page] ;
- Les éléments financiers permettant au préfet de région et ses services de juger de l'opportunité de la dérogation (plan de financement, compte d'exploitation prévisionnel avec le forfait plafond et avec le forfait dérogé...)

Le préfet de région dispose de 15 jours à compter de la date de réception de la demande pour donner son avis par courrier, lequel est réputé défavorable en l'absence de réponse. Le préfet de département reçoit copie du courrier de réponse.

Le courrier d'accord du préfet de région est joint aux pièces du dossier d'instruction

IV-1-2 Parc privé

La convention conclue entre le délégataire et l'Anah en vertu de l'article L. 321-1-1 détermine les règles particulières d'octroi des aides aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants qui peuvent être fixées par le délégataire en application de l'article R. 321-21-1, ainsi que les conditions de leur intervention.

Article IV-2 : Plafonds de ressources

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

En application de l'article R. 441-1-2, les plafonds de ressources peuvent être majorés de x % dans la limite de 30% de ceux applicables pour l'accès des ménages aux logements locatifs sociaux dans les cas ci-après (localisation, durée et motivation de la majoration à indiquer) :

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

IV-2-2 Parc privé

- Propriétaires occupants

Les conditions de ressources prévues au dernier alinéa du II de l'article R. 321-12 sont applicables.

- Propriétaires bailleurs

Lorsque le bailleur conclut une convention en application de l'article L. 351-2 (4°), les plafonds de ressources des locataires fixés par l'arrêté mentionné à l'article D. 331-12 sont applicables.

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

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

IV-3-1 Parc public

Pour les opérations visées au I-2-1, le.la président.e de l'EPCI ou du département [adapter pour la métropole de Lyon] ou son.sa représentant.e signe les décisions de subvention qui sont prises sur papier à double en-tête du délégataire et de l'Etat par le.la représentant.e habilité.e de la communauté. L'instruction des dossiers est assurée par les services du délégataire].

En cas de délégation de type 2, les services de l'Etat sont mis à disposition du délégataire conformément à la convention de mise à disposition annexée à la présente convention. La délégation peut être mixte, les services de l'Etat étant mis à disposition uniquement pour le parc public ou pour le parc privé.

IV-3-2 Parc privé

Pour les actions visées au I-2-2, la loi a prévu que les décisions de subventions ou les décisions de rejet sont prises par le.la président.e de l'autorité délégataire au nom de l'Anah. La convention conclue entre le délégataire et l'Anah en vertu de l'article L. 321-1-1 détermine les conditions d'instruction et de paiement.

TITRE V – Loyers et réservations de logements

Article V-1 : Conventions APL

L'aide personnalisée au logement (APL) accordée au titre de la résidence principale a un domaine d'application délimité par l'article L. 351-2.

V-1-1 : Parc public

Le.la président.e de la métropole ou de la communauté signe, au nom de l'Etat, les conventions mentionnées à l'article L. 353-2 conclues en contrepartie d'un financement ou d'un agrément qu'il accorde. Il en adresse obligatoirement copie au ou à la préfet.e de département dans un délai raisonnable.

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

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

- Pour les nouvelles conventions :

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

Il est également compétent, pendant la période de délégation, pour signer les avenants à ces conventions et, a priori, pour les résilier à leur date d'expiration initiale ou à l'échéance d'une période triennale de reconduction tacite.

En revanche, la résiliation d'une convention aux torts du bailleur ou la résiliation unilatérale par l'Etat d'une convention en cours, pour motif d'intérêt général ou en cas de démolition, restent de la compétence de l'Etat.

- Pour les conventions signées par l'Etat avant la délégation :

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

La compétence du délégataire en matière d'avenant à une convention APL initialement signée par le préfet dépend de l'objet même de l'avenant.

Il est ainsi compétent, par exemple, pour signer un avenant portant modification du descriptif de programme à la suite d'un financement accordé par le délégataire.

Le délégataire a une compétence pour les avenants qui sont des conséquences directes de l'aide à la pierre qu'il a accordée.

Cela ne comprend donc pas les avenants pour exclusion de la convention des logements vendus (dans les cas particuliers où la vente met fin aux effets de la convention).

En revanche, le délégataire n'est pas compétent pour résilier la convention initialement signée par le préfet (quel que soit le motif de la résiliation).

V-1-2 : Parc privé

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

TITRE VI – Suivi, évaluation et observation

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

Le délégataire doit informer le/la préfet.e de l'ensemble des décisions signées qu'il prend en application de la présente convention. Pour chaque opération financée, des données relatives à leurs caractéristiques mentionnées à l'annexe 9 sont transmises dans le SIAP, géré par le ministère chargé du logement auquel le délégataire a accès. De plus, les données de suivi liées aux décisions de financement doivent être transmises en continu au système d'informations et au minimum une fois par semaine.

Le délégataire s'engage à renseigner également le SIAP sur les crédits de paiement versés pour chaque opération (date et montant) comme cela est prévu au 7 du b) de l'Annexe 9.

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

Il permet de disposer de l'information la plus complète sur la vie d'une opération depuis sa conception jusqu'à la livraison, d'assurer un suivi des dossiers optimisé, de simplifier et uniformiser

le partage des informations entre acteurs locaux, d'enrichir et permettre une meilleure connaissance des besoins en financements.

Le délégataire s'engage à mettre en œuvre le dispositif de suivi obligatoire décrit dans l'annexe 9.

Pour le parc privé les modalités d'information du ou de la préfet.e sur les décisions prises et de transmission des données sont définies par la convention conclue entre le délégataire et l'Anah.

Article VI-2 : Suivi annuel de la convention

VI-2-1 Les modalités de compte-rendu

Les enveloppes du délégataire seront fixées en fonction des bilans produits aux dates des enquêtes transmises par la DHUP. Ces bilans feront obligatoirement état des réalisations et des perspectives de réalisation pour le reste de l'année.

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

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

Il est créé sous la coprésidence du ou de la président.e de la métropole ou de la communauté ou du syndicat d'agglomération nouvelle et du ou de la préfet.e une instance de suivi de la convention.

Cette instance se réunit au minimum deux fois par an pour faire le bilan des décisions prises et des moyens consommés au cours de l'exercice écoulé et prévoir, si nécessaire, des ajustements ou des avenants à la convention. A cet effet, le délégataire s'engage à faciliter le contrôle par l'Etat et l'Anah de l'utilisation des crédits reçus notamment par l'accès à toute pièce justificative et tout document dont il jugerait la production utile. Par ailleurs, il s'engage à informer l'Etat et l'Anah des réalisations et des moyens engagés via le compte-rendu mentionné à l'article II-6 et à la mise à jour du tableau de bord en annexe 1. Il se doit de répondre à toute enquête et demande d'information sollicitée par les services de l'Etat.

La réunion de cette instance doit être l'occasion d'échanger sur la mise en œuvre de la délégation et peut également donner lieu à des restitutions sur des thématiques ou des publics précis (cf. VI-3 dispositif d'observation).

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

Article VI-3 : Dispositif d'observation

Les représentants locaux de l'Etat et de l'Anah sont associés au dispositif d'observation mis en place par la métropole afin de suivre la mise en œuvre des objectifs et engagements de la collectivité et leurs effets sur le marché local du logement, selon les modalités suivantes notamment :

- Prévisions du nombre de logements qui seront livrés ou remis sur le marché :
- Bilan quantitatif et qualitatif du nombre de logements livrés ou remis sur le marché
- Suivi des copropriétés
- Remise sur le marché de logements vacants

Article VI-4 : Politique de contrôle

VI-4-1 : Contrôle pour le parc privé

Les dispositions relatives au contrôle sont fixées dans l'instruction de l'Anah sur les contrôles du 06 février 2017 révisée et dans la convention conclue entre le délégataire et l'Anah.

VI-4-2 : Contrôle pour le parc public

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

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

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

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

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

Le plan prévoit la formalisation d'un contrôle s'appuyant sur le système d'information (SIAP) qui permet une première vérification globale et par échantillonnage, avec un contrôle sur pièces, (2ème temps) en définissant le pourcentage de dossiers contrôlés (au minimum ...%). Un focus sur les dossiers sensibles (dépassant un certain montant de subvention, opérations réalisées par des maîtres d'ouvrage d'insertion, logements-foyers ...) peut être envisagé. Dans des cas spécifiques l'ANCOLS ou le CGEDD peuvent être saisis pour expertiser des opérations de logements sociaux.

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

Article VI-5 : Conditions de résiliation de la convention

VI-5-1 Cas de résiliation

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

La convention peut en particulier être dénoncée par le ou la représentant.e de l'Etat dans le département, après avis du CRHH, s'il estime que les objectifs et engagements définis dans la convention et mentionnés au III de l'article L. 301-5-1 du CCH sont insuffisamment atteints ou

respectés, et en particulier lorsque les résultats du bilan triennal d'exécution du PLH [ou du PLUi-H] sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs définis dans la convention.

Une convention établie sur la base d'un PLH prorogé dans les conditions du I de l'article L. 302-4-2 du CCH ou d'un PLH résultant de l'application des dispositions du II du même article peut être dénoncée par le ou la représentant.e de l'Etat dans le département, après avis du CRHH, si le délégataire ne s'est pas doté d'un nouveau PLH exécutoire sur l'ensemble de son périmètre, dans un délai maximal de deux ans après la mise en application des dispositions des I et II précédemment cités.

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

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

VI-5-2 Effets de la résiliation

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

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

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

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

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

VI-6-1 : Évaluation à mi-parcours

A l'issue des trois premières années d'exécution de la convention, le.la préfet.e et le.la président.e de la métropole ou de la communauté ou du syndicat d'agglomération nouvelle procéderont à une évaluation à mi-parcours de la mise en œuvre du programme de la convention.

Cette évaluation devra être élaborée dès le dernier trimestre de la troisième année. Elle aura pour objectif d'analyser l'atteinte des objectifs et de les ajuster, le cas échéant, en fonction des résultats pour les trois dernières années de la convention. L'échéancier de réalisation prévu à l'article I-2-3 sera le cas échéant révisé en conséquence. Une modification de la présente convention peut être envisagée dans le cas où des changements importants seraient susceptibles d'intervenir du fait notamment d'une surconsommation ou d'une sous-consommation des crédits délégués en fonction de l'analyse menée au II-5-1-3.

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

VI-6-2 : Évaluation finale

Au plus tard à partir du mois de juillet de l'année de la fin de la convention, une évaluation finale sera effectuée à l'initiative du délégataire en concertation avec l'Etat, afin d'examiner la mise en

œuvre de la convention au regard des intentions de ses signataires et des objectifs de la politique d'aide au logement définis par l'article L. 301-1.

Cette évaluation permettra également d'examiner le respect des orientations et des actions inscrites dans le PLH, support de la délégation de compétences. Elle s'attachera notamment à apprécier les éléments qualitatifs de la délégation de compétences. Une attention particulière sera apportée à la valeur ajoutée pour le territoire de la délégation de compétences et notamment ses conséquences en termes d'effet de levier, de mobilisation de la collectivité délégataire et de cohérence de la politique du logement et plus particulièrement avec le PLH [ou PMHH ou PLUi-H], le PDALHPD et les autres schémas existants.

Le bilan de réalisation du PLH défini à l'article L. 302-3 pourra représenter un élément de support à cette évaluation.

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

VI-6-3 : Bilan financier et comptable

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

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

Le bilan fait également état des opérations clôturées et pour lesquelles le montant des crédits de paiement est inférieur au montant des autorisations d'engagement engagées afin que l'Etat réajuste ce qu'il doit verser au délégataire (y compris sur les années suivant la fin de la convention).

Article VI-7 : Information du public

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

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

Article VI-8 : Publication

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

Ils sont transmis, dès leur signature, à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (Ministère en charge du Logement) et à la direction générale de l'Anah. Il est également attendu que le délégataire téléverse les documents dans le module dédié à la gestion des délégations de compétence du SIAP.

Fait le 22 DEC 2023

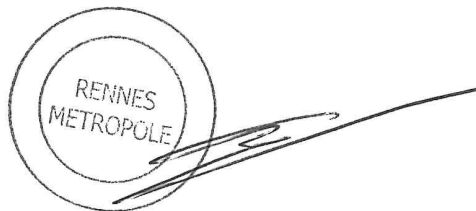
Le Préfet de la Région Bretagne

La Présidente de Rennes Métropole

Préfet d'Ille-et-Vilaine,



Philippe GUSTIN



Nathalie APPERE

Annexe 1 : Mise à disposition transitoire des services de l'État pour l'exercice de la compétence en matière d'attribution des aides privées au logement 2024-2029, en application de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et des modalités de fin de mise à disposition

Annexe 2 : Convention de délégation de compétence relative au droit au logement et à la gestion du contingent préfectoral (L.5117-2 du Code Générale des Collectivités Territoriales)

Autres annexes



ANNEXE 1 – Mise à disposition transitoire des services de l'État pour l'exercice de la compétence en matière d'attribution des aides privées au logement 2024-2029, en application de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et des modalités de fin de mise à disposition

Entre, d'une part :

L'État, représenté par M. Philippe Gustin, Préfet de la région Bretagne, préfet d'Ille-et-Vilaine,

Et d'autre part :

Rennes Métropole, représentée par Mme Nathalie Appéré, Présidente de Rennes Métropole ;

Vu la loi no 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;

Vu la convention de délégation de compétence conclue entre l'État et Rennes Métropole, conclue le 21/12/2023 en application de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu la convention de gestion conclue entre l'Agence nationale de l'habitat et Rennes Métropole conclue le jj/mm/2023 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 ;

Vu la délibération de conseil métropolitain du 21 décembre 2023 autorisant la signature de la convention de délégation ;

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 des territoires et de la mer d'Ille-et-Vilaine (DDTM 35) au profit de Rennes Métropole 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'ANAH relatives à l'instruction des dossiers d'amélioration de l'habitat privé.

Pour la mise en œuvre de ces aides, Rennes Métropole bénéficie d'une mise à disposition **transitoire** de la Direction départementale des territoires et de la mer d'Ille-et-Vilaine, portant sur les activités suivantes selon le calendrier précisé **dans l'article 8** :

* Logements privés :

- Activités décrites dans la convention susvisée conclue avec l'ANAH pour la gestion des aides destinées aux propriétaires privés ;
- Convocation et secrétariat des CLAH ;
- Élaboration des conventionnements ANAH (avec ou sans travaux - article D. 321-23 du code de la construction et de l'habitation)
- plateforme téléphonique de l'ANAH

Rennes Métropole s'engage à ne pas prendre d'orientations incompatibles avec le règlement et respect des délais instruction définis par la réglementation générale de l'ANAH.

Sur l'ensemble des champs d'application visés, la Direction départementale des territoires et de la mer d'Ille-et-Vilaine assurera un appui technique et un suivi relatif aux évolutions du contexte législatif et réglementaire.

Article 3

Modalités de réception et d'instruction des dossiers.

Les dossiers de demandes de financement et d'agrément de l'ANAH sont déposés sur le service en ligne dédié dès lors que cela est possible et par exception de manière postale auprès des services de l'ANAH :

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Service Logement et construction durables

Agence Nationale de l'Habitat

12, rue Maurice Fabre

35031 RENNES Cedex

Les services de l'État mis à disposition s'engagent à assurer l'instruction de l'ensemble des dossiers transmis, dans des délais compatibles avec le respect des règles générales de l'ANAH.

Le délai d'instruction court à partir de la date de réception des dossiers dans les services de la Direction départementale des territoires et de la mer d'Ille-et-Vilaine. La quasi-totalité des dossiers est déposée en ligne avec accusé-réception automatique, archivé sur la plate-forme de l'ANAH.

Article 4

Relations entre Rennes Métropole

et la Direction départementale des territoires et de la mer jusqu'au 31 décembre 2025

Pour l'exercice de la présente convention, la Présidente de Rennes Métropole ou son représentant adresse ses instructions au Directeur départemental des territoires et de la mer d'Ille-et-Vilaine.

Au sein de la Direction départementale, l'interlocuteur privilégié est la Cheffe du Service Logement et Construction Durables (SLCD) et son adjoint, le chef de pôle Logement, ainsi que l'adjoint au chef de pôle Logement, chef d'unité parc privé.

Les dossiers de demande relatifs au logement privé sont instruits par la délégation locale de l'ANAH, localisée au sein de ce même pôle.

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 des territoires et de la mer d'Ille-et-Vilaine.

Article 6

Suivi de la convention

Rennes Métropole et la Direction départementale des territoires et de la mer d'Ille-et-Vilaine se rencontrent chaque année pour examiner les conditions dans lesquelles s'exécute la présente convention.

Article 7

Dispositions financières

La mise à disposition de la Direction départementale des territoires et de la mer d'Ille-et-Vilaine, dans le cadre de la présente convention, ne donne pas lieu à rémunération.

Article 8

Durée de la convention

La présente convention est applicable à compter du 1^{er} janvier 2024 et prendra fin au 31 décembre 2025 selon le calendrier suivant :

Périodes	Réalisation des missions
Année 2024	Instruction par la DDTM
1 ^{er} semestre 2025	Formation par la DDTM et l'ANAH des agents recrutés par le délégataire
2 ^{ème} semestre	Compagnonnage et instruction conjointe des dossiers ANAH
1 ^{er} janvier 2026	Instruction par le délégataire
Après le 1 ^{er} janvier 2026	La DDTM assure la clôture des opérations instruites avant le 31 décembre 2025

Résiliation

La résiliation de la délégation de compétence conclue entre l'État et Rennes Métropole en application de l'article L. 301-5-2 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 le 22 DEC. 2023

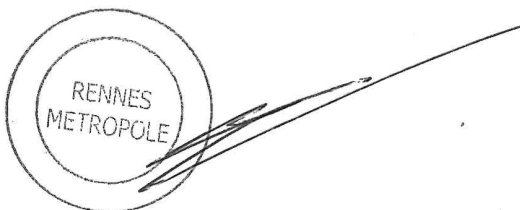
Le Préfet de la Région Bretagne

La Présidente de Rennes Métropole

Préfet d'Ille-et-Vilaine,



Philippe GUSTIN



Nathalie APPERE

ANNEXE 2 – Convention de délégation de compétence relative au droit au logement et à la gestion du contingent préfectoral (L.5117-2 du Code Générale des Collectivités Territoriales) – Fonctionnement de la commission locale de médiation du droit au logement opposable de Rennes Métropole

Article 1 : Composition de la commission : fonctionnement et vice-présidence

En application de l'article R-441-13 du CCH, la présidente de Rennes Métropole nomme par arrêté pour une durée de trois ans renouvelable deux fois, les membres titulaires et suppléants de la commission locale de médiation. Le représentant de l'État dans le département est membre de la commission locale de médiation.

Le président de la commission locale est une personne qualifiée nommée par un arrêté de la présidente de Rennes Métropole pour une durée de trois ans renouvelable.

La commission élit parmi ses membres un ou deux vice-présidents qui exercent les attributions de président en l'absence de ce dernier.

Article 2 : Convocation des membres

La commission est réunie en tant que de besoin, en fonction du nombre des recours.

Lorsqu'elle est saisie au titre du II de l'article L. 441-2-3 du CCH, la commission de médiation doit rendre sa décision dans un délai de trois mois à compter de la réception du dossier complet.

Lorsqu'elle est saisie au titre du III de l'article L. 441-2-3 du CCH, la commission doit rendre sa décision dans un délai qui ne peut dépasser six semaines.

Article 3 : Secrétariat de la commission

Le secrétariat de la commission locale est assuré par le service Habitat de Rennes Métropole, 4 avenue Henri Fréville, CS 93111, 35031 Rennes Cedex.

La commission de médiation est saisie par le demandeur dans les conditions du II ou du III de l'article L. 441-2-3 du CCH, au moyen d'un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé du logement.

Les recours adressés à Rennes Métropole sont enregistrés et instruits par les services de Rennes Métropole via l'appliquatif COMDALO, autorisé par Arrêté du 24 juillet 2009 autorisant la création d'un traitement automatisé de données à caractère personnel relatif à la gestion de l'ensemble de la procédure du droit au logement opposable dénommé "COMDALO".

Conformément à l'article L441-2-3 du CCH qui précise qu'un demandeur ne peut saisir qu'une commission de médiation, les services de Rennes Métropole, en tant que secrétaire de la commission locale vérifient dans COMDALO ou en prenant attache auprès de la DDETS qu'une autre commission de médiation n'a pas déjà été saisie pour le même recours.

Le processus sera conforté, sur le premier semestre 2024, dans le cadre de la réforme de la gouvernance et du périmètre du SIAO en particulier sur la posture de cette nouvelle structure vis-à-vis de la compétence de la métropole de Rennes et de la nécessaire articulation du SIAO en tant que service instructeur pour le compte de l'Etat des demandes de DALO sur l'ensemble du département. Ainsi, la gestion et l'instruction des demandes DALO pourraient le cas échéant être instruites par un organisme tiers commun (SIAO) sur l'ensemble du département.

Article 4 : Décisions de la commission

La commission locale reconnaît le caractère prioritaire et urgent des demandes de logement social, en application des articles L441-2-3 et R 441-14-1 du CCH. Elle détermine pour chaque demandeur, en tenant compte de ses besoins et de ses capacités, les caractéristiques du logement ainsi que, le cas échéant, les mesures de diagnostic ou d'accompagnement social nécessaires.

Les décisions de la commission sont motivées, signées de son président et notifiées aux demandeurs.

La commission locale transmet à la présidente de Rennes Métropole la liste des demandeurs reconnus prioritaires auxquels doit être attribué en urgence un logement dans le secteur de Rennes Métropole. Il appartient à la présidente de Rennes Métropole de désigner chaque demandeur à un organisme bailleur et de s'assurer de l'exécution des décisions prises par la commission dans le délai fixé de 3 mois.

La présidente de Rennes Métropole est responsable des recours gracieux et contentieux formés à l'encontre des décisions de la commission locale de médiation.

En cas de versement des astreintes au fonds d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) au titre d'un contentieux, la présidente de Rennes Métropole est responsable financièrement des décisions qui la concernent.

Article 5 : Évaluation et compte-rendu d'activité de la commission

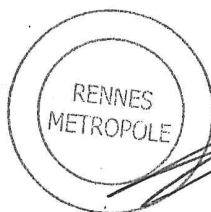
La commission établit chaque année un rapport d'activité et le transmet à la présidente de Rennes Métropole et à M. le Préfet, ainsi qu'au comité responsable du PDALHPD.

Fait le ~~---~~ 27 DEC. 2023

Le Préfet de la Région Bretagne

La Présidente de Rennes Métropole

Préfet d'Ille-et-Vilaine,




Philippe GUSTIN

Nathalie APPERE

Autres annexes

A. Tableaux de suivi et bilans

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

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

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

2 - Bilan de la mise en œuvre de la programmation en logements très sociaux à bas niveau de quittance bénéficiant d'une subvention PLAI adapté. (Il renseignera le tableau listant les opérations financées et précisant les enveloppes d'autorisations d'engagement correspondante. Il indiquera, le cas échéant, les difficultés rencontrées dans l'atteinte des objectifs fixés.)

3- Bilan des contrôles

B. Programmation

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

5- Structures collectives de logement et d'hébergement

6 - Programme d'intervention envisagé relevant du champ d'intervention de l'ANRU

C. Réglementation

7 - Aides publiques en faveur du parc de logements

D. Documents Annexés

8 - Liste des textes applicables

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

ANNEXE 1
(Objectifs de réalisation de la convention, parc public et parc privé - Tableau de bord)

	202.		202.		202.		202.		202.		TOTAL	
	Prévu s	Réalisés	Prévu s	Réalisés	Prévu s	Réalisés	Prévu s	Réalisés	Prévu s	Réalisés	Prévu s	Réalisés
		mis en chantier		mis en chantier		mis en chantier		mis en chantier		mis en chantier		mis en chantier
PARC PUBLIC												
PLAI												
PLUS												
Total PLUS-PLAI												
PLS												
Logement Intermédiaire												
Accession à la propriété (PSIA.)												
Droits à engagements délégués pour le parc public												
PARC PRIVE												
Logements de propriétaires occupants dont logements indignes ou très dégradés												
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique												
dont aide pour l'autonomie de la personne												
Logements de propriétaires bailleurs												
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires												
Dont copropriétés en difficulté												

A.

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

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

ANNEXE 4

Bilan de la mise en œuvre de la programmation en logements très sociaux à bas niveau de quittance bénéficiant d'une subvention PLAI adapté. Lister les opérations financées et préciser les enveloppes d'autorisations d'engagement correspondantes. Indiquer le cas échéant, les difficultés rencontrées dans l'atteinte des objectifs fixés.

Commune	Nom du maître d'ouvrage	Numéro SIAP	Nombre de logements PLAI adaptés bénéficiant de la subvention "PLAI adapté"	Montant de la subvention FNAP accordée en mentionnant la part "PLAI hors subvention D. 331-25-1 du CCH", et la part "PLAI adapté"	Résidences sociales / Pensions de famille / Logements ordinaires

ANNEXE 3 BILAN DES CONTRÔLES

I PARC PUBLIC

II PARC PRIVÉ

LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA POLITIQUE DE CONTRÔLE POUR LE PARC PRIVÉ SONT PRÉVUES PAR LA CONVENTION CONCLUE ENTRE LE DÉLÉGATAIRE ET L'ANAH.

C. Programmation ANNEXE 4

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

En 2017, la métropole a mis en place écoTravo « Maison individuelle » et « Copro » pour accompagner la rénovation énergétique des logements privés. Service public et gratuit de conseil en rénovation énergétique pour les propriétaires, sa mise en œuvre opérationnelle est assurée par l'ALEC, l'ADIL, Territoires Publics et des professionnels référencés écoTravo (bureaux d'études, architectes).

Cet accompagnement consiste à aider les propriétaires, dans la conception et le financement d'un programme de travaux cohérent. En complément de cet appui méthodologique, Rennes Métropole apporte des subventions aux études et aux travaux si ceux-ci permettent d'atteindre le niveau Bâtiment Basse Consommation (BBC). Les aides aux études sont accessibles à tous tandis que les aides aux travaux sont échelonnées en fonction des revenus des ménages.

En 2019, la métropole adopte son PCAET dont un des objectifs majeurs ambitionnent 6 000 rénovations de logements par an à compter de 2025. Cette même année, elle consolide ces dispositifs avec 30M€ sous forme de subventions aux études et travaux.

En 2020, elle acte pour une durée de trois ans un Programme d'Intérêt Général (PIG) maisons individuelles pour aider les propriétaires de maison individuelle (occupants ou bailleurs) à rénover leur habitation. La concrétisation des actions est réalisée, d'une manière générale grâce aux partenariats tissés avec les acteurs locaux tels que l'ALEC, l'ADIL, Territoires Publics ou le CDHAT qui assurent l'accompagnement méthodologique des ménages, des syndicats de copropriétés, des bureaux d'études, des architectes et des communes.

Parallèlement, l'Audiar a été missionnée par la Collectivité pour mettre en place plusieurs outils d'aide à la décision pour accompagner la métropole sur son volet « rénovation du tissu résidentiel » : tableau de bord de suivi de la rénovation énergétique, modélisation du parc de logements par étiquette énergétique, état des lieux de la précarité énergétique des ménages ainsi qu'un observatoire géolocalisé des copropriétés privées qui permet d'identifier leurs fragilités.

Pour rendre compte des dynamiques de rénovation à l'œuvre dans la métropole, au sein du parc de logements privés, il convient de souligner qu'entre 2015 et 2019, à l'échelle de Rennes Métropole, 40 800 ménages du parc privé ont engagé des travaux de rénovation de leur logement et ont bénéficié d'au moins un des trois principaux dispositifs nationaux d'aide publique à la rénovation (Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique, éco-PTZ, Habiter Mieux).

Au total, un logement sur quatre est concerné dans le parc privé. L'ensemble de ces rénovations représente 490 millions d'euros de travaux, dont 79 millions d'euros d'aides publiques versées (prêts ou subventions), soit un taux de couverture de 16 %.

La métropole de Rennes intervient dans le cadre de sa délégation des aides à la pierre à la distribution des aides de l'ANAH, à l'exception du dispositif "MaPrimeRénov" dans le pilotage est assuré au niveau national. Si les aides à la rénovation du parc privé concernent principalement les aides à la rénovation énergétique des logements, le renforcement de l'attractivité du parc privé est également pris en compte au travers de l'intervention sur l'habitat dégradé, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et la réhabilitation des copropriétés fragiles et en difficulté.

OPAH RU Rennes Centre ancien

Sur la base des objectifs figurant dans le programme d'action du PLH 2023-2028 (Action N°14-2 : lutter contre la dégradation des copropriétés du centre ancien), le projet d'OPAH-RU 2023-2028 se fixe comme objectif la réhabilitation de 65 immeubles dégradés (450 logements environ, dont 90 % d'entre eux seront en dégradation lourde) ainsi que le traitement de 50 dossiers individuels privatifs. Ces actions s'inscrivent dans la poursuite des deux précédents OPAH RU d'envergure (2011-2016 et 2016-2022). L'objectif est d'améliorer la fonction résidentielle en préservant la qualité patrimoniale et en optimisant la performance énergétique et la sécurisation du bâti.

ANNEXE 5 Structures collectives de logement et d'hébergement

- **Création de résidences sociales classiques, de pensions de famille ou de résidences accueil**

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

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

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

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

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

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

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

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

- éléments prévus dans le tableau récapitulatif ;
- coût prévisionnel de l'opération et phasage, année prévue pour chaque opération ;
- plan de financement prévisionnel intégrant l'ensemble des financements Etat, collectivités locales, 1%, fonds propres, CDC, autres) ;

- nature du traitement (réhabilitation, restructuration, démolition/construction, construction neuve hors site d'origine, acquisition/amélioration...);
- opérations-tiroirs à envisager ;
- si site(s) de desserrement : nombre et coût prévisionnel, localisation : (quartier, commune, autre commune de l'intercommunalité, en dehors de l'intercommunalité) ;
- autres solutions de relogement envisagées (accès au logement social, logements sociaux partagés, accession très sociale à la propriété...);
- solutions à apporter au vieillissement et éléments spécifiques de lutte contre la sur-occupation.

3) Éléments relatifs au suivi de la mise en œuvre

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

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

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

- **Création de centres d'hébergement**

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

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

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

- **Création de logement HAPI pour l'habitat inclusif**

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

ANNEXE 6 Programme d'intervention envisagé relevant du champ d'intervention de l'ANRU

La convention pluriannuelle 2016–2026 du projet de renouvellement urbain de Rennes Métropole, signée le 22 décembre 2017, concerne les quartiers de Maurepas, le Blosne et Villejean. En 2023, l'avenant 3 à la convention est venu renforcer un investissement à hauteur de 700 milliards d'euros, partagé entre l'État, l'ANRU, la Métropole, la Ville, la Région, le Département, Action Logement, Foncière Logement, la Caisse des Dépôts, les bailleurs sociaux, aménageurs, promoteurs et associations. Sur une période de 10 ans, ce seront 143 opérations conventionnées, tant concernant les espaces publics, que les équipements et les logements. Ces investissements ont pour but de renforcer une attractivité résidentielle nécessaire à la mixité sociale et de l'équilibre d'occupation dans ces quartiers.

Une partie des interventions à venir :

- À Maurepas :
 - Refonte commerciale de la place Lucie et Raymond Aubrac.
 - Restructuration urbaine de la dalle du Gros-Chêne.
 - Requalification des tours de l'allée de Brno et Mounier.
 - Ouverture de l'école Toni Morrison en septembre 2023
 - Un musée des beaux-arts en 2024.
- Au Blosne :
 - Requalification de la place Jean Normand – avec un pôle de santé, une halle multifonctions, trois résidences étudiantes, une quinzaine de commerces...
 - Transformation du centre commercial Torigné en cité de l'artisanat.
- À Villejean :
 - Une nouvelle piscine en 2026
 - Rénovation dalle Kennedy
 - Rénovation de tours Espacil Habitat

D. Règlementation
ANNEXE 7

Aides publiques en faveur du parc de logements

Outre les droits à engagement, l'Etat affecte, aux différentes opérations de développement de l'offre de logements locatifs sociaux financées en 202. (N) dans le cadre de la convention, des aides indirectes (TVA réduite, exonération de TFPB et aides de circuit).

Ainsi, si toutes les opérations aidées en PLAI, PLUS et PLS dans le cadre de la convention sont des logements ordinaires neufs, au regard du bilan 202. (N-1) des aides de l'Etat disponible sur le SIAP (cf. vademecum – bilan des aides moyennes), l'Etat affecterait aux différentes opérations, financées en 202. (N), les aides indirectes suivantes dans les conditions réglementaires et financières en vigueur au 31 décembre 202. (N-1).

D. Documents annexés

ANNEXE 8 – Liste des textes applicables

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

PLUS – PLAI

- Articles D. 331-1 à D. 331-28 du C.CH
- Décret n° 2019-873 du 21 août 2019 relatif à la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation
- Arrêté du 5 mai 1995 modifié relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.
- Arrêté du 17 octobre 2011 abrogeant et remplaçant l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif. Circulaire HC/EF 11 n° 97-51 du 29 mai 1997 relative au financement de logements locatifs sociaux pouvant bénéficier de subvention de l'Etat et de prêts de la caisse des dépôts et consignations. Cette circulaire est complétée par une note technique du 22 septembre 2000 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations financées en PLA ou PLUS et par la note DGALN du 15 avril 2014 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations locatives sociales. Circulaire UC/FB/DH n° 99-71 du 14 octobre 1999 relative à la mise en place du prêt locatif à usage social (PLUS)
- Circulaire n° 89-80 du 14 décembre 1989 relative aux modalités d'attribution des subventions de l'Etat dites « surcharge foncière ».
- Circulaire UHC/FB 17 n° 2000-66 du 5 septembre 2000 relative aux dispositions concernant l'attribution de subventions pour la réalisation ou l'amélioration des logements locatifs en région Ile-de-France
- Arrêté du 5 mai 2017 relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif
- Arrêté du 5 mai 2017 relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif

PSLA

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

PALULOS

- Article D 323-1 à D. 323-12 du CCH
- Arrêté du 17 octobre 2011 abrogeant et remplaçant l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif.

Anah

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

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

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

Parc public

- Circulaire n° 2001-69/UHC/IUH2/22 du 9 octobre 2001 relative à l'utilisation de la ligne « amélioration de la qualité de service dans le logement social » – chapitre 65.48, article O2 modifiant la circulaire n° 99-45 du 6 juillet 1999.
- Circulaire n° 2001-77 du 15 novembre 2001 relative à la déconcentration des décisions de financement pour la démolition et changement d'usage de logements locatifs sociaux modifiant les circulaires des 22 octobre 1998 et 26 juillet 2000.
- Circulaire UHC/IUH2.30/ n° 2001-89 du 18 décembre 2001 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2002, en ce qui concerne les démolitions
- Circulaire n° 2002-31/UHC/IUH2/9 du 26 avril 2002 relative aux modalités d'intervention du 1% logement au titre du renouvellement urbain.
- Circulaire du 3 octobre 2002 relative au plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)

III – Loyers

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

ANNEXE 9

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

I. Le parc public

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

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

Cette transmission automatisée par voie électronique doit être réalisée quotidiennement.

a) le dispositif de transmission des données

L'Etat met à disposition du délégataire le système d'information des aides à la pierre (SIAP), qui assure dans ce cas la transmission automatique des données au délégant pour les dossiers instruits par ce moyen.

Le délégataire identifie un référent pilote de la délégation (chef de service habitat, DGS) ainsi qu'un référent technique - c'est-à-dire un contact privilégié sur le volet numérique de la présente convention (système d'information des aides à la pierre, partage et amélioration de la qualité de la donnée renseignée), a priori l'administrateur SIAP pour sa structure dans le cadre de la gestion déléguée des habilitations.

Le délégataire doit se former à l'outil des aides à la pierre mis à disposition par l'Etat. Le délégataire pourra être invité, dans cadre de la délégation des aides à la pierre, à identifier un agent au sein de sa structure, ayant pour mission de former les autres agents de la collectivité délégataire. Le délégataire peut néanmoins choisir de s'équiper de son propre logiciel d'instruction. Il s'engage alors à ce que son logiciel prenne en charge la transmission automatique des données, à les téléverser en continue (au moins une fois par jour) dans le SIAP et à répercuter toutes les modifications que l'Etat aura jugé utile d'effectuer sur le schéma de transmission des données évoqué précédemment. Dans ce cas, l'Etat s'engage à prévenir le délégataire dans des délais raisonnables et, si besoin, d'instaurer une période transitoire pour la mise aux normes de la transmission.

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

b) information sur le contenu général des informations à transmettre

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

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

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

3/ Année de gestion

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

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

5/ Plan de financement de l'opération

- La structure de ce plan est la même quel que soit le produit financé
- Les différentes sources de subventions
- Les différents types de prêts
- Les fonds propres
- Pour les opérations de PLS et de PSLA, l'établissement prêteur (prêt principal) doit être indiqué.

6/ Renseignements spécifiques suivant le produit financé

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

7/ Informations de suivi des opérations après le financement:

- montant et date pour chaque paiement effectué
- nombre de logements ayant fait l'objet d'un agrément définitif en PSLA (Article R. 331-76-5-1 - II)
- données pour le suivi statistique de lancement et de livraison des opérations notamment le numéro de permis de construire et de la convention

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

Le site dédié au financement du logement social :

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

Ce site comporte les rubriques suivantes :

- la réglementation applicable aux délégations de compétence;
- des synthèses mensuelles sur la production de logement.

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

Contact du bureau de la DHUP chargé de la maîtrise d'ouvrir du système d'information des aides à la pierre (SIAP) : ph2.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

II. Le parc privé

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