

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 31 MARS 2023

31/03/2023 - 41

Date de la convocation : 24/03/2023. Nombre de membres en exercice : 73. Quorum : 37 Présents : 56. Pouvoirs : 7.

Le vendredi 31 mars 2023 à 18 heures, le Conseil de DOUAISSIS AGGLO Salle Europe 1 du Parc des Expositions du Rivage Gayant de Douai, sous la présidence de M. Christian POIRET, Président, avec pour Secrétaire de séance M. Jean-Jacques PEYRAUD

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Mme Nadine MORTELETTE, M. Bruno VANDEVILLE, Mme Lisiane DUBUS DELSAUX, M. Christophe CHARLES, M. Freddy KACZMAREK, M. Alain DUPONT, Mme Lucie VAILLANT, Mme Célia CHARLES, M. Claude HEGO, Mme Marylise FENAIN, M. Eric CARNEL, M. Jean-Michel SZATNY, Mme Estelle MOUY, M. Frédéric CHEREAU, Mme Agnès DUPUIS, Mme Stéphanie STIERNON, Mme Auriane AIT LASRI, M. Jean-Christophe LECLERCQ, Mme Avida OULAHCENE, M. Jean-Michel LEROY, M. Yvon SIPIETER, M. Michaël DOZIERE, Mme Coline CRAEYE, M. Xavier THIERRY, M. François GUIFFARD, M. Laurent KUMOREK, M. Thierry BOURY, M. Lionel BLASSEL, M. Gilles BARBIEUX, M. Alain WALLART, M. Michel PEDERENCINO, Mme Valérie LOUWYE, M. Jean-Paul COPIN, M. Eric SILVAIN, M. Francis FUSTIN, Mme Maryline LUCAS, M. Romuald SAENEN, M. Jean-Luc HALLE, M. Jean-Paul FONTAINE, Mme Caroline SANCHEZ, M. Christian POIRET, Mme Nicole DESCAMPS, M. Thierry PREIN, Mme Edith BOUREL, Mme Francette DUEZ, M. David WESMAEL, M. Christophe DUMONT, Mme Marie-Josée DELATTRE, M. Didier CARREZ, Mme Stéphanie CARAMOUR, M. Dimitri WIDIEZ, Mme Joselyne GEMZA, M. Henri JARUGA, M. Patrick MERCIER, Mme Jocelyne CHARLET, M. Jacques MICHON.

EXCUSÉS AYANT DONNÉ POUVOIR :

M. Mohamed KHERAKI (pouvoir à Mme Agnès DUPUIS), Mme Jamila MEKKI (pouvoir à M. Michaël DOZIERE), Mme Nathalie APERS (pouvoir à Mme Stéphanie STIERNON), Mme Nora CHERKI (pouvoir à Mme Auriane AIT LASRI), Mme Annie GOUPIL-DEREGNAUCOURT (pouvoir à M. Jean-Paul COPIN), M. Bernard GOULOIS (pouvoir à Mme Caroline SANCHEZ), M. Hocine MAZY (pouvoir à M. Jean-Michel LEROY).

EXCUSÉS :

Mme Nicole MARFIL, M. Thibaut FRANCOIS, M. Alain MENSION, M. Christian DORDAIN et M. Jean-Jacques PEYRAUD, Mme Mathilde GUILAIN-DESMONS, M. Lionel COURDAVAULT, M. Pascal GEORGE, M. Karim BACHIRI et Mme Chantal RYBAK.

ABSENTS REPRÉSENTÉS :

M. Alain BOULANGER et M. Raphaël AIX.

ASSISTAIENT ÉGALEMENT A LA RÉUNION :

Mme Catherine BLOT, Directeur Général des Services, M. Guy GEVAERT, Directeur Juridique, M. François LAURENT, Directeur Général Adjoint pôle Pilotage et Solidarités, M. Franck FOURNIER, Directeur Général Adjoint pôle Aménagement du territoire et Transition écologique, M. Luc BERNARD, Directeur du pôle Equipements culturels et scientifiques, M. Paul-André KOTTELANNE, Directeur Financier, M. Guillaume BOUQUET, Contrôleur de Gestion, Mme Céline HUBY, Directrice Cohésion Sociale-Habitat, Mme Myriam STANISLAWIAK, Directrice des Ressources Humaines, Mme Sandrine DANSETTE, Directrice du Développement Economique, M. Chékib BEN SMIDA, Directeur Transition Ecologique – Mobilité et Qualité, M. David FRANCOIS, Directeur des Espaces Naturels, M. Aurélien BEHAGUE, Directeur Cycle de l'Eau, M. Raphaël MATHIEU, chargé de communication, Mme Daisy VINCENT, Directrice pôle Aménagement, Mme Elisabeth DANIELEWSKI, Directrice Prospective et financements extérieurs, M. Cédric GILLERON, Directeur Service Technologies Information, M. Raphaël MATHIEU, chargé de communication.

19 – Habitat

19.2 – Convention de délégation de compétence – Avenants 2023-1 à la convention de délégation de compétences des aides à la pierre et de gestion des aides à l'habitat privé et au parc public

La Communauté d'Agglomération a renouvelé en juin 2017 et ce pour une période de 6 ans la convention de délégation de compétence, lui permettant de décider de l'attribution des aides publiques en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création et de l'amélioration de places d'hébergement, et de procéder à leur notification aux bénéficiaires.

La Convention de délégation a été prolongée jusqu'au 31/12/2023

Lors du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) qui s'est tenu le 3 mars 2023, les objectifs régionaux de financement en matière de logement locatif social pour 2023, par le Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) concernant l'offre nouvelle, sont en diminution au regard des objectifs de 2022 (-10%).

Ils s'élèvent à 3 031 PLAI, 4 829 PLUS, 2 322 PLS (soit un total de 10 182 logements).

La déclinaison au niveau régional des orientations nationales a permis de fixer et répartir pour chaque EPCI délégataire des **objectifs quantitatifs à réaliser** pour l'année 2023 ainsi que **des droits à engagements** correspondants.

Il sera donc proposé au Président de signer les avenants 2023 aux conventions de délégation de compétence et de gestion des aides à l'habitat privé et au parc public.

1- POUR LE DEVELOPPEMENT, L'AMELIORATION ET LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Les dotations et objectifs de Douaisis Agglo pour l'offre nouvelle

L'objectif quantitatif de production de logements locatifs sociaux fixé pour DOUAISIS AGGLO pour l'année 2023 est de **325 logements PLUS/PLAI** et **117 PLS** répartis de la façon suivante :

- **119 logements PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration),
- **206 logements PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social)
- **117 logements PLS** (Prêt Locatif Social)

Outre l'objectif quantitatif, ces logements devront être adaptés à la diversité des territoires et aux caractéristiques de la demande des ménages (localisation, surface, nombre de personnes, ressources...).

L'enveloppe prévisionnelle de dotation des droits à engagements Fonds délégués de l'Etat pour le parc social est de **767 788 €** pour le PLAI.

Le montant moyen de subvention par PLAI reste ainsi identique à celui pratiqué en 2022 soit 6 452€.

Parallèlement à cette enveloppe, sont constituées des réserves régionales pilotées par appels à projets qui pourront être sollicités par les opérateurs.

La première vise au renforcement de soutien à l'acquisition-amélioration. Le super bonus alloué en 2022 selon certains critères est généralisé à l'ensemble du territoire régional. Le montant de subvention peut être porté à 16 000 €/logt.

Le financement peut atteindre 25 000 € (méga-bonus) dans les situations suivantes :

- Opération en PLAI adaptés,
- Transformation de bâtiments tertiaires en logements,
- Opérations localisées sur les collectivités territoriales identifiées en tant que « territoires démonstrateurs », sous réserve d'une contribution financière directe de la collectivité d'au moins 5 000 €/logement ainsi qu'une aide indirecte (ingénierie, droit de préemption).

L'objectif 2023 est de **500 PLAI et PLUS** (dont 1/3 de méga-bonus de 25 000 €) L'enveloppe régionale dédiée est de 8,2 millions soit près de 30% de l'enveloppe offre nouvelle dédiée à l'acquisition amélioration.

Reconduite pour la 6^{ème} année, une enveloppe est également dédiée à **la démolition des logements sociaux** et gérée sous forme d'un appel à projets régional par la DREAL en association avec les DDT(M) et d'autres partenaires.

Cette enveloppe d'1 270 000 € en 2023 permettra le financement de 309 logements à hauteur de 4 000€. Les critères de sélection seront sensiblement similaires à ceux utilisés précédemment (vétusté, inscription dans un projet de territoire...).

Une enveloppe de 3 160 000 € est dévolue à la programmation de 322 logements PLAI adaptés à l'échelle du territoire régional. Le PLAI adapté, est destiné aux ménages confrontés à des difficultés sociales et économiques. Il leur facilite l'accès et leur garantit un logement pérenne à bas niveau de loyer. Le dispositif permet de financer ces logements très sociaux, adossé au PLAI classique. Les opérateurs bénéficient d'une subvention complémentaire de l'ordre de 10 000 €/logement en contrepartie du respect d'exigences d'un cahier des charges (bas niveau de quittance et gestion locative adaptée).

L'appel à projets régional matériaux biosourcés est également renouvelé.

Afin de soutenir le potentiel de développement élevé de la filière des matériaux biosourcés vertueuse d'un point de vue environnemental (diminution de la consommation de matières premières d'origine fossile, limitation des émissions de gaz à effet de serre) et économique (création d'emplois non délocalisables),

la DREAL et ses partenaires souhaitent accompagner les maîtres d'ouvrage HLM des Hauts-de-France désireux d'expérimenter l'usage des matériaux biosourcés. Cet accompagnement revêt plusieurs champs : l'accompagnement financier des bailleurs avec une enveloppe dédiée de 450 000 €, la mise en place d'un comité permettant le recueil des retours d'expérience et le suivi des opérations, la mise en place d'actions locales de valorisation et de communication.

Les dotations et objectifs de DOUAISIS AGLO pour la réhabilitation du parc social

Le dispositif, initié dans le cadre du Plan de Relance (2020-2022), de l'appel à projet pour la « Rénovation énergétique / Restructuration lourde » d'opérations de logements locatifs sociaux est pérennisé.

L'enveloppe dévolue à DOUAISIS AGGLO au regard des remontées émanant des bailleurs en janvier 2023 s'élève à :

- **1 044 000 €** permettant le financement à hauteur de 4 000 € la rénovation énergétique de **261 logements**.
- **16 000 €** permettant la réhabilitation et restructuration lourde à hauteur de **8000 €** pour 2 logements.

2- POUR LA REQUALIFICATION DU PARC PRIVE ANCIEN, DES COPROPRIETES ET LA PRODUCTION D'UNE OFFRE EN LOGEMENTS A LOYERS MAITRISES

Les objectifs prévisionnels de réhabilitation de logements privés sont fixés à **219 logements** (22 logements de Propriétaires Bailleurs et 197 logements occupés par leur propriétaire) pour l'année 2023. La priorisation des projets de réhabilitation devra se faire en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat déclinés de la façon suivant pour le territoire (sans double compte):

- Traitement de Logements locatifs-propriétaires bailleurs (PB) : 22 logements
- Propriétaire bailleur Intermédiation locative : 2 logements
- Traitement de Logements indignes et très dégradés - propriété occupante (PO LHI/TD) : 15 logements
- Aides aux propriétaires occupants pour des travaux de lutte contre la précarité énergétique (PO Energie) : 113 logements
- Aides aux propriétaires occupants pour des travaux pour l'autonomie de la personne (PO Autonomie) : 69 logements

L'enveloppe de dotation des droits à engagements pour le parc privé en 2023 est de **2 858 443,€** dont **2 688 719 €** au titre de l'ANAH pour les travaux et **169 724 €** au titre de l'ingénierie (cf. annexes).

3- MODALITES FINANCIERES

- Enveloppe prévisionnelle des droits à engagements Etat pour 2023
Pour l'année 2023, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à **4 686 231 €** réparties de la façon suivante :
 - **767 788 €** pour le PLAI
 - **1 060 000 € pour la réhabilitation du Parc Social (rénovation énergétique /restructuration lourde)**
 - **2 858 443 € pour l'habitat privé.**

Il vous est proposé, après avis favorable du bureau :

- d'autoriser le Président ou son représentant à signer les avenants de 2023 aux conventions de délégation de compétence et de gestion des aides à l'habitat privé et au parc public,
- d'autoriser le Président ou son représentant à signer tout document relatif à l'exécution de cette décision.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Le Président de DOUAISSIS AGGLO certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte.

Publié le 14/04/2023
Réceptionné en sous-préfecture le 14/04/2023

Identifiant de télétransmission
059-200044618-20230331-31-03-2023-41-DE

LE PRESIDENT,



Christian POIRET

Le Secrétaire de séance,



Christophe DUMONT

Annexe n°4 à la délibération n°2022-55 du Conseil d'administration du 22 décembre 2022 approuvant les clauses-types des conventions conclues en application de l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation (et leurs avenants)

**Avenant 2023-1 à la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé
(gestion des aides par le délégataire - instruction et paiement)**

DOUAISIS AGGLO, représenté par Monsieur Christian POIRET, président,

et

L'Agence nationale de l'habitat, représentée par Monsieur Georges-François LECLERC, délégué de l'Anah dans le département,

Vu la convention de délégation de compétence, conclue en application de l'article L. 301-5-1 ou de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, en date du 30 juin 2017 ;

Vu la convention de gestion des aides à l'habitat privé conclue avec l'Anah en date du 30 juin 2017 ;
.....

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 7 octobre 2022 autorisant la prorogation de 2 années la Convention de Délégation des aides à la Pierre 2017-2022 ;

Vu l'Avenant 2022-2 prorogeant d'une année la Convention de Délégation des aides à Pierre 2017-2022 ;

Vu l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement du 3 mars 2023 sur la répartition des crédits ;

Vu l'avenant pour l'année 2022 à la convention de délégation de compétence validé en conseil communautaire du 31 mars 2023 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 31 mars 2023 autorisant la signature du présent avenant ;

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la région.

Il a été convenu ce qui suit :

A - Objet de l'avenant

Cet avenant a pour objet de définir les obligations réciproques de chacune des parties concernant les modifications apportées à la convention de gestion des aides à l'habitat privé du 30 juin 2017 susvisée.

Ces modifications portent sur les objectifs quantitatifs, les modalités financières pour l'année **2023** (*année de signature*) et sur l'ensemble de la convention.

B - Objectifs pour l'année en cours

Sur la base des objectifs figurant au titre I de la convention de délégation de compétence, il est prévu, pour l'année 2023, la réhabilitation d'environ 219 logements privés en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Agence nationale de l'habitat et conformément à son régime des aides, ainsi répartis par type de bénéficiaire :

- 197 logements de propriétaires occupants,
- 22 logements de propriétaires bailleurs,

L'intégralité des logements des propriétaires bailleurs aidés est conventionnée (sauf exceptions précisées dans le régime des aides de l'Anah).

La mise à jour de la déclinaison annuelle des objectifs et la répartition par type d'intervention figure en annexe 1 (objectifs de réalisation de la convention et tableau de bord).

C - Modalités financières

C. 1 Montant des droits à engagement mis à disposition du délégataire par l'Anah

Pour l'année d'application de l'avenant, l'enveloppe des droits à engagement Anah destinée au parc privé est fixé à 2 858 443 €.

C. 2 Aides propres du délégataire

Pour l'année d'application du présent avenant, le montant des crédits que le délégataire affecte sur son budget propre à l'habitat privé s'élève à 450 000 €.

D - Modifications apportées en **2022 à la convention de gestion**

Les modifications ainsi introduites resteront valables les années suivantes et n'auront pas à figurer à nouveau dans les futurs avenants annuels.

La convention de gestion, visée ci-dessus, est modifiée dans les conditions suivantes :

1) L'article 1 de la convention est ainsi modifié :

Au paragraphe 1.1 Objectifs :

Au premier alinéa, après les mots « programme Action Cœur de Ville », sont insérés les mots : « Programme Petite Ville de Demain, Plan Logements Vacants » ;

Après le quatrième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : « Dans le cadre du déploiement du nouveau service public de la rénovation de l'habitat issu de la loi Climat et Résilience, préciser sur votre territoire :

- les Espaces Conseil France Rénov' réalisant les missions d'informations et de conseils ;
- les structures proposant de l'accompagnement : [Espace Conseil France Rénov'](#) et opérateurs Anah ;
- et les articulations de ses structures avec les opérations programmées. ».

2) L'article 3 est ainsi modifié :

Après le deuxième alinéa du paragraphe 3.1 Engagement qualité, il est ajouté le paragraphe suivant :

- une utilisation systématique de la démarche dématérialisée de demandes d'aides pour les bénéficiaires sur son territoire sauf situations exceptionnelles ;

Après le septième alinéa, le tableau est remplacé par le tableau suivant :

Critère de qualité de service et nature de la mesure	État initial (2022)	Objectif pour 2023
Pièces justificatives : Limitation du nombre de pièces exigées ¹	<i>Aucune pièce n'est exigée en plus de l'Anah</i>	<i>Alignement sur l'Anah</i>
Délai d'engagement	<i>PO : 20 jours</i> <i>PB : 31 jours</i>	<i>PO : délai cible de 10 jours</i> <i>PB : délai cible de 10 jours</i>
Délai de signature et d'envoi de la notification de subvention au bénéficiaire	<i>PO : 20 jours à compter de l'engagement dans Op@l</i>	<i>PO : délai cible de 10 jours</i>
<i>Délai de paiement</i>	<i>PO : 20 jours à compter de la demande de solde</i>	<i>PO : délai cible de 15 jours</i>

1 Annexes du RGA

3) L'annexe n° 1 relative aux objectifs de réalisation de la convention est remplacée par l'annexe n° 1 jointe au présent avenant.

4) Le tableau fixé à l'annexe n° 2 est remplacé par l'annexe n° 2 jointe au présent avenant.

Pour DOUAISSIS AGGLO
Président de DOUAISSIS AGGLO

Le délégué de l'agence dans
Le département

Christian POIRET

ANNEXE n° 1 : Objectifs de réalisation de la convention et tableau de bord

	2018		2019		2020		2021		2022		2023	
	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé
PARC PRIVE												
Logements de propriétaires occupants :	219	117	245	98	140	99	222	180	195	129	197	
· dont logements indignes et très dégradés	22	5	7	5	10	4	19	9	15	2	15	
· dont travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale des logements	174	97	120	70	105	72	121	122	130	68	113	
· dont aide pour de la personne	23	15	118	23	25	23	72	49	50	59	69	
Logements de propriétaires bailleurs	26	6	7	9	20	6	10	5	20	25	22	
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires en difficulté												
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires fragiles												
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (autres copropriétés, dont copropriété en état de carence)												
Total des logements ayant bénéficié d'une aide à la rénovation énergétique :		108		84		82		136		98		
· dont PO (MaPrimeRénov' Sérénité)		102		75		76		131		71		
· dont SDC (MPR Copropriété)												
· dont PB (Loc' Avantages/ Habiter Mieux)		6		9		6		5		25		
Total droits à engagements ANAH	2 328 000 €	1 176 315 €	2 204 669 €	2 043 786 €	1 936 806 €	1 750 268 €	2 742 555 €	2 742 551 €	2 798 355 €	2 682 244 €	2 858 443 €	
Total droits à engagements délégataire (aides propres) PIG	350 000 €	250 000 €	250 000 €	222 266 €	350 000 €	343 820 €	400 000 €	399 921 €	450 000 €	449 988 €	450 000 €	
Total droits à engagements délégataire (aides propres) OPAH RU										135 591 €		

ANNEXE n° 2

Règles particulières de recevabilité et conditions d'octroi des aides de l'Anah et des aides attribuées sur budget propre du délégataire gérées par l'Anah

1 – Aides sur crédits délégués Anah (règles particulières prévues à l'article R. 321-21-1 du CCH)

Propriétaires Occupants					
	Plafond national	Plafond adapté	Taux national	Taux adapté	Observations
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000€	62 500 €	50% très modestes		
			50% modestes		
Projet de travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement (MPR Sérénité)	35 000 €		50% très modestes		
			35% modestes		
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	20 000€		50% très modestes et modestes		
			50% modestes		
Travaux pour l'autonomie de la personne			50% très modestes		
			35% modestes		
Autres situations			35% très modestes		
			20% modestes		

Propriétaires bailleurs					
	Plafond national	Plafond adapté	Taux national	Taux adapté	Observations
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	1 000 €/m ²	1 250 €/m ²	35%	35% Ou 45% pour logement vacant de + 2 ans	Majoration de 10% pour logement vacant + 2 ans
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 €/m ²		35%		
Travaux pour l'autonomie de la personne			35 %		
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé			25 %		
Travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement (Habiter mieux)			25 %		
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence			25 %		
Travaux de transformation d'usage			25 %		

2 – Aides attribuées sur budget propre du délégataire

Périmètre PIG

Type de bénéficiaire	Critères de recevabilité Conditions de ressources Critères spécifiques...	Nature de l'intervention (particulière ou spécifique)	Éléments de calcul de l'aide (taux, plafond, subvention, forfait, prime...)	Observations (Suivi budgétaire particulier...)
PO	PO Modeste PO Très modeste	Travaux de rénovation énergétique	10% de subvention sur 30 000 € de travaux HT	
PO	PO Modeste PO Très modeste	LHI ou Très dégradé	10% de subvention sur 50 000 € de travaux HT	
PO	PO Modeste PO Très modeste	Adaptation	Prime de 500 €	

Périmètre OPAH RU Centre-Ville de DOUAI

Type de bénéficiaire	Critères de recevabilité Conditions de ressources Critères spécifiques...	Nature de l'intervention (particulière ou spécifique)	Éléments de calcul de l'aide (taux, plafond, subvention, forfait, prime...)	Observations (Suivi budgétaire particulier...)
PO	PO Modeste PO Très modeste	Travaux de rénovation énergétique	20% de subvention sur 30 000 € de travaux HT	
PO	PO Modeste PO Très modeste	LHI ou Très dégradé	20% de subvention sur 50 000 € de travaux HT	
PO	PO Modeste PO Très modeste	Adaptation	Prime de 500 €	

DOUAISIS AGGLO apporte également plusieurs aides thématiques complémentaires dans les conditions suivantes :

- Prime de sortie de vacance : **1 250 €** par logement ou local vacant depuis minimum 2 ans
- Prime accession : **2 500 €** pour les propriétaires accédant sous plafond de ressources PSLA et s'engageant à occuper le logement au titre de résidence principale pour 6 ans minimum

Ces aides mobiliseront la politique friche commerciale de centre-ville adoptée en conseil communautaire du 26 novembre 2016, dans la limite de l'enveloppe réservée.

Type de bénéficiaire	Critères de recevabilité Conditions de ressources Critères spécifiques...	Nature de l'intervention (particulière ou spécifique)	Éléments de calcul de l'aide (taux, plafond, subvention, forfait, prime...)	Observations (Suivi budgétaire particulier...)
PB	LI	Projet travaux lourds Projet travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat Projet d'amélioration de la performance énergétique Projet pour réhabiliter un logement dégradé (MD)	7,5% du plafond de travaux 750€/m ² limité à 80m ²	
PB	LCS / LCTS	Projet travaux lourds Projet travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat Projet d'amélioration de la performance énergétique Projet pour réhabiliter un logement dégradé (MD)	15% du plafond de travaux 750€/m ² limité à 80m ²	

DOUAISIS AGGLO apporte également plusieurs aides thématiques complémentaires dans les conditions suivantes :

- Les travaux en parties communes en monopropriétés et copropriétés :
 - ✓ 10 % du montant HT de travaux (subvention plafonnée à 2 500 €)

Travaux en parties communes (cages d'escaliers, réseaux, portes ...) et création d'accès indépendant (dans le cadre d'immeubles mixtes au besoin). Sous réserve de conventionnement d'au moins un logement et de décence de l'ensemble des logements.

Conformément à la politique friche commerciale du centre-ville, les projets de réhabilitation des commerces en rez-de-chaussée doivent prévoir l'aménagement dans l'immeuble d'une entrée indépendante et dédiée à l'accès aux logements (étages).

- Remise sur le marché de logements abordables :
 - ✓ Prime de sortie de vacance : 1 250€ par logement ou local vacant depuis minimum 2 ans sous réserve
 - o De conventionner au moins la moitié des logements réhabilités
 - o De justifier de la décence de l'ensemble des logements loués par le propriétaire à la même adresse.

Ces aides mobiliseront la politique friche commerciale de centre-ville adoptée en conseil communautaire du 26 novembre 2016, dans la limite de l'enveloppe réservée.



Convention de délégation de compétences

Avenant n° 2023 - 1

Douaisis Agglo, représentée par Monsieur Christian POIRET, Président,

et

L'Etat, représenté par Monsieur Georges-François LECLERC, Préfet de la Région Hauts de France, Préfet du Département du Nord,

Vu la convention de délégation de compétence en date du 30 juin 2017 ;

Vu l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier signé le 07 mars 2017 ;

Vu la liste des cités minières à réhabiliter pour le premier triennal (2018/2020) arrêtée lors du comité de pilotage ERBM le 5 juin 2018 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 7 octobre 2022 autorisant la prorogation de 2 années de la Convention de Délégation des aides à la Pierre 2017-2022.

Vu l'Avenant 2022-2 prorogeant d'une année la Convention de Délégation des aides à Pierre 2017-2022

Vu l'avis du Comité Régional de l'Habitat plénier du 03 mars 2023 sur la répartition des crédits en 2023 ;

VU la délibération du Conseil Communautaire du 31 mars 2023 ;

Le présent avenant a pour objet de déterminer les enveloppes et objectifs physiques de Douaisis Agglo pour l'année 2023.

A – LES OBJECTIFS QUANTITATIFS PRÉVISIONNELS POUR 2023

L'article I-2 relatif aux objectifs quantitatifs prévisionnels est complété comme suit :

I-2-1 Le développement, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements sociaux

a) Réalisation par construction neuve ou par acquisition-amélioration de logements sociaux

Pour 2023, dix-septième année de la délégation, compte tenu de la dotation disponible, les objectifs sont de 442 logements (PLUS/PLA-I/PLS) :

- 119 logements PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration)
- 206 logements PLUS (prêt locatif à usage social)
- 117 logements PLS (prêt locatif social)

L'annexe 3 à la convention précise les quatre volets relatifs aux structures collectives de logement et d'hébergement : pensions de famille ou résidences sociales, foyers de travailleurs migrants (FTM), places d'hébergement, et logement-foyers pour personnes âgées et handicapées.

Ces objectifs de production se répartissent par sous-secteur de PLH de la manière suivante :

Secteur PLH	Douai	Nord et Est	Ouest et Sud	Nord	Arleusis	Total DA
Objectifs PLUS/PLAI	118	58	65	26	58	325
Objectifs PLS	21	14	34	17	31	117

b) la réhabilitation

Concernant l'AAP Post Plan de Relance, relatif à la rénovation énergétique/restructuration lourde des logements locatifs sociaux, l'enveloppe dédiée à Douaisis Agglo au regard de remontée émanant des bailleurs en janvier 2023 est de :

- **1 044 000 €** permettant le financement à hauteur de 4 000 € la rénovation énergétique de **261 logements**.
- **16 000 €** permettant la réhabilitation et restructuration lourde à hauteur de **8000 €** de 2 logements.

Soit une enveloppe globale de 1 060 000 € pour la réhabilitation de 263 logements sociaux en 2023.

c) la démolition

Sans objet

d) l'accession sociale

Douaisis Agglo maintient son soutien au développement de l'accession sociale à la propriété notamment en faveur des logements en PSLA et grâce à un dispositif d'aide à l'accession à prix

maîtrisé.

L'objectif de réalisation est de 20 PSLA au titre de l'année 2023.

e) Les MOUS Habitat

Sans objet

I-2-2 La requalification du parc privé ancien, des copropriétés et la production d'une offre en logements à loyers maîtrisés

Sur la base des objectifs figurant au programme d'actions du PLH, il est prévu la réhabilitation de logements privés tenant compte des orientations et des objectifs de l'Agence Nationale de l'Habitat. Dans le cadre de cet objectif global, sont projetés pour 2023, sans double compte (ce volume de réhabilitations comprend les objectifs définis au CRHH du 03/03/2023 :

- 197 logements de propriétaires occupants,
 - 15 Logements Indignes/Très Dégradés - Propriété Occupante (PO LHI/TD)
 - 113 logements de Propriétaires Occupants pour des travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale des logement (PO MPR/HMS)
 - 69 logements de Propriétaires Occupants pour des travaux pour l'Autonomie de la personne (PO Autonomie)
- 22 logements de Propriétaires Bailleurs
- 2 logements de Propriétaires Bailleurs IML (Intermédiation locative)

L'intégralité des logements des propriétaires bailleurs aidés seront conventionnés.

Ces objectifs annuels sont repris dans le tableau de bord de suivi de la convention introduit à l'annexe 1.

I-2-3 Répartition géographique et échéancier prévisionnel

Un tableau intitulé « objectif de réalisation de la convention, parc public et parc privé et tableau de bord » est inséré à l'annexe 1 de la convention.

Il synthétise les objectifs de réalisation et fait office d'échéancier de réalisation. Il sera mis à jour annuellement et joint au bilan mentionné à l'II.3.

C – MODALITÉS FINANCIÈRES POUR 2022

- Enveloppe prévisionnelle des droits à engagements État pour 2023

Pour l'année 2023, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements Etat sont réparties de la façon suivante :

- **767 788 €** pour le PLAI.
- **2 858 443 € pour l'habitat privé** (2 688 719 € au titre des travaux et 169 724 € pour l'ingénierie).

- 1 060 000 € pour la réhabilitation LLS (rénovation énergétique et restructuration lourde).

L'article II-1 relatif aux moyens mis à disposition du délégataire par l'État est complété comme suit :

Le territoire étant couvert par un Contrat Local d'Engagement (CLE) de lutte contre la précarité énergétique, les décisions d'aide au titre du fonds d'aide à la rénovation thermique, sont prises conjointement avec celles des aides de l'ANAH, dans les conditions précisées dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fond et dans la convention de gestion conclue entre l'ANAH et le délégataire.

L'article II-2 relatif à la répartition des droits à engagement entre logement locatif social et l'habitat privé est complété comme suit :

Pour 2023, l'enveloppe mentionnée à l'article II-1, incluant les subventions de prestations d'ingénierie associées se répartit de la façon suivante :

- **767 788 €** pour le PLA-I.
- **2 858 443 € pour l'habitat privé** (2 688 719 € au titre des travaux et 169 724 € pour l'ingénierie).
- **1 060 000 €** pour la réhabilitation LLS (rénovation énergétique et restructuration lourde).

L'article II-4-1 relatif aux interventions financières du délégataire est modifié comme suit :

Pour l'année 2023, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention s'élève à **1 497 000 €** dont 947 000 € pour le logement locatif social, 100 000 € pour le développement de l'accession sociale et 450 000 € pour l'habitat privé.

L'article IV-2-1 relatif aux modalités de fixation des loyers et redevances maximums pour le parc social est modifié comme suit :

Le loyer maximal au m² est fixé dans chaque convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement dans la limite des valeurs indiquées par la circulaire annuelle des loyers et redevances publiée pour chaque 1er janvier. Les valeurs indiquées dans cette circulaire constituent des limites supérieures qui ne doivent pas être appliquées de manière automatique. Les loyers plafonds sont fixés en tenant compte de l'équilibre de l'opération, de sa qualité, de la taille des logements mais aussi de la solvabilité des locataires et du secteur géographique d'implantation du projet. En effet, pour garantir le caractère social des logements, il convient de maintenir un écart d'environ 20% entre les loyers du parc privé environnant et les loyers plafonds des conventions.

Les modalités de calcul de ce loyer maximum suivent les règles explicitées en annexe 5. Celles-ci sont les règles de droit commun applicables aux loyers à l'exception des adaptations suivantes possibles pour les opérations de construction, d'acquisition et d'acquisition-amélioration.

Le barème des majorations applicables en fonction de la qualité de l'opération figure en annexe 5. L'application de ces majorations au loyer de base ne pourra aboutir à un loyer mensuel par m² de surface utile dépassant, pour les logements conventionnés à compter du 1er janvier de l'année de prise d'effet de la présente convention (ou de ses avenants successifs) :

- 5,34 € pour les opérations financées en zone 2 et 4,94 € en zone 3 en PLAI
- 6,01 € pour les communes situées en zone 2 et 5,57 € en zone 3 en PLUS
- 9,42 € pour les opérations financées en zone B1 et 9,02 € en zone B2 en PLS

Ces loyers maximums sont révisés chaque année, le 1er janvier, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée (cf. annexe 5).

Les annexes 1, 2, 5 et 6 de la convention de délégation de compétence entre Douaisis Agglo et l'État sont modifiées ou complétées comme suit :

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

L'annexe 1 est complétée par le tableau suivant

**Annexe 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)**

	2017			2018			2019			2020			2021			2022			2023			
	Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		
		financés	mis en chantier		financés	Mis en chantier		financés	mis en chantier		financés	mis en chantier		financés	mis en chantier		financés	mis en chantier		financés	mis en chantier	
PARC PUBLIC																						
PLAI	182	105		75	82		77	47		75	72		93	74		127	87		119			
PLUS	74	67		115	110		156	90		115	130		125	96		221	159		206			
Total PLUS-PLAI	256	173		190	192		233	137		189	23		218			348	126		117			
PLS	40	13		15	18		76	14		30			12	6		27						
Accession à la propriété (PSLA, PASS FONCIER)		4		18	5		10	8		19												
PALULOS ERBM													230	230		158	248					
PALULOS PLAN DE RELANCE													200	200		43	43					
PARC PRIVE	Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		
Logements indignes et très dégradés traités (hors aides aux syndicats)							14	12														
dont Logements Indignes / TD PO	16	4		22	5		7	5		10	4		19	9		15	2		15			
dont Logements Indignes / TD PB	10	14			6		7	7		20	6		10	5		20	25		22			
Logements de PO traités (hors LHI et TD)	219	104		197	112		238	93														
dont aide pour l'autonomie de la personne	29	15		23	15		118	23		25	23		72	49		50	59		69			
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	190	83		174	97		120	70		105	72		121	122		130	68		113			
Logements de PB traités (hors HI et TD)								2														
dont travaux d'amélioration des performances énergétiques	15	5		26				2														
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (autres copropriétés)																						
Logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors HI et TD)																						
dont logements indignes et très dégradés																						
Total des logements PO bénéficiant de l'aide FART	206	104								115	76											
Total des logements PB bénéficiant de l'aide FART	27	19								20	6											
Total des logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires bénéficiant de l'aide FART																						
Total droits à engagements ANAH (€)	2 110 000	1 488 119		2 328 000	1 176 315		2 204 669	2 043 786		1 936 806	1 750 268		2 742 551	2 742 551		2 798 355	2 682 244		2 858 443			
Dont programmes de revitalisation des centres-bourg																						
Dont PNRQAD																						
Dont PNRU NPNRU																						
Total droits à engagement programmes nationaux (€)								1 617 508														
Total droits à engagements délégataire (€)	408 480	408 480		546 150	593 064		516 054	316 334		668 860	482 544		576 372	495 948		561 324	561 324					
Total droits à engagement FNAP/FART (€)	459 209	216 739																				
<i>Répartition des niveaux de loyer conventionnés par le traitement des logements de propriétaires bailleurs</i>																						
<i>dont loyer intermédiaire</i>	2							0			1			5			2					
<i>dont loyer conventionné social</i>	12	8						6			5			17			12					
<i>dont loyer conventionné très social</i>	13	11			9			1						-								

Annexe 1 bis Parc Social

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

Convention de délégation de compétence conclue avec l'Etat le 30 juin 2017 en application des articles L301-3, L 301-5-1, L301-5-2, L 321-1-1 du CCH

ÉTAT ANNEXE DES FONDS RECUS ET REVERSES PAR LE DELEGATAIRE (CREDITS DE PAIEMENT)

RECETTES (fonds versés par l'Etat)

Organismes délégants	Reliquats des CP antérieurs	Montant versé lors de l'exercice	Compte nature (a)	Montant total
Etat	758 060,26 €	2 354 260,00 €	2042	3 112 320,26 €

DEPENSES VERSEES AU TITRE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL en 2022

En cas de recouvrement de sommes indues, les faire apparaître en dépenses négatives

Bénéficiaire (b)	Nature de l'opération (c)	Nombre de logements concernés	Localisation de l'opération	Montant total de la subvention accordée (1)	Compte nature (a)	Dépenses des exercices antérieurs (2)	Dépense de l'exercice (3)	Dépenses cumulées (4=2+3)	Reste à payer(5=4-1)
NOREVIE	1	12	Les Marlières	18 900,00 €	2042	15 120,00 €	3 780,00 €	18 900,00 €	- €
MAISONS ET CITES	1	28	Rue Joliot Curie	55 264,00 €	2042	- €	38 684,80 €	38 684,80 €	16 579,20 €
NOREVIE	1	18	Rue Charles Paix	41 448,00 €	2042	33 158,40 €	8 289,60 €	41 448,00 €	- €
NOREVIE	1	41	Place Dordain	80 424,00 €	2042	40 212,00 €	40 212,00 €	80 424,00 €	- €
MAISONS ET CITES	1	6	Rue de Dourdan	13 404,00 €	2042	9 382,00 €	4 022,00 €	13 404,00 €	- €
NOREVIE	1	20	Chemin du Corps Saint	40 212,00 €	2042	14 476,32 €	8 042,40 €	22 518,72 €	17 693,28 €
NOREVIE	1	25	Rue Lambrecht III - Le village sud	53 616,00 €	2042	11 795,52 €	12 331,68 €	24 127,20 €	29 488,80 €
MAISONS ET CITES	1	26	VEFA rue de Flers	60 318,00 €	2042	- €	42 222,60 €	42 222,60 €	18 095,40 €
MAISONS ET CITES	2	230	ERBM Cité Croix de Pierre	2 070 000,00 €	2042	- €	1 035 000,00 €	1 035 000,00 €	1 035 000,00 €
Total						124 144,24 €	1 192 585,08 €	1 316 729,32 €	1 116 856,68 €

(a) ouvert dans la nomenclature applicable aux EPCI (M14)

(b) y compris les prestations d'études et d'ingénierie

(c) codification des opérations (cf. annexe 1 - circulaire n° 2004-73 UC/IUH du 23 décembre 2004) :

code 1 construction, acquisition-amélioration et surcharge foncière

code 2 réhabilitation et qualité de service

code 3 démolition et changement d'usage

code 5 études et prestations d'ingénierie

Programmation 2015
Programmation 2016
Programmation 2018
Programmation 2019
Programmation 2020
Programmation 2021

Annexe 1 ter Parc social

Comptes rendus de l'utilisation des crédits de paiement versés par le délégataire sur ses aides propres
 CONVENTION DE DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE CONCLUE AVEC L'ETAT LE 7 AVRIL 2009 EN APPLICATION DES ARTICLES L301-3, L 301-5-1, L301-5-2, L 321-1-1 DU CCH
 DEPENSES VERSEES AU TITRE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL en 2021

ÉTAT ANNEXE DES AIDES PROPRES VERSEES PAR LE DELEGATAIRE (CREDITS DE PAIEMENT)

Bénéficiaire (b)	Nature de l'opération (c)	Nombre de logement concernés	Localisation de l'opération	Montant total de la subvention accordée (1)	Compte nature (a)	2018	2019	2020	2021	Dépense de l'exercice (3)	Dépenses cumulées (4=2+3)	Reste à payer(5=4-1)
NOREVIE	1	35	Rue François Anicot Cuincy	94 000,00 €	2042			47 000 €		47 000 €	94 000 €	- €
MAISONS ET CITES	1	6	Rue de Dourdan - rue de Chatillon Guesnain	6 000,00 €	2042			3 000 €		3 000 €	6 000 €	- €
NOREVIE	1	41	Place Dordain Cuincy	101 000,00 €	2042			50 500 €		50 500 €	101 000 €	- €
MAISONS ET CITES	1	29	Cité Bercé Gayant - Tranche 4 Waziers	77 000,00 €	2042					38 500 €	38 500 €	38 500,00 €
MAISONS ET CITES	1	26	VEFA 213 rue de Flers Douai	67 000,00 €	2042					33 500 €	33 500 €	33 500,00 €
Total						- €	- €	100 500 €	- €	172 500 €	273 000 €	72 000 €

(a) ouvert dans la nomenclature applicable aux EPCI (M14)

(b) y compris les prestations d'études et d'ingénierie

(c) codification des opérations (cf. annexe 1 - circulaire n° 2004-73 UC/IUH du 23 décembre 2004) :

code 1 construction, acquisition-amélioration et surcharge foncière

code 2 réhabilitation et qualité de service

code 3 démolition et changement d'usage

code 5 études et prestations d'ingénierie

Programmation 2017

Programmation 2018

Programmation 2020

Annexe 2 : Programme d'intervention sur le parc privé

L'article C suivant est ajouté :

C - Les contrats locaux d'engagement contre la précarité énergétique

La mise en œuvre locale du fonds d'aide à la rénovation thermique fait l'objet de contrats locaux d'engagement. Le préfet, représentant de l'Etat et délégué de l'Anah dans le département, négocie le(s) contrat(s) local(ux) d'engagement contre la précarité énergétique avec les collectivités.

Le contrat local, entre les partenaires de la lutte contre la précarité énergétique, prévoit les modalités d'actions (repérage des situations de précarité énergétique, assistance technique, financière et sociale auprès des propriétaires occupants, etc.), les objectifs quantitatifs (assistance en maîtrise d'ouvrage et aide aux travaux), les moyens et ressources.

Un CLE départemental a été signé le 15 mars 2011 par le Président du Conseil Général du Nord et avenante le 16 mai 2014.

L'annexe 5 de la convention de délégation de compétence des aides à la pierre du 30 juin 2017 est modifiée comme suit :

1- Majoration de l'assiette de subvention

Les subventions relatives aux aides à la pierre pour le logement locatif social sont désormais forfaitisées.

L'annexe 5 de la de la convention de délégation de compétence des aides à la pierre du 30 juin 2017 n'a donc plus lieu d'être

L'annexe 6 de la convention de délégation de compétence des aides à la pierre du 7 avril 2009 est modifiée comme suit :

Le loyer maximal au m² ou la redevance maximale fixé dans chaque convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement ne doit pas dépasser un plafond correspondant aux caractéristiques de l'opération et déterminé selon les règles suivantes :

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

En application du 2° de l'article R. 353-16 du CCH, le loyer maximal, applicable à l'ensemble des logements de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier qui fait l'objet de la convention, est exprimé en m² de surface utile et tient compte de la localisation, de la qualité de la construction et de la taille moyenne des logements de l'opération.

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

a) les valeurs des loyers de maximaux de zone applicables aux conventions conclues à compter du 1er janvier de l'année de prise d'effet de la présente convention (ou de ses avenants successifs) figurent dans le tableau ci-après en fonction du secteur géographique de l'opération (caractérisation des secteurs géographiques et renvoi à une annexe pour la délimitation précise s'il y a lieu). Elles sont révisées chaque année, le 1er janvier, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Loyer mensuel en € par m² de surface utile (valeur 01/01/2023)

TYPES DE LOGEMENT	Zone II	Zone III
Logements financés en PLA d'intégration	5,34	4,94
Logements financés avec du PLUS	6,01	5,57

TYPES DE LOGEMENT	Zone B1	Zone B2
Logements financés en PLS	9,42	9,02

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

Les tableaux suivants reprennent les marges applicables au loyer pour les opérations en financement **PLUS et PLA Intégration** selon la date de dépôt du Permis de Construire (PC). Les opérations dont le PC est déposé avant le 01/01/2022 relèveront de la réglementation thermique 2021 et les opérations dont le PC est déposé après le 01/01/2022 relèveront de la réglementation environnementales 2020.

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

NEUF

En cours d'élaboration

- *Barème de majoration pour les opérations dont le PC est déposé avant le 01/01/2022 (RT 2012)*

Loyer	Logement social ordinaire et logement-foyer / en %	Majoration (%)
PLUS	Sans label	0
	RT 2012	0
	RT 2012 -10% (avec ou sans label E+C-)	2
	RT 2012 -20% (avec ou sans label E+C-)	4
	Bâtiment à énergie positive	7
	En zone 3 si RT 2012 -10% ou supérieur	+1
PLAI	Aucune majoration	

- *Barème de majoration pour les opérations dont le PC est déposé après le 01/01/2022 (RE 2020)*

Loyer	Logement social ordinaire et logement-foyer / en %	Majoration (%)
PLUS	RE 2020	0
	RE 2020 Cep max – 10%	3
	Label NF HQE ou équivalent	4
	Bâtiment à énergie positive	7
	En zone 3 si RE 2020 Cep max -10% ou supérieur	+1
PLAI	Aucune majoration	

- **Autres marges en vigueur**

Logement individuel PLUS : 2 % diminution progressive

Ascenseur dans un bâtiment d'habitation collectif :

Installation d'un ascenseur non obligatoire (R 111-5 du CCH)	4% (proratisé en fonction du nombre et de la surface des logements desservis)
--	---

Locaux collectifs résidentiels : 0,77 x SLCR/ (CS x SU) (hors résidence de type béguinage)

- **Partie annexe au logement pouvant faire l'objet d'un loyer :**

Suivant la définition de l'article R353-16 du décret n°95.708 du 9 mai 1995, « il s'agit des annexes privatives qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile qui peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire dans les limites et conditions fixées par la convention »

Loyer garage	Plafonné à 32 €
Loyer parking aérien ou carport (place sécurisée)	Plafonné à 16 €

Ces loyers annexes ne sont pas autorisés pour les logements PLAI

ACQUIS AMELIORES

- *Pour les bâtiments existants achevés après le 1^{er} janvier 1948 :*

Loyer	Logement social ordinaire et logement-foyer / en %	Majoration (%)
PLUS AA	HPE rénovation 2009	2
	BBC rénovation 2009	4
	En zone 3 si BBC rénovation 2009	+1
PLAIAA	HPE rénovation 2009	3
	BBC rénovation 2009	6
	En zone 3 si BBC rénovation 2009	+1

- *Pour les bâtiments existants achevés avant le 1^{er} janvier 1948 :*

Loyer	Logement social ordinaire et logement-foyer / en %	Majoration (%)
PLUS AA	Certification accordée par un organisme ayant passé une convention avec le ministère en charge de la construction et atteinte d'une performance énergétique < 195 kWh.m-2.an-1	2
	Certification accordée par un organisme ayant passé une convention avec le ministère en charge de la construction et atteinte d'une performance énergétique < 104 kWh.m-2.an-1	4
	En zone 3 si Cep < 104 kWh.m-2.an-1	+1
PLAIAA	Certification accordée par un organisme ayant passé une convention avec le ministère en charge de la construction et atteinte d'une performance énergétique < 195 kWh.m-2.an-1	3
	Certification accordée par un organisme ayant passé une convention avec le ministère en charge de la construction et atteinte d'une performance énergétique < 104 kWh.m-2.an-1	6
	En zone 3 si Cep < 104 kWh.m-2.an-1	+1

Ces majorations constituent des maximums. L'ensemble de ces marges seront mises en œuvre en vérifiant la compatibilité avec une maîtrise des loyers et des restes à charge des locataires après solvabilisation par l'APL.

- **Partie annexe au logement pouvant faire l'objet d'un loyer :**

Suivant la définition de l'article R353-16 du décret n°95.708 du 9 mai 1995, « il s'agit des annexes privatives qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile qui peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire dans les limites et conditions fixées par la convention »

Loyer garage	Plafonné à 32 €
Loyer parking aérien ou carport (place sécurisée)	Plafonné à 16 €

Ces loyers annexes ne sont pas autorisés pour les logements PLAI

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

$$CS = 0,77 \times [1 + (\text{nombre de logements} \times 20 \text{ m}^2 / \text{surface utile totale de l'opération})]$$

Lorsque l'opération comporte des surfaces annexes entrant dans le calcul de la surface utile, le loyer maximal au m² de surface utile fixé dans la convention APL est plafonné de telle sorte que le produit locatif maximum (égal au produit de la surface utile par le loyer maximal au m² conventionné) ne dépasse pas pour les opérations PLUS et PLAI le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe et de toute majoration appliquée au loyer maximal de base mensuel (CS X LM zone) de plus de 20% ou, dans le cas des immeubles avec ascenseur, de plus de 25%. Pour les opérations PLS, le loyer maximal au m² de surface utile fixé dans la convention APL est plafonné de telle sorte que le produit locatif maximum ne dépasse pas de plus de 18% le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

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

2 – Pour les opérations de réhabilitation

Pour chaque nouvelle opération de réhabilitation, le montant du loyer maximal mentionné à l'article R.353-16 est fixé sur la base des loyers maximaux de zone figurant dans les tableaux suivants, selon que la superficie de l'opération est exprimée en surface corrigée ou en surface utile. Ces valeurs, applicables aux conventions conclues à compter du 1er janvier de l'année de prise d'effet de la présente convention (ou de ses avenants successifs), sont révisées chaque année, le 1er janvier, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Loyer annuel en € par m ² de surface corrigée valeur 01/01/2023		
TYPES DE LOGEMENT	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements réhabilités avec aides de l'Etat (PALULOS, PAM, ECO prêt de la CDC)	39,52	37,24
II. « PALULOS communales »	44,92	42,09

Sous le régime de la surface utile, le loyer maximal au m² fixé dans la convention s'obtient par le produit du loyer maximal de zone ci-dessous et du coefficient de structure, calculé selon la formule précisée au c) du 1. Ci-dessus.

<u>Loyer mensuel en € par m² de surface utile valeur 01/01/2023</u>		
TYPES DE LOGEMENT	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements réhabilités avec aides de l'Etat (PALULOS, PAM, ECO prêt de la CDC)	5,72	5,27
II. « PALULOS communales »	6,01	5,57

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

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

3 – Pour les loyers maîtrisés du parc privé

Réforme du dispositif fiscal Loyer abordable (conventionnement Anah) qui devient Loc'Avantages :

La loi de finances pour 2022 du 30 décembre 2021 fait évoluer le dispositif fiscal associé au conventionnement entre l'Anah et les propriétaires bailleurs dans l'objectif de le rendre financièrement plus attractif le dispositif pour une majorité de propriétaires bailleurs (passage à une réduction d'impôt, simplification du parcours usager), tout en l'adaptant pour mieux répondre aux besoins de mobilisation du parc locatif privé à des fins sociales.

Dans ce contexte, l'intervention de l'Anah vis-à-vis des propriétaires bailleurs est renforcée en 2022.

Une période de transition est aménagée pour le passage au nouveau dispositif Louer abordable : les demandes de conventionnement déposées jusqu'au 28 février 2022 seront traitées selon l'ancien dispositif, celles déposées à partir du 1er mars 2022 avec le nouveau.

Les conditions de l'avantage fiscal liées à de nouvelles conditions de location :

- Passage à une réduction d'impôt aux taux suivants :
 - LOC 1 – Loyer Intermédiaire : 15% des revenus locatifs et 20% si recours à l'IML
 - LOC 2 – Loyer Social : 35% et 40% si recours à l'IML
 - LOC 3 – Loyer Très Social : 65%, uniquement si recours à l'IML (à noter : le recours au loyer très social n'est possible qu'en cas d'IML)

- Les niveaux de loyers applicables (LI, LS, LTS) sont dorénavant fixés nationalement par décret à la commune, la simulation est possible sur le site <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/simuler-votre-projet/>

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

Pour les logements-foyers et des résidences sociales, les redevances maximales, applicables aux conventions conclues à compter du 1^{er} janvier de l'année de prise d'effet du présent avenant, sont révisées chaque année au 1^{er} janvier, de la variation de la moyenne associée de l'indice de référence des loyers du 4^{ème} trimestre pour une part de 60% et de l'évolution de l'indice des prix au 4^{ème} trimestre pour une part de 40%.

Pour l'Etat

Pour Douaisis Agglo

Le Préfet de la Région Hauts de France,
Préfet du Nord
ou son représentant

Christian POIRET
Président de Douaisis Agglo