

PREFECTURE DE LA LOIRE

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

N° SPECIAL - 57

Date de parution : 24 novembre 2009

SOMMAIRE DU RAA SPECIAL N° 57 DU 24 NOVEMBRE 2009

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT ET
DE L'AGRICULTURE**

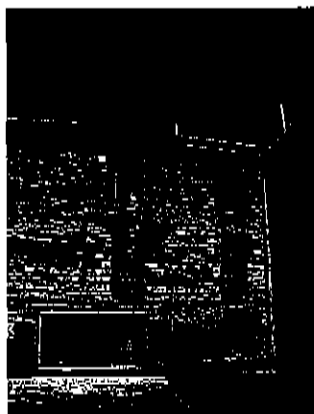
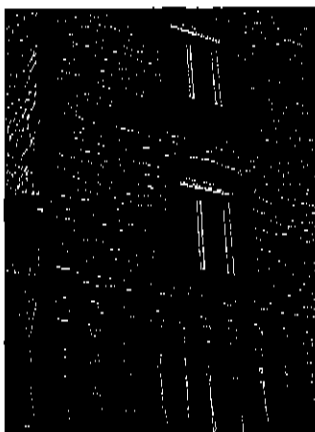
AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

**Commission Locale d'amélioration de l'Habitat du Département de la Loire :
Programme d'Actions, Règlement Intérieur1**

PROGRAMME D'ACTIONS

Délégation de la Loire

Le présent programme d'actions a été validé par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) lors de sa séance du 22 octobre 2009 et devient à compter de cette date le nouveau document de référence pour la mise en œuvre de la politique de l'Agence nationale de l'habitat dans le département de la Loire.



Sommaire

<i>Les priorités d'intervention et les critères de sélectivité des projets</i> _____	3
Propriétaires bailleurs : _____	3
Propriétaires occupants : _____	3
Autres bénéficiaires (locataires, organisme agréé pour de la sous-location, syndicat de copropriétaires, commune ou groupement de communes,....) : _____	4
<i>Les modalités financières d'intervention</i> _____	5
<i>Le dispositif relatif aux loyers conventionnés</i> _____	9
Définition des zones et des catégories _____	9
Loyers de marché _____	9
Loyers plafonds _____	9
Conventionnement sans travaux _____	10
Conventionnement avec travaux : _____	10
<i>Les dispositifs opérationnels</i> _____	11
L'état des programmes en cours _____	11
Les dispositifs opérationnels à venir _____	12
<i>Les engagements financiers</i> _____	14
<i>La politique de contrôle et les actions à mener en matière de contrôle</i> _____	16
<i>Les conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre</i> _____	16

Les priorités d'intervention et les critères de sélectivité des projets

Les enjeux locaux en matière d'habitat privé et les documents de programmation en cours sur le département conduisent la CLAH à définir des priorités en fonction de la nature des bénéficiaires des demandes de subvention. En ce qui concerne le parc locatif privé, les aides sont essentiellement concentrées sur la remise à niveau d'un parc ancien très dégradé ou insalubre, au soutien des copropriétés les plus fragilisées et à l'adaptation des locaux au vieillissement ou au handicap.

Propriétaires bailleurs :

Sont prioritaires :

- les projets de mise aux normes complète de logements ou d'immeubles loués en loyer conventionné.

Ces dossiers sont soumis à avis préalable conformément aux dispositions adoptées par la CLAH dans son règlement intérieur.

La CLAH demande le recours à un maître d'œuvre dès lors que les travaux sont supérieurs à 75000€. Au-delà de 150000€ la maîtrise d'œuvre de l'opération est assurée par un architecte.

Un Constat de Risques d'Exposition au Plomb (CREP) est nécessaire pour les réhabilitations de logement d'avant 1948

Les logements réhabilités doivent atteindre la classe C du DPE. La classe D est tolérée en cas de chauffage électrique

Compte tenu de la structure de l'offre privée, les logements de moins de 50m² ne sont pas subventionnés à l'exception des projets faisant déjà l'objet d'une dédensification importante ou en l'absence d'autre solution techniquement envisageable.

Pour les projets relevant d'une transformation d'usage, une analyse d'opportunité systématique est réalisée par le service instructeur conformément à la grille d'analyse validée par la CLAH lors de sa séance du 28 juin 2009. Ces projets sont principalement acceptés dans les communes soumises à l'application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Pour les logements faisant l'objet d'un loyer très social, les avis favorables de la commune et de la Commission Logement Territorialisée sont nécessaires.

- les mises aux normes partielles relevant :
 - de travaux d'adaptation au handicap ou au vieillissement dans les logements occupés ou parties communes d'immeubles. Dans le cas des logements vacants ou des parties communes, le projet doit répondre aux normes complètes d'accessibilité. Pour les logements occupés il est demandé au minimum, l'adaptation des sanitaires.
 - de travaux d'élimination des peintures au plomb

Propriétaires occupants :

Sont prioritaires :

- les dossiers déposés par des propriétaires occupants remplissant des conditions de ressources inférieures aux plafonds de ressources prioritaires
- les dossiers déposés dans un dispositif programmé (OPAH ou PIG) par des propriétaires occupants remplissant des conditions de ressources inférieures aux plafonds de ressources de base
- les dossiers déposés par des propriétaires occupants pour des situations particulières éligibles aux

plafonds de ressources majorés. Il s'agit principalement de travaux sur parties communes en plan de sauvegarde ou OPAH¹ copropriété, des travaux de sortie d'insalubrité et de péril, des travaux liés au saturnisme, et des travaux d'accessibilité et d'adaptation au handicap. Concernant les travaux d'accessibilité et d'adaptation au handicap, la demande est prioritaire dès lors que le demandeur peut produire une carte d'invalidité à 80% ou présente un niveau de classement GIR² utilisé dans le cadre de l'attribution de l'APA³ inférieur ou égal à 4.

Autres bénéficiaires (locataires, organisme agréé pour de la sous-location, syndicat de copropriétaires, commune ou groupement de communes,....) :

Il n'est pas prévu de conditions particulières de recevabilité pour ces projets en dehors de celles-prévues par la réglementation de l'Agence.

¹ OPAH : Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat

² GIR : Groupe iso-ressource ou niveaux de perte d'autonomie

³ APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie

Les modalités financières d'intervention

Les modalités financières d'intervention résultent de l'application des modulations de taux décidées par la CAH du 26 juin 2008 et modifiées lors de sa séance du 30 avril 2009 (majoration des taux en cas d'insalubrité). La CLAH confirme les dispositions adoptées et détaillées dans les trois tableaux suivants.

**Taux de subvention propriétaire bailleurs
en fonction du zonage et des engagements souscrits**

TYPE D'INTERVENTION	ZONAGE	
	B	C
A1 – Loyer libre	0%	0%
A2 -Loyer intermédiaire (LI)*	20%	15%
A3 -Loyer conventionné (LC)* et logements soumis à la loi de 1948	40%	25%
A4 -Loyer conventionné très social* (LCTS)	70%	50%
B1 -Travaux sur parties communes	cf. aide au syndicat	
B2 -Travaux sur parties privatives	Au taux du logement	
C1 -Travaux parties communes et/ou privatives en copropriété ou monopropriété(a)	au taux du logement + 20%	
D1 -Saturnisme : revêtements contenant du plomb et accessibles (b)	50 % d'un plafond de 8 000 euros de travaux subventionnables par logement	
D2 -Travaux d'accessibilité et d'adaptation des immeubles et logements (b)	70 % d'un plafond de 8 000 euros de travaux subventionnables par logement	
D3 -Propriétaires bailleurs ressources modestes (c)		
D4 -Organismes agréés par le Préfet (c)		
E1 Primes pouvant être attribuées si les trois conditions suivantes sont remplies : • durée minimale de vacance 12 mois consécutifs avant le dépôt du dossier; • montant minimum de travaux subventionnables de 15 000 € par logement; • obligation de loyers maîtrisés (conventions LI, LS ou TS).	Pas de prime vacance dans le département	
PB	Ecoprime	
Le logement doit remplir cumulativement les conditions suivantes : • faire l'objet d'un projet subventionné par l'Anah lui permettant d'être classé après travaux au moins en étiquette énergie « B » • faire l'objet d'un projet subventionné par l'Anah permettant une progression après travaux d'au moins deux classes en étiquette énergie, • faire l'objet d'un conventionnement avec l'Anah au titre de l'article L321-8 du CCH (conventionnement social ou très social), ou faire l'objet d'un financement au titre de la sortie d'insalubrité ou de péril.	2000€	

Taux de subvention propriétaires occupants standard

TYPE D'INTERVENTION	Taux	Plafonds de travaux	Plafonds de ressources
A1 a – Diffus	0%	13 000 €	De base
A1 b – OPAH classique - PIG	10%		
OPAH de renouvellement urbain* ou de revitalisation rurale*	20%		
B1 -Travaux sur parties communes	cf aide au syndicat		
B2 -Travaux sur parties privatives	30 %	13 000 €	majoré
C1-Monopropriété ou copropriété - avec arrêté	50 %	30 000 €	majoré
C2-Monopropriété ou copropriété – sans arrêté			
D1-Saturisme : revêtements contenant du plomb et accessibles (b)	70 %	8 000 €	Majoré
D2-Travaux d'accessibilité et d'adaptation des immeubles et logements (b)	50 %	8 000 €	Majoré

Taux de subvention propriétaires occupants très sociaux

TYPE D'INTERVENTION	Taux	Plafonds de travaux	Plafonds de ressources
A1- Diffus et OPAH classique ou PIG	35 %	13 000 €	Très social
A2- OPAH de renouvellement urbain* ou de revitalisation rurale*	35%		
B1 -Travaux sur parties communes	cf aide au syndicat		
B2 -Travaux sur parties privatives	35 %	13 000 €	Très social
PO – Très sociaux (TSO)	Ecoprime		
Le logement doit remplir cumulativement les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • être classé en étiquette énergie « F » ou « G » avant travaux, • faire l'objet d'un projet subventionné par l'Anah lui permettant après travaux d'atteindre la classe D 	1000€		
	Ecoprime GDF-SUEZ		
Eco-prime complémentaire à l'écoprime Anah PO-TSO (d)	800 €		

Les taux de subvention non évoqués dans les tableaux ci-avant et applicables aux autres bénéficiaires de l'Agence sont identiques aux taux maximums adoptés par le Conseil d'administration de l'Agence.

Les majorations de taux de 5% prévus par l'Agence dans le cadre des conventions conclues dans le cadre des OPAH, PIG ou PST s'ajoutent aux taux détaillés dans les précédents tableaux

Le tableau ci-après détaille pour les loyers conventionnés les taux applicables depuis le 26 juin 2008 dans les PIG et OPAH en cours dans le département.

OPAH de FORELY	15 + 5 %	25 + 5 %	50 %
OPAH du Pays de Charlieu	Sans objet	25 + 5 %	50 %
OPAH du Pays de Saint Galmier	15 + 5 %	25 + 5 %	50 %
PIG Loire Forez	15 + 5 %	25 + 5 %	50 %
PIG Saint Etienne Métropole	20 + 5 %	40 + 5 %	70 %
PIG de Perreux	15 + 5 %	25 + 5 %	50 %
OPAH RR de la Pacaudière	Sans objet	25 %	50 %
OPATB du Parc de Pilat	Sans objet sauf Pélussin à 15 %	25 % sauf Haut Pilat à 25 + 5 %	50 %
PST Départemental	Sans objet	Sans objet	Zone B de Robien : 70 + 5 %
			Zone C de Robien : 50 + 5 %
OPAH RU du Crêt de Roc	Sans objet	40 + 5 %	70 %
OPAH RU Tarentaise Beaubrun Séverine	Sans objet	40 + 5 %	70 %
OPAH RU Roanne Riorges Mulsant Canaux	20 + 5 %	40 + 5 %	70 %
OPAH Copropriété Montreynaud » St Etienne	10 %	40 %	70 %
OPAH Copropriété du Gai Soleil St Chamond	10 %	40 %	70 %

Le dispositif relatif aux loyers conventionnés

Depuis le 1^{er} juillet 2008, un dispositif de modulation des loyers conventionnés est en place. Ce dispositif résulte de l'examen des niveaux de loyers de marché réalisés à partir des sources d'informations diverses telles que l'observatoire national CLAMEUR, l'observatoire local de la CNAB, les données du conventionnement sans travaux, l'observatoire de l'Habitat du Grand Roanne et les diagnostics et études préalables des dispositifs opérationnels (PLH, OPAH et PIG).

Définition des zones et des catégories

L'étude locale des niveaux de loyers qui a été menée en 2008 a conduit à la subdivision du marché local en trois zones :

Zone 1 : secteur urbain de Saint Etienne et sa couronne nord – Zone B de Robien

Zone 2 : Secteur attractif de plaine et du montbrisonnais – Zone C de Robien

Zone 3 : Secteur résidentiel tendu périphérie stéphanoise et pelussinois – Zone C de Robien

Une liste des communes et une cartographie jointes en annexes 1 et 2 délimitent les périmètres de ces zones.

Par ailleurs, une classification des logements en catégorie a ainsi été définie :

catégorie 1= studio au T1

catégorie 2 = T2 /T3

catégorie 3 = T4 et plus

Loyers de marché

L'étude a permis pour les zones définies ci-dessus de définir des **loyers de marché pour chaque zone** et, *le cas échéant*, pour chaque catégorie de logement dans chaque zone.

Ces loyers de marché **en € par m²** sont présentés dans le tableau ci dessous :

	<i>Zone 1</i>	<i>Zone 2</i>	<i>Zone 3</i>
<i>Catégorie 1</i>	<i>7,8</i>	<i>7,5</i>	<i>8,7</i>
<i>Catégorie 2</i>	<i>7,0</i>	<i>7,0</i>	<i>7,5</i>
<i>Catégorie 3</i>	<i>6,6</i>	<i>6,0</i>	<i>6,2</i>

Loyers plafonds

En application de la décision du conseil d'administration de l'Anah du 6 décembre 2007 et de l'Instruction 2007-4 du 31 décembre 2007, la CAH a déduit des loyers de marché présentés à l'article précédent les loyers plafonds qui sont applicables depuis le 01 juillet 2008

Conventionnement sans travaux

Loyer Intermédiaire			
	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Catégorie 1	7,0 €/m ²	6,8€/m ²	7,8€/m ²
Catégorie 2	6,3€/m ²	6,3€/m ²	6,8€/m ²
Catégorie 3	5,9€/m ²	5,4€/m ²	5,6€/m ²

Loyer social dérogatoire

Il n'est pas prévu de loyer social dérogatoire

Les loyers sociaux demeurent fixés dans les conditions ordinaires par la circulaire loyers de la DGUHC.

Conventionnement avec travaux :

Loyer intermédiaire			
	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Catégorie 1	6,6€/m ²	6,4€/m ²	7,4€/m ²
Catégorie 2	6,0€/m ²	6,0€/m ²	6,4€/m ²
Catégorie 3	5,6€/m ²	5,1€/m ²	5,3€/m ²

Les valeurs et les secteurs de loyers intermédiaires définis dans les dispositifs opérationnels (OPAH et PIG) demeurent applicables dès lors qu'ils ont été fixés par convention. Ils sont actualisés sur la base du dernier indice de révision des loyers en vigueur au premier janvier de chaque année, et ce jusqu'à échéance du dispositif.

Loyer social dérogatoire

Il n'est pas prévu de loyer social dérogatoire

Les loyers sociaux et très sociaux demeurent fixés dans les conditions ordinaires par la circulaire loyers de la DGUHC.

Les dispositifs opérationnels

L'état des programmes en cours

L'action de l'Agence en 2009 dans le département s'appuyait sur douze dispositifs opérationnels. Une carte jointe en annexe 3 localise précisément ces programmes initiés par les collectivités.

Les objectifs poursuivis par chacune de ces opérations sont détaillés ci après :

Dispositif	Objectifs
OPAH du Pays de St Galmier	Développer et diversifier une offre locative à prix modéré Densifier et requalifier le bâti existant Maintenir à domicile les personnes âgées ou handicapées Prévenir la fragilisation des copropriétés Aider les propriétaires modestes à entretenir leur logement.
OPAH FORELY	Développer, adapter et moderniser le parc locatif : production de loyers maîtrisés, remédier à la vétusté et l'inconfort des logements locatifs, encourager la production de grands logements de qualité, adapter les logements au vieillissement et au handicap. Améliorer le confort et l'isolation des résidences principales Lutter contre l'insalubrité et le plomb Favoriser le maintien à domicile par l'adaptation des logements
OPAH du Pays de Charlieu	Améliorer l'état du bâti et les conditions de logement des habitants ; Préserver et enrichir une offre locative à loyer maîtrisé Mener une politique de résorption de l'habitat insalubre Mettre en valeur le patrimoine architectural.
OPAH RU Roanne-Riorges	Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, Renouveler l'habitat pour un habitat de qualité, durable et attractif, Diversifier les produits logements pour permettre de véritables parcours résidentiels, Améliorer la qualité résidentielle du quartier
OPAH RU Saint Etienne Crêt de Roc	Enrayer la dynamique de paupérisation et renforcer l'attractivité du quartier Développer un habitat de qualité, durable et attractif Résorber l'habitat insalubre et lutter contre le saturnisme Améliorer l'environnement et la situation des habitants en place
OPAH RU Tarentaise Beaubrun	Enrayer la dynamique de paupérisation et renforcer l'attractivité du quartier Développer un habitat de qualité, durable et attractif Résorber l'habitat insalubre et lutter contre le saturnisme Améliorer l'environnement et la situation des habitants en place
OPAH TB du Parc du Pilat	Promouvoir une offre locative conventionnée performante en matière de consommation énergétique Aider les populations modestes dans la maîtrise des charges et du coût énergétique de leur logement.

<p>PIG Saint Etienne Metropole</p>	<p>Produire des logements à loyers maîtrisés répartis de façon plus homogène sur le territoire afin de maintenir, d'accueillir de nouveaux ménages et de favoriser les parcours résidentiels,</p> <p>Favoriser l'accessibilité des logements</p> <p>Renforcer qualité des projets de réhabilitation et l'amélioration des conditions de vie des habitants ;</p> <p>Prendre en compte le développement durable dans les opérations financées ;</p> <p>Lutter contre l'habitat indigne.</p>
<p>PIG Loire Forez</p>	<p>Développer un parc locatif à loyer modéré ;</p> <p>Favoriser la remise sur le marché de logements vacants ;</p> <p>Favoriser le traitement de l'habitat insalubre ;</p> <p>Développer les logements locatifs adaptés aux problèmes de mobilité;</p> <p>Accompagner les propriétaires occupants dans leur projet de réhabilitation.</p>
<p>OPAH Copro « Montreynaud »</p>	<p>Impliquer les copropriétés dans un projet de requalification du quartier</p> <p>Améliorer le fonctionnement interne, financier, technique et social des copropriétés</p> <p>Remettre en état le bâti</p> <p>Accompagner les ménages en difficulté</p> <p>Soutenir et renforcer la propriété sur le marché immobilier</p>
<p>OPAH Copro « Gai Soleil »</p>	<p>Impliquer la copropriété dans un processus de valorisation durable</p> <p>Améliorer le fonctionnement interne, technique et social</p> <p>Mobiliser les acteurs privés autour d'un projet patrimonial ambitieux</p> <p>Accompagner les ménages en difficultés</p>
<p>MOUS LHI SAINT ETIENNE</p>	<p>Repérer et caractériser les situations d'habitat indigne</p> <p>Mettre au point une stratégie d'intervention</p> <p>Coordonner les partenaires locaux et favoriser l'engagement des procédures juridiques</p> <p>Assurer l'accompagnement des occupants et l'assistance aux propriétaires.</p>

Les dispositifs opérationnels à venir

Plusieurs collectivités ont montré de l'intérêt pour la mise en œuvre de dispositifs opérationnels.

Sur la ville de SAINT ETIENNE, quatre dispositifs sont en « préparation » :

- une prolongation des OPAH RU du Crêt de Roc et de Tarentaise Beaubrun Séverinne. Le déroulement de ces OPAH a été accompagné par la réalisation de quatre programmes successifs de Déclaration d'Utilité Publique qui ont conduit à l'acquisition par l'opérateur d'un nombre important de logements. Ces logements ont pour une bonne part été restructurés et réhabilités dans le cadre de reventes à des investisseurs privés. Dans un contexte fiscal et immobilier défavorable, les perspectives de commercialisation rapide du patrimoine encore à charge de l'opérateur sont incertaines. Une prolongation d'un an de ces deux dispositifs est donc souhaitée par la ville de Saint-Etienne.
- une OPAH RU sur le quartier de Jacquard. Le dispositif est porté par l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne. Un traitement lourd des immeubles d'immeubles les plus dégradés sera réalisé par cet opérateur. Ce dispositif pourrait donner lieu à la mise en place d'un

fond local d'amélioration de l'habitat.

- une MOUS LHI sur le centre ville stéphanois. Ce dispositif comporte pas de volet incitatif. Un PIG LHI sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération sera mobilisé dans un premier temps. Ce dispositif s'inscrit dans la continuité d'un dispositif existant.
- un plan de sauvegarde sur la copropriété du Forum. Il est aujourd'hui difficile de donner les modalités de traitement retenues pour cette copropriété. Dans tous les cas, il sera nécessaire d'accompagner financièrement le redressement de cette copropriété fragile et sur laquelle des travaux importants sont à réaliser. Ce dispositif sera conduit sous la maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération de Saint-Etienne Métropole

La communauté d'agglomération de Saint-Etienne Métropole a également fait part de son souhait de lancer des opérations de renouvellement urbain et de traitement de l'habitat indigne. A moyenne échéance une OPAH RU et un PIG LHI sont susceptibles d'être mis en œuvre sur ce territoire. Sur le reste du département, plusieurs collectivités ont montré de l'intérêt pour la mise en place de politiques opérationnelles en faveur de l'habitat privé, il s'agit:

- de plusieurs communautés de communes (COPLER, Forez-en-Lyonnais...) qui affichent une volonté de travailler sur l'habitat indigne, le maintien à domicile et la précarité énergétique ;
- de la communauté d'agglomération de Loire Forez sur les thématiques des logements conventionnés et de la lutte contre l'habitat indigne.

Les engagements financiers

Le financement des travaux

Le tableaux ci après donne une lecture par dispositif opérationnel des engagements financiers de l'Agence dans le département.

Dénomination de l'opération	date de début	date de fin	Montant global de l'engagement. Anah	Engagement contractuel pour 2009		Engagement contractuel pour 2010		Engagement contractuel pour 2011		Engagement contractuel pour 2012		Engagement contractuel pour 2013	
				PO (€)	PB (€)	PO (€)	PB (€)	PO (€)	PB (€)	PO (€)	PB (€)	PO (€)	PB (€)
OPAH RU TARENTEISE BEAUBRUN SEVERINE	janv-05	janv-10	3 240 019	59 400	760 157								
OPAH RU GRET DE ROC	janv-05	janv-10	2 534 178	55 000	437 800								
OPAH RU ROANNE RIORGES	mai-06	mai-11	3 600 000	30 000	690 000	30 000	690 000	15 000	350 000				
OPAH FORELY	févr-04	nov-09	3 000 000	200 000	400 000								
OPAH PAYS DE CHARLIEU	oct-04	oct-09	2 600 000	220 000	300 000								
OPAH PAYS DE ST GALMIER	janv-06	déc-10	3 000 000	100 000	500 000	100 000	100 000						
OPAH RR LA PACAUDIERE	déc-08	déc-13	1 442 500	288500	190200	288500	190200	288500	190200	288500	190200	216375	142650
FIG LOIRE FOREZ	oct-07	oct-10	5 724 000	228 000	1 680 000	114 000	114 000						
FIG SAINT ETIENNE METROPOLE	nov-07	nov-10	10 230 000	610 000	2 800 000	453 750	453 750						
OPATB PARC DU PILAT	févr-08	juin-10	750 000	37 500	150 000	37 500	37 500						
PST LOIRE	août-08	déc-10	1 200 000	sans objet	600 000	sans objet	600 000						
OPAH COPRO MONTREYNAUD	janv-05	janv-10		Sans objet	360 000	Sans objet	0						
OPAH COPRO GAI SOLEIL	Déc-07	Déc-12	480000	Sans objet	160 000	-	160 000	-	20 000				
Total				1 828 400	9 028 157	1 138 750	4 545 450	303 500	580 200	288500	190200	216375	142650

Concernant les dispositifs opérationnels à venir, il est aujourd'hui difficile d'indiquer avec précisions les besoins en crédits qui pourraient être sollicités par les collectivités. Les montants indiqués dans les tableaux suivants n'ont pas de valeur contractuelle, ils seront précisés par convention avec les collectivités sur la base d'études pré-opérationnelles

Dénomination de l'opération	date de début (mm/aa)	date de fin (mm/aa)	Montant global de l'engag. Anah	Engagement prévisionnel pour 2009		Engagement prévisionnel pour 2010		Engagement prévisionnel pour 2011		Engagement prévisionnel pour 2012		Engagement prévisionnel pour 2013	
				PO (€)	PB (€)	PO (€)	PB (€)	PO (€)	P00B (€)	PO (€)	PB (€)	PO (€)	PB (€)
OPAH RU Jacquard	2010	2014	4,5 M€	Sans objet		200 000€	700 000€	200 000€	700 000€	200 000€	700 000€	200 000€	700 000€
OPAH RU SEM	2011	2016	3M€					100 000€	500000€	100 000€	500000€	100 000€	500000€
PIG LHI SEM	2011	2014	3M€					200 000€	800 000€	200 000€	800 000€	200 000€	800 000€
PIG Loire Forez	2011	2014	2,1M€					100 000€	600000€	100 000€	600000€	100 000€	600000€
OPAH/PIG PO précarité /LHI	2011	2014	0,75 M€					50 000€	200 000€	50 000€	200 000€	50 000€	200 000€

Le financement du suivi animation des programmes

Les opérations en cours

Dénomination de l'opération	Catégorie d'opération	Coût total du suivi animation	subvention totale	Besoins de crédits 2009	Besoins de crédits 2010	0	Besoins de crédits 2012	Besoins de crédits 2013
OPAH RU TARENTEISE BEAUBRUN SEVERINE	OPAH RU	budget ANRU						
OPAH RU CRET DE ROC	OPAH RU	budget ANRU						
OPAH RU ROANNE RIORGES	OPAH RU	575 562	287 782	58 684	59 858	sans objet		
OPAH FORELY	OPAH	subvention Etat	0	0	0			
OPAH PAYS DE CHARLIEU	OPAH	108 000	36 000	0	0			
OPAH PAYS DE ST GALMIER	OPAH	146 225	29 245	0	0			
OPAH RR LA PACAUDIERE	OPAH RR	101 000	50 000	10 000	10 000	10000	10000	10000
PIG LOIRE FOREZ	PIG	238 875	63 000	21 000				
SAINT ETIENNE METROPOLE	PIG	716 040	150 000	50 000				
OPATB PARC DU PILAT	PIG	380 270	84 000	21 000	21 000			
LHI SAINT ETIENNE	MOUS	Financement Etat						

Les opérations à venir

Dénomination de l'opération	Catégorie d'opération	Coût total du suivi animation	subvention totale	Besoins de crédits 2009	Besoins de crédits 2010	Besoins de crédits 2011	Besoins de crédits 2012	Besoins de crédits 2013
OPAH RU Quartier Jacquard	OPAH RU	nc	637 500	127 500	127 500	127 500	127 500	127 500
OPAH RU SEM	OPAH RU	nc	575 000	0	115 000	115 000	115 000	115 000
PST Départemental	PST	sans objet						
MOUS LHI	MOUS	nc						
PIG LHI SEM	PIG	nc	150000	50 000	50 000	50 000		
PIG Loire Forez	PIG	nc	75000	25 000	25 000	25 000		
OPAH/PIG PO précarité /LHI /maintien domicile	OPAH	nc	90 000	30 000	30 000	30 000		

La politique de contrôle et les actions à mener en matière de contrôle

La politique de contrôle locale est réalisée conformément aux modalités de l'instruction du 7 février 2003 relative au contrôle des conditions d'obtention des aides de l'Agence.

Il est réalisé au moins une fois par an un contrôle hiérarchique d'un nombre ciblé de dossier sur une thématique donnée. Ce contrôle s'accompagne d'une action de formation destinée à rappeler la doctrine générale relative à la thématique traitée. Ces thématiques peuvent être d'ordre technique ou réglementaire.

Le contrôle du service fait est effectué sur la base des factures produites par les bénéficiaires des aides. Le contrôle de l'effectivité des travaux est réalisé par échantillonnage conformément à une charte des contrôles. La nature juridique du maître d'ouvrage, les modalités d'intervention des entreprises, l'ampleur de l'opération ou sa complexité technique et le taux ou le montant de subvention publique sont autant de critères pris en compte pour la définition des échantillons contrôlés. Un élargissement des personnes qualifiées pour la réalisation des contrôles est en cours de montage. Les personnels techniques des Agences territoriales de la DDEA de la Loire pourraient être sollicités pour la réalisation de ces contrôles en appui des personnels de la délégation.

Enfin en matière de contrôle des engagements, les contrôles sont réalisés annuellement sur un échantillon plus ou moins exhaustif. A noter que les logements conventionnés, qui constituent aujourd'hui l'essentiel des demandes de subvention et sur lesquels pèsent le plus grand nombre d'engagement, sont contrôlés dans leur totalité.

Les conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre

Un rapport sur l'état de consommation des autorisations d'engagement est présenté à chaque réunion de la CLAH. Cet état est complété en milieu d'année par une projection des consommations pour le deuxième semestre. Ces états financiers guident la CLAH dans l'ajustement des priorités locales d'intervention.

Le bilan annuel d'activité du programme d'action réalisé est transmis au délégué de l'Agence dans la région. Ce bilan expose, en fonction des priorités locales, les résultats obtenus tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif. Il fait état de l'activité réalisée dans le cadre des programmes contractualisés avec les collectivités et de la réalisation des objectifs prévus. Il dresse un bilan de l'adéquation des priorités au regard de la dotation. Il rend compte de l'activité de la délégation notamment en matière de contrôle et de communication.

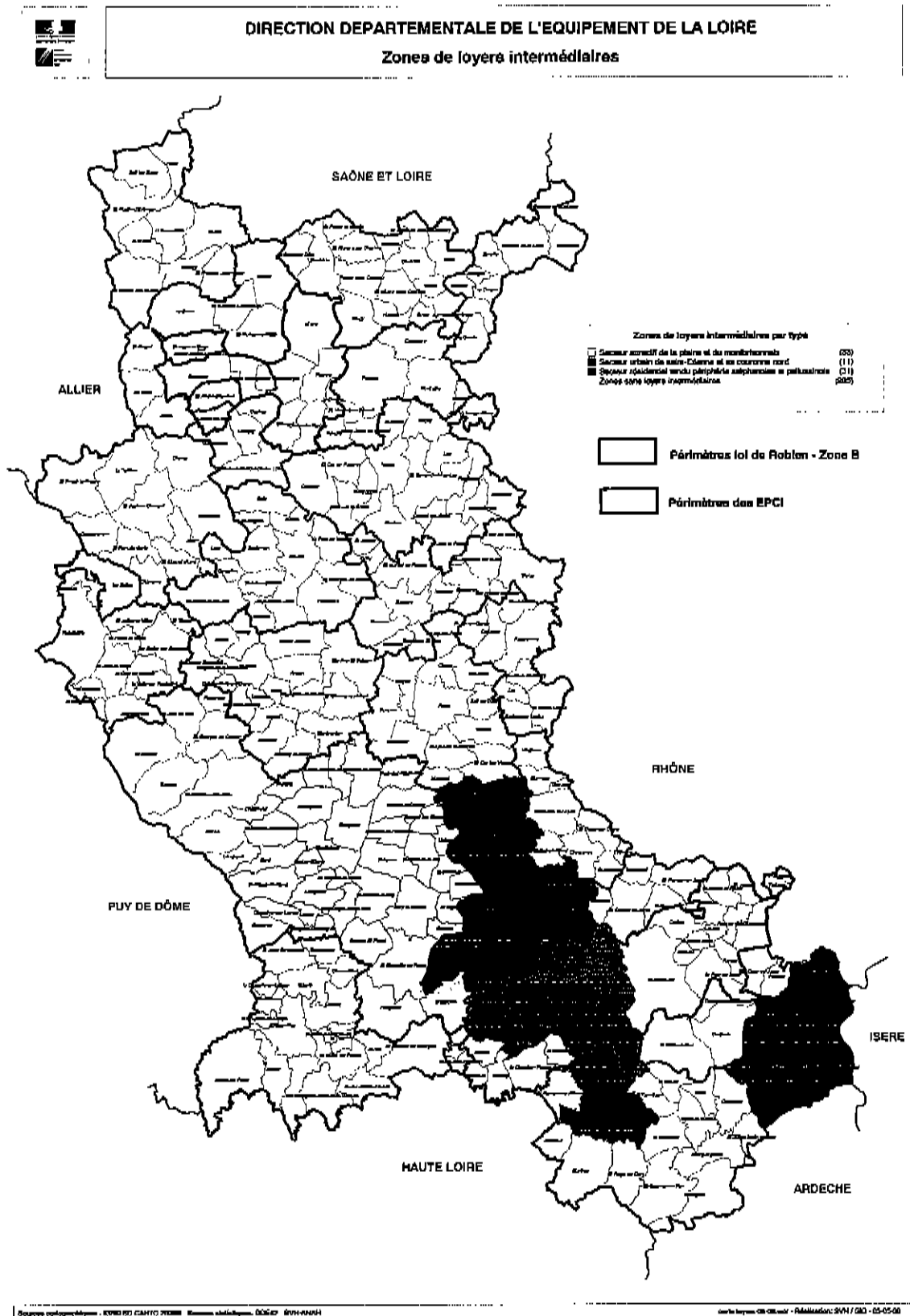
Annexe n°1 : Liste des communes concernées par l'application d'un loyer intermédiaire :

Zone 1 : l'Étrat, Roche-la-Molière, Saint-Étienne, Saint-Genest-Lerpt, Saint-Jean-Bonnefonds, Saint-Priest-en-Jarez, Sorbiers, la Talaudière, la Tour-en-Jarez, Villars, Saint-Victor-sur-Loire

Zone 2 : Bard, Boisset-lès-Montrond, Boisset-Saint-Priest, Bonson, Chalain-d'Uzore, Chalain-le-Comtal, Chambles, Champdieu, Châtelneuf, CRAINTILLEUX, Écotay-l'Olme, Essertines-en-Châtelneuf, Grézieux-le-Fromental, Hôpital-le-Grand (L'), Lézigneux, Magneux-Haute-Rive, Margerie-Chantagret, Montbrison, Mornand-en-Forez, Périgneux, Pralong, Précieux, Saint-Cyprien, Saint-Georges-Haute-Ville, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Paul-d'Uzore, Saint-Romain-le-Puy, Saint-Thomas-la-Garde, Savigneux, Sury-le-Comtal, Unias, Veauchette, Verrières-en-Forez

Zone 3 : Andrézieux-Bouthéon, Aveizieux, Bellegarde-en-Forez, Bessey, Chamboeuf, Chapelle-Villars (La), Chavanay, Chuyer, Cuzieu, Fouillouse (La), Gimond (La), Lupé, Maclas, Malleval, Montrond-les-Bains, Pélussin, Planfoy, Rivas, Roisey, Saint-André-le-Puy, Saint-Appolinard, Saint-Bonnet-les-Oules, Saint-Galmier, Saint-Genest-Malifaux, Saint-Héand, Saint-Michel-sur-Rhône, Saint-Pierre-de-Boeuf, Saint-Just-Saint-Rambert, Veauche, Véranne, Vérin

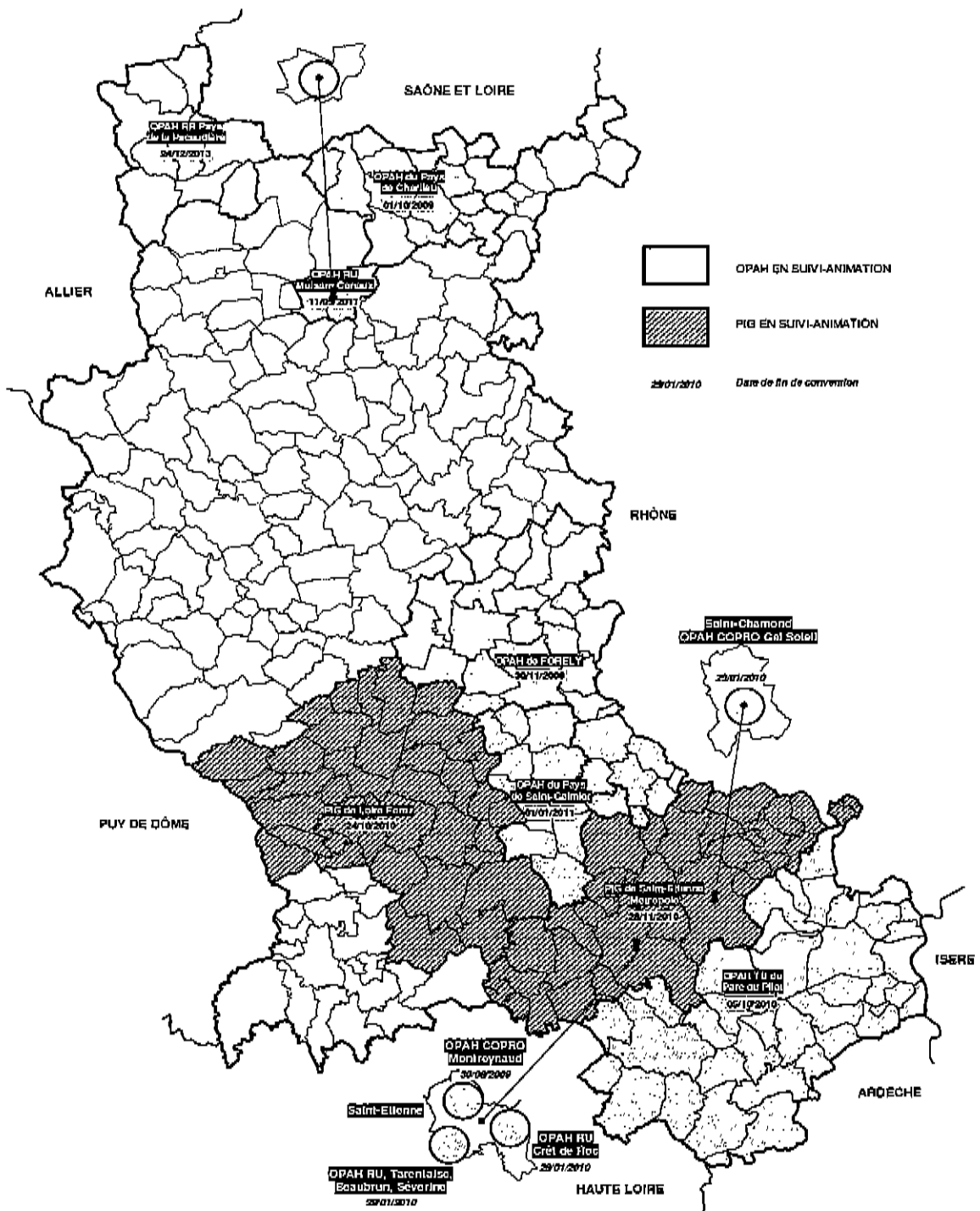
Annexe n°2 : cartographie des zones d'adaptation des loyers



Annexe n°3 : Couverture par un dispositif opérationnel de type FIG et OPAH dans le département de la Loire (2009)



DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'AGRICULTURE DE LA LOIRE
Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) - Etat d'avancement au 03 février 2009



Document synthétique - OPAH 2009 - Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture de la Loire - 03/02/2009

**Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat
du Département de la Loire
Règlement intérieur**

La Commission locale d'amélioration de l'habitat de la Loire constituée par arrêté du 14 juin 2007 du préfet du département de la Loire et modifiée par arrêtés du 20 mai 2009 et du 19 octobre 2009.

Vu le Code de la construction et de l'habitation (CCH), et notamment les articles R.321-10 (I ou II) et suivants,

Adopte son règlement intérieur ainsi rédigé :

Article 1er

Convocation et ordre du jour

La Commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) est présidée de plein droit par Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement et de l'Agriculture de la Loire ou son représentant.

Elle se réunit à l'initiative de son Président en tant que de besoin, selon la fréquence nécessaire pour ne pas retarder le financement des opérations et au moins une fois par trimestre.

Elle est convoquée par son Président ou son représentant sur la demande écrite, soit de la moitié au moins de ses membres, soit du délégué de l'Agence dans le département.

Cette convocation comportant le lieu, la date et l'heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, est envoyée aux membres de la commission par tous moyens au moins huit jours francs avant la séance. Après accord des membres concernés, celle-ci peut être adressée par courrier électronique ou par télécopie.

Pour l'exécution de ses missions, la CLAH peut faire appel, en tant que de besoin, à des hommes de l'art ou aux professionnels de l'immobilier.

Le Président peut inviter à une séance de la CLAH toute personne dont il juge la présence utile pour éclairer les débats. Les personnes ainsi entendues ne participent pas au vote.

Les membres suppléants peuvent assister aux séances, participer aux débats mais ne prennent part au vote qu'en l'absence du titulaire.

Article 2

Disposition d'urgence

En cas d'urgence, lorsque la CLAH ne peut être réunie dans un délai suffisamment bref, des consultations n'imposant pas la présence physique des membres peuvent être engagées. Les membres sont alors tenus à rendre leur avis par tout moyen écrit selon les règles de majorité habituelles.

Article 3

Quorum et vote

La CLAH ne peut délibérer valablement que si la moitié au moins de ses membres en exercice est présente ou représentée.

Lorsque le quorum n'est pas atteint, la commission délibère valablement sans condition de quorum, après une nouvelle convocation portant sur le même ordre du jour et spécifiant qu'aucun quorum ne sera exigé.

En cas d'absence des membres titulaires, les membres suppléants assistent aux séances et prennent part aux votes.

Les avis sont pris à la majorité des voix exprimées, chaque membre dispose d'une voix. Les abstentions sont exclues de ce calcul.

Le vote a lieu à main levée. Il ne peut pas avoir lieu à scrutin secret.

En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Tout membre de la commission qui ne peut être représenté par son suppléant peut se faire représenter par un autre membre de la commission à qui il donne pouvoir écrit. Il doit prévenir par courrier ou télécopie le secrétariat de la commission à qui il transmet le pouvoir, daté et signé. Le nombre de pouvoirs pris en charge par un membre de la commission est limité à un.

Conformément aux dispositions de l'article R.321-10 du code de la construction et de l'habitation, lorsqu'un membre de la CLAH a un intérêt direct ou indirect aux opérations pouvant être financées, il s'abstient de

participer à la discussion et à la délibération de la commission. Cette disposition s'applique également aux personnes appelées à participer aux travaux de la commission mentionnées à l'article 1er du présent règlement.

Article 4

Procès-verbal

Le secrétariat de la commission locale d'amélioration de l'habitat est assuré par la délégation locale de l'Agence de la Loire.

Les délibérations de la CLAH sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président de la séance et par un membre de la commission. Les procès-verbaux des réunions font mention des membres présents qui disposent d'une voix délibérative, et des personnes qui assistent à la réunion sans voix délibérative.

Ils retracent notamment les opérations pouvant être financées pour lesquelles un membre de la CLAH, ayant un intérêt direct ou indirect, s'est abstenu de participer à la délibération de la commission.

Tout membre de la commission peut demander qu'il soit fait mention de son désaccord avec l'avis rendu.

Lorsque la CLAH a statué suivant la procédure d'urgence visée à l'article 2 du présent règlement, le procès verbal mentionne la mise en œuvre de cette procédure.

Une copie du procès verbal est adressée aux membres de la CLAH à l'occasion de la convocation de la réunion de la commission suivante.

Article 5

Avis de la CLAH

L'avis de la CLAH est transmis au délégué de l'Agence dans le département de la Loire, qui :

- décide, sur la base du programme d'action ayant recueilli l'avis de la commission, de l'attribution des subventions dans la limite des autorisations d'engagement annuelles ou prononce le rejet des demandes d'aide,
- décide du retrait et du reversement des subventions en application de l'article R.321-21,
- décide de l'agrément ou du rejet des recours gracieux, après avis de la commission,
- signe les conventions pour lesquelles l'avis de la commission est requis préalablement.

Article 6
Règles de confidentialité

Conformément à l'article 10 du règlement général de l'agence, toute personne qui assiste aux réunions de la CLAH ou qui a accès de par sa qualité de membre aux dossiers qui y sont traités, est tenue au respect de la confidentialité des données nominatives dont elle peut avoir connaissance et de toutes informations tenant à la vie privée des demandeurs.

Article 7
Détermination des cas où la consultation de la CLAH est requis

L'avis préalable de la CLAH est requis avant décision du délégué de l'Agence dans le département dans les conditions suivantes :

Cas prévus par les articles R.321-10 et suivants du CCH et le règlement général de l'Agence

Il s'agit des décisions relatives :

1. aux demandes concernant l'aide au syndicat avec cumul d'aide individuelle,
2. à l'aide aux établissements publics d'aménagement intervenant dans le cadre d'un dispositif coordonné et d'un protocole approuvé par le conseil d'administration,
3. aux conventions d'opérations importantes de réhabilitation (OIR),
4. aux recours gracieux formés auprès de l'autorité décisionnaire,
5. aux décisions d'annulation, retrait et reversements de subventions (R 321-10 du CCH).

Cette liste pourra être complétée, de droit, en fonction des évolutions réglementaires sans qu'il soit besoin pour la commission de délibérer sur la modification du présent article de son règlement intérieur.

Cas et critères définis par la CLAH dans les conditions de majorité prévus à l'article du présent règlement

Il s'agit des décisions relatives:

1. aux transformation d'usage ;
2. aux demandes demande de subvention concernant des travaux de réhabilitation lourde suite à arrêté d'insalubrité ou avec rapport d'analyse de l'insalubrité ;
3. aux demandes demande de subvention comportant des travaux d'extension de logements dans les combles ;

4. aux demandes de subvention dont le montant prévisionnel de travaux est supérieur à 100 000€
5. aux demandes de subvention dont le montant prévisionnel de travaux est compris entre 75 000 € et 100 000€ sans maîtrise d'œuvre complète, professionnelle et indépendante des entreprises de travaux intervenant sur le projet ;
6. aux demandes de subvention donnant lieu à l'attribution d'une subvention pour des logements loués selon des loyers très sociaux au titre d'un Programme Social Thématique ou d'un Logement d'Insertion Privé;
7. aux demandes de subvention déposées pour la réhabilitation d'immeubles en fond de cour.
8. aux demandes de subvention déposées par des sociétés ou des personnes morales, ou par une personne physique ou morale ayant un lien direct avec l'Anah (personnels de la délégation locale ou de la DDEA ou des prestataires des dispositifs opérationnels) ou avec une entreprise intervenant sur le projet.

La présente liste peut être modifiée ou complétée, par avenant au règlement intérieur ; les avenants sont adoptés dans les mêmes conditions que le règlement intérieur.

Le délégué de l'Agence dans le département pourra solliciter, en tant que de besoin, un avis préalable de la CLAH, y compris sur des projets émanant de demandeurs sollicitant un avis de l'Anah préalablement à la constitution de leur dossier. Dans ce cas, l'avis de la CLAH est mentionné dans la lettre de notification individuelle de la décision.

Conformément aux dispositions de l'article R.321-10, la commission est consultée pour son territoire de compétence sur :

1. le programme d'action établi par l'autorité décisionnaire,
2. le rapport annuel d'activité,
3. toute convention intéressant l'amélioration de l'habitat.

Article 8 **Approbation**

Le présent règlement intérieur adopté par la CLAH réunie à SAINT- ETIENNE le 22 octobre 2009 est annexé après signature au procès verbal de la séance.

Il est soumis pour approbation au directeur général de l'Anah.

Le Président de la CLAH

Mme VILLARD

Un membre de la CLAH,

M. CALLET