

# Programme d'action

## Délégation locale des Alpes de Haute-Provence

### 2021

#### *Table des matières*

1. Les priorités d'intervention de l'Anah en 2021.....	2
2. Les actions mises en oeuvre.....	2
3. Modalités d'interventions locales et critères de sélectivité des projets.....	3
3.1. Projets non éligibles aux aides de l'ANAH.....	3
3.2. Conditions particulières de recevabilité des demandes.....	4
1. qualité des documents.....	4
2. évaluation énergétique.....	4
3. obligation de mission de maîtrise d'œuvre.....	4
4. obligations propres aux propriétaires bailleurs.....	4
4. Modalités financières d'intervention.....	5
4.1. propriétaires Bailleurs.....	5
4.2 propriétaires Occupants.....	6
4.3. intervention en faveur des copropriétés pour les travaux en parties communes.....	6
4.4. avance.....	7
5. Modalités de conventionnement.....	8
1. Conventionnement avec travaux.....	8
2. Conventionnement sans travaux.....	8
3 Détermination des loyers.....	8
5.1. loyers.....	9
5.2. <i>plafond de ressources des locataires</i> .....	10
4. <i>défiscalisation</i> .....	10
<i>Annexe carte B2</i>	

## 1- Les priorités d'intervention de l'Anah en 2021

(circulaire de programmation C 2021-01 du 15 février 2021)

Les orientations de l'Anah pour 2021 s'inscrivent dans la continuité des années précédentes.

Les priorités restent :

- le traitement de l'habitat indigne et dégradé, lutte contre la précarité énergétique et la maîtrise de l'énergie, avec le programme Habiter Mieux dans le cadre du plan de rénovation énergétique des bâtiments, et le maintien de, MaPrimeRénov directement attribuée par l'Anah centrale ;
- la lutte contre les fractures territoriales et sociales à travers la mise en œuvre de plans ambitieux (Programme Action Coeur de Ville, Initiative Copropriété, Plan Logement d'abord, Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain), et amorce du Plan Petites Villes de Demain (mobilisation de l'ingénierie pour les centres bourgs),
- le redressement des copropriétés en difficultés et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles et toutes les copropriétés avec MaPrimeRénov Copropriété gérée localement, laquelle remplace Habiter Mieux Copropriété. Mobilisation du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF), la vente d'immeubles à rénover (VIR) ou le programme engager la transition écologique pour l'habitat collectif privé (ETEHC),
- l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement,
- l'humanisation des centres d'hébergement.

Les moyens d'intervention pour atteindre les objectifs sont :

- le suivi des programmes et le développement de nouveaux,
- la poursuite du programme Habiter Mieux et l'articulation avec MaPrimeRénov (orientation adaptée aux besoins du demandeur) ainsi que l'articulation du Point Rénovation Information Service avec le Service de l'Accompagnement de la Rénovation Énergétique,
- la mise en place d'actions de communication en faveur des copropriétés ,
- la mise en place d'actions afin de permettre le maintien à domicile des personnes âgées ou dépendantes.

**Gain énergétique : le gain énergétique est désormais de 35 % au lieu de 25.**

**Le programme d'actions territorial, ainsi que ses avenants, font l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs. Cette publication le rend opposable aux tiers.**

### 2 – Les actions mises en œuvre :

La Mise en place de programmes spécifiques et le suivi des programmes existants, Habiter Mieux Sérénité, le nouveau programme MaPrimeRénov copropriétés permettront de répondre aux objectifs.

#### **Commune de Castellane**

Programme national de revitalisation des centres bourg, sur la commune de Castellane.

Convention type opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain (OPAH-RU) sur le centre ancien, en cours jusqu'au 31 juin 2022.

Périmètre concerné : commune de Castellane et communes de la communauté Moyen Verdon.

#### **Commune de Sisteron :**

OPAH-RU dénommée « *Cœur de Ville* » sur la commune de Sisteron. Opération en cours jusqu'au 31 décembre 2021.

#### **Communauté de communes de Haute Provence et du Pays de Banon**

Programme d'intérêt général (PIG) insalubrité, lutte contre l'habitat indigne, convention renouvelée (jusqu'en 2021).

#### **Commune de Digne les Bains**

Programme d'intérêt général (PIG) insalubrité, lutte contre l'habitat indigne, convention signée en juin 2019 – opération rattachée au projet national Cœur de Ville (valide jusqu'en juin 2022)

#### **Durance Lubéron Verdon Agglomération :**

OPAH-RU signées à l'automne 2019 sur la commune de Manosque avec une articulation sur le projet national Cœur de Ville et sur la commune d'Oraison. Conventions en vigueur au 16 janvier 2021.

Etude pré-opérationnelle d'OPAH sur la commune de Riez, qui devrait déboucher sur un PIG LHI/Copropriétés

Sur la commune de Manosque, POPAC à venir sur 7 copropriétés, en articulation avec les programmes ACV, NPNRU et le Plan Initiative Copropriétés.

### **Commune des Mées :**

Étude diagnostic LHI effectuée en 2019 avec repérage des situations d'insalubrité en vue d'évaluer l'opportunité d'une opération programmée de type PIG ou OPAH et la mise en place d'outils RHI/THIRORI

### **Opérations RHI/THIRORI :**

en cours sur les communes suivantes : Sisteron, Mane, Castellane, Riez, Saint-Michel l'Observatoire, Reillanne, Gréoux-les-Bains

- étude de faisabilité en cours : Digne-les-Bains (dans le cadre du programme ACV)

Communes ayant signée une Opération de Revitalisation de Territoire, sur lesquelles le dispositif de défiscalisation Denormandie est actif :

- dans le cadre du Programme ACV : Digne-les-Bains et Manosque

- hors programme ACV : Sisteron, Mane, Reillanne, Saint-Michel l'Observatoire et Banon

## **3- Les modalités locales d'intervention et les critères de sélectivité des projets**

### **1.1. Projets non éligibles aux aides de l'ANAH**

En application de l'article 11 du règlement général de l'ANAH, la décision d'attribution est prise au regard de l'intérêt général du projet, évalué en fonction des orientations et priorités du présent programme, les projets insuffisamment justifiés, ou qui n'entrent pas dans le champ des objectifs prioritaires de l'agence, ou dont l'intérêt économique, social et environnemental est insuffisant :

- a) **les bâtiments à l'état de ruine**, à l'exception éventuelle des immeubles faisant l'objet d'un arrêté de péril ordinaire ou d'une procédure d'insalubrité,
- b) **les constructions illicites ou situées dans un secteur à risque, non constructible**,
- c) **les changements d'usage**, à l'exception de bâtiments présentant un intérêt social et urbain, situés en continuité du bâti existant dans les centres anciens des villes, bourgs ou hameaux soumis à une tension locative avérée pour les propriétaires bailleurs, ou, en cas d'extension du logement pour cause de sur-occupation manifeste, pour les propriétaires occupants,
- d) **les logements non décents après travaux**, ou ne répondant pas aux exigences du RSD,
- e) **les projets ne correspondant pas à une demande sociale démontrée**, (localisation, taille des logements, ...),
- f) **les projets locatifs ne présentant pas un caractère d'intégration sociale** suffisant (proximité des commerces, des services, des transports,...) et de mixité sociale,
- g) **les projets dont l'économie n'est pas avérée** : intérêt du projet / ratio coût des travaux au logement, capacité financière du propriétaire, demande locative du territoire pour les propriétaires bailleurs
- h) **les projets dont la qualité d'usage apparaît comme insuffisante** :
  - bilan énergétique après travaux insuffisant ou non prouvé,
  - mauvaise structuration et configuration du logement, surfaces trop étriquées,
  - orientation pénalisante des pièces principales, insuffisance de lumière et/ou de vue, locaux partiellement enterrés, ...
  - manque d'intimité par rapport au voisinage,
- i) **dossier de travaux PO ou PB en copropriété non organisée**,
- j) **demande de subvention sur les parties communes d'une copropriété non immatriculée**

k) les primo-accédants du parc d'accession sociale propriétaire de leur logement depuis moins de 10 ans

l) les dossiers incomplets ne répondant pas aux exigences de recevabilité,

## 1.2 Conditions particulières de recevabilité des demandes

Les demandeurs devront veiller à fournir les éléments prévus à l'annexe I du RGA, de façon la plus complète, dès le dépôt du dossier.

### 1. qualité des documents

Pour les dossiers relevant de la LHI, une attention toute particulière sera portée sur la qualité des documents fournis :

- **la notice explicative détaillée** décrivant le projet et ses enjeux (aspect social, technique et économique), accompagnée si nécessaire de photographies de l'état initial,
- **les justificatifs ou les éléments techniques** indispensables à la recevabilité de la demande et au calcul du taux de subventions applicable (grille insalubrité, dégradation, évaluation énergétique, justificatifs handicap...); ces documents doivent être établis par un opérateur agréé ou une personne justifiant des compétences nécessaires.
- **les plans nécessaires à la compréhension du dossier, à la justification des métrés et à l'appréciation de la qualité d'usage du projet** ; le dossier comportera, pour l'état initial et le projet, une vue des façades, un plan coté des étages, une coupe indiquant les hauteurs sous plafond ; les plans devront être orientés et établis à une échelle vérifiable, précisée sur le document,
- pour les propriétaires occupants, les éléments justificatifs les plus récents des **revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes occupant le logement**.

La justification des ressources se fait sur présentation de l'ASDIR (Avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu) pour l'année de référence retenue, N-1 ou N-2 si les membres du ménage ne peut produire les justificatifs N-1, **au moment de l'enregistrement de la demande auprès de la délégation de l'Anah.**

Pour les personnes non imposables, l'ASDIR est le seul document permettant de justifier leurs ressources.

### 2. évaluation énergétique

À l'exception des dossiers « Autonomie », les demandes de subvention doivent comporter obligatoirement une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux. En particulier, ces évaluations seront utilisées pour mesurer le gain énergétique, lorsque celui-ci est obligatoire.

**Il ne peut être dérogé à cette obligation que dans le cas où le projet consiste uniquement en des travaux qui, ne pouvant avoir d'impact significatif sur les performances énergétiques, portent uniquement sur les parties communes de copropriété, en habitation collective ou se rattachent à une situation de perte d'autonomie.**

### 3. cas de l'obligation de mission de maîtrise d'œuvre

Selon les dispositions de la décision du conseil d'administration de l'ANAH 2006-06, les demandes de subvention ne seront instruites que si les travaux envisagés font l'objet d'une **mission de maîtrise d'œuvre complète** (établissement du projet, chiffrage et suivi des travaux) réalisée par un maître d'œuvre professionnel (architecte ou agréé en architecture) pour les dossiers complexes suivants :

- **dossiers dont le montant des travaux subventionnables excède 100 000 € HT** ; une attention sera portée aux demandes proches de cette limite, compte tenu des adaptations qui pourraient être rendues nécessaires pour répondre aux exigences de l'ANAH,
- **dossiers pour travaux de grosses réparations et de restructuration**, effectués sur les logements ou immeubles insalubres ou très dégradés et ayant fait l'objet soit d'un arrêté d'insalubrité, soit d'une cotation selon les grilles définies par l'ANAH, ou en cas d'arrêté de péril, et faisant notamment l'objet d'un déplafonnement du montant de la subvention « travaux lourds »
- **dossiers pour travaux de grosses réparations et de restructuration** effectués sur les parties communes des immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou soumis au régime des copropriétés dans une OPAH.

### 4. obligations propres aux propriétaires bailleurs

L'Anah conventionne avec le bailleur suivant trois niveaux de loyers différents : niveau intermédiaire (le plus élevé), niveau social et très social.

**Le niveau de loyer intermédiaire sera appliqué par l'Anah au cas par cas selon les caractéristiques du logement (état et configuration du logement, typologie...).** Les petites typologies seront privilégiées pour les loyers intermédiaires.

Même en l'absence de défiscalisation des revenus fonciers, l'agrément du dossier est soumis au conventionnement du logement dans les conditions suivantes :

- **la proportion de loyers conventionnés** dans les opérations devra respecter les règles qui suivent :
  - pas de loyers libres,
    - conventionnement intermédiaire pour les opérations d'un seul logement vacant **au cas par cas selon les caractéristiques du logement (état et configuration du logement, typologie...)** ,
    - 50 % minimum de loyers conventionnés social ou très social, pour les opérations de plus d'un logement, sauf mention contraire dans la convention de programme en OPAH ou lors de la réalisation travaux d'économie d'énergie pour des logements occupés au moment du dépôt de la demande, **au cas par cas selon les caractéristiques du logement (état et configuration du logement, typologie...)**.
  - dans le secteur 'détendu', **priorité** aux conventions avec travaux en loyer social ou très social
  
- **la durée de conventionnement des logements** aidés par l'ANAH sera modulée, en fonction du montant des subventions attribuées, comme suit :
  - taux 25% mini 9 ans
  - taux 35% sans déplafonnement mini 12 ans
  - taux 35% avec déplafonnement (travaux lourds) 15 ans
  
- **la gestion locative du logement** ; le conventionnement en loyer très social du logement est subordonné à la mise en location du logement par l'intermédiaire d'une AIVS (agence immobilière à vocation sociale) ou dans le cadre de mesure d'intermédiation locative.  
De manière plus générale, il est recommandé aux propriétaires bailleurs, mettant en location plusieurs logements dans un même immeuble, de prendre l'attache d'une structure professionnelle pour les assister dans la gestion locative de leur patrimoine.
  
- **éco-conditionnalité** : l'octroi de la subvention est conditionné à l'atteinte, après travaux, du niveau de performance correspondant **au moins à l'étiquette « D »**  
Toutefois, dans les cas dûment justifiés d'une impossibilité technique avérée, d'un risque sanitaire ou d'un surcoût disproportionné par rapport à l'objectif initial de l'intervention, le niveau exigé après travaux pourra correspondre à l'étiquette « E ».

#### 4. Modalités financières locales d'intervention

##### 4.1. Propriétaires Bailleurs

Projet de travaux subventionnés	Plafond de travaux subventionnable	Taux maxi subvention	primes éventuelles complémentaires				conditions particulières liées à l'attribution de l'aide	
			Prime Habiter Mieux si gain de 35 %	Prime de réduction du loyer	Prime liée à un dispositif de réservation au profit des publics prioritaires	Prime d'intermédiation locative	conventionnement	évaluation énergétique et éco-conditionnalité
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (1)	1 000 € HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement	35,00 %	1500 € par logement et 2 000 € si sortie de passoires thermiques	conditions cumulatives : - en cas de conventionnement dans le secteur social ou très social, - uniquement en secteur tendu, - et sous réserve de la participation d'un ou plusieurs cofinanceurs (EPCI, collectivités) = prime égale au maximum au triple de la participation des autres financeurs sans que son montant puisse dépasser 150 €/m <sup>2</sup> dans la limite de 80m <sup>2</sup> /logement	montant de 2000 € doublé en secteur tendu (cf 6°)	1000 € conditions cumulatives	Sauf cas exceptionnels, engagement de conclure une convention en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du CCH (cf 7°)	-obligation générale de produire une évaluation énergétique (cf a du 8°) - niveau de performance exigé après travaux (sauf cas exceptionnels étiquette D en principe, étiquette E possible dans cas particuliers (b du 8°)
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 € HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement	35,00 %						
Travaux pour l'autonomie de la personne								
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé		25,00 %	1500 € par logement (cf 1° bis) et 2 000 € si sortie de passoires thermiques (cf 2°)					
Travaux de rénovation énergétique globale								
travaux suite à procédure RSD ou un contrôle de décence								
travaux de transformation d'usage			1500 € par logement et 2 000 € si sortie de passoires thermiques (cf 2°)					

Toute opération de travaux d'amélioration de la performance énergétique, doit être réalisé par des entreprises RGE

## 4.2. Propriétaire occupant

Projet de travaux subventionnés	Réglementation applicable*		Conditions d'application et ménages éligibles	Primes et exigences énergétiques	Montant prime par ménage éligible ( % du montant des travaux HT dans la limite d'un montant en €
	Plafond de travaux subventionnable	Taux maxi subvention			
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (1)	50 000 € H.T.	50,00 %	Situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation (id>0,55) nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré	Gain énergétique de 35 %	<i>'10 % du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de 3 000 € pour les ménages très modestes et 2 000 € pour les ménages modestes</i>
			Tous ménages éligibles (TM et M)	prime ' <b>sorties passoires thermiques</b> ' Etat initial étiquette F ou G + consommation après travaux => E inclus Prime ' <b>basse consommation</b> ' étiquette initial C ou + et consommation après travaux = A ou B	primes complémentaires 'sortie de passoires thermiques' et 'basse consommation' de 1 500 € chacune (cumul possible)
Projet de travaux de rénovation énergétique globale 'Habiter Mieux'	30 000 € H.T.	50% revenus très modestes	Tous ménages éligibles (TM et M)	Gain énergétique de 35 % prime ' <b>sorties passoires thermiques</b> ' Etat initial étiquette F ou G + consommation après travaux => E inclus Prime ' <b>basse consommation</b> ' étiquette initiale comprise entre G ou C + et consommation après travaux = A ou B	primes complémentaires 'sortie de passoires thermiques' et 'basse consommation' de 1 500 € chacune (cumul possible)
		35% revenus modestes			
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	20 000 € H.T.	50% revenus très modestes			
Travaux pour l'autonomie de la personne		50% revenus très modestes			
		35% revenus modestes			
Autres travaux		35% revenus très modestes			
	20% revenus modestes (uniquement dans le cas d'une copropriété en difficulté)				

Toute opération de travaux d'amélioration de la performance énergétique, doit être réalisé par des entreprises RGE.

- Autres dispositions concernant les propriétaires occupants : peuvent être prises en compte des travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif dans le cas d'une participation de l'agence de l'eau ou d'une collectivité.

## 4.3. Intervention en faveur des copropriétés pour les parties communes :

Extension du programme Habiter Mieux Copropriétés aux copropriétés hors critères d'impayé et étiquette énergétique avant travaux avec une aide au syndicat de copropriétaires.

Conditions : la copropriété doit avoir été construite il y a plus de 15 ans, comprendre au moins 75% de lots ou de tantième d'habitation principale, être immatriculée au Registre des copropriétés.

Pour des travaux en parties communes générant un gain énergétique d'au moins 35%, et réalisés par des entreprises RGE .

L'assistance à maîtrise d'ouvrage est obligatoire, financée par l'Anah via le secteur programmé ou la prime AMO (diffus) : 30% du montant de la prestation, dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables de 180 € HT par logement. Un financement AMO plancher de 900 € pour les copropriétés les plus petites.

La prestation d'AMO pourra dans certaines conditions être assurée par le maître d'œuvre intervenant sur le chantier (*indépendant des entreprises réalisant les travaux*).

Une « aide socle » de 25% du montant des travaux, dans la limite de 15 000 € de travaux par logement (soit une aide maximum de 3 750€ par logement)

Financement complémentaire par des certificats d'économie d'énergie (CEE), ou une prime « copropriété fragile » de 3 000 € par logement si la copropriété se trouve dans un quartier NPNRU ou si elle connaît un taux d'impayé supérieur à 8%(valorisation des CEE pas l'Anah dans ce second cas)

2 prime cumulables de 500 € par logement chacune : la prime « sortie de passoire énergétique » si sortie des étiquettes F et G, la prime « basse consommation » si atteinte de l'étiquette A ou B.

Des aides individuelles cumulables

Pour permettre aux propriétaires occupants modestes de financer le reste à charge sur les travaux de leur copropriété, une aide individuelle leur sera attribuée : 1 500 € pour les ménages aux ressources très modestes et 750 € pour les ménages aux ressources modestes

#### 4.4. Avances

Des avances peuvent être accordées aux propriétaires occupants les plus modestes pour la réalisation pour tous les dossiers, selon les modalités prévues à l'article 18bis du règlement général de l'ANAH. Le montant de l'avance fait l'objet d'une modulation dans les conditions suivantes : *Le taux d'avance maximal (70%) pourra être accordé pour des dossiers spécifiques, ménages à revenu très modeste notamment, sur présentation d'une notice argumentée.*

Nombres d'occupants	Revenu fiscal de référence	Taux d'avance appliqué
1	0 à 4 910	50%
	4 911 à 9 820	40%
	9 821 à 14 879 (plafond max)	30%
2	0 à 7 180	50%
	7 181 à 14 360	40%
	14 361 à 21 760 (plafond max)	30%
3	0 à 8 635	50%
	8 636 à 17 272	40%
	17 273 à 26 170 (plafond max)	30%
4	0 à 10 089	50%
	10 090 à 20 179	40%
	20 180 à 30 572 (plafond max)	30%
5	0 à 11 549	50%
	11 550 à 23 089	40%
	23 090 à 34 993 (plafond max)	30%

## 5. Modalités de conventionnement (paragraphe applicable uniquement aux PB)

Tout dossier 'Propriétaire Bailleur' agréé par l'Anah devra faire l'objet d'une convention entre l'agence et le bailleur.

Deux types de conventions peuvent être conclus avec l'ANAH :

- **la convention avec travaux**, elle concerne les logements (un ou plusieurs logements d'un même immeuble) bénéficiant d'une subvention de l'ANAH pour travaux (taux de subvention au paragraphe 5.2),
- **la convention sans travaux.**

Les deux types ouvrent droit aux dispositifs de défiscalisation 'Louer Abordable'.

Ces deux types de conventions peuvent être conclus suivant trois niveaux de loyers différents, du plus élevé au moins élevé :

- niveau intermédiaire,
- niveau social,
- niveau très social.

En fonction du niveau de loyer, de la composition du ménage et de la situation géographique du logement, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser les plafonds mentionnés au chapitre 9 du présent document.

### 1. Conditions particulières au conventionnement avec travaux :

#### **Conditions particulières liées à l'octroi de la subvention ANAH :**

- pas de conventionnement intermédiaire pour les opérations d'un seul logement vacant,
- 50 % minimum de loyers conventionnés social ou très social, pour les opérations de plus d'un logement, sauf mention contraire dans la convention de programme en OPAH ou lors de la réalisation de travaux d'économie d'énergie dans un logement occupé au moment du dépôt de la demande avec maintien en place locataire.
- conventionnement très social uniquement avec gestion par une Agence Immobilière à Vocation Sociale ou dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative
- dans secteurs 'détendus', la priorité est donnée aux conventions avec travaux

#### **Durée de conventionnement**

modulée, en fonction du montant de la subvention attribuée :

- taux 25% mini 9 ans
- taux 35% sans déplafonnement mini 12 ans
- taux 35% avec déplafonnement (travaux lourds) 15 ans

### 2. Conditions particulières au conventionnement sans travaux :

#### **Conditions de recevabilité des demandes :**

- décence des logements
- maîtrise des charges logements, a minima DPE classe énergétique E
- conventionnement très social uniquement avec gestion par une Agence Immobilière à Vocation Sociale ou dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative

**Durée de conventionnement :** 6 ans renouvelables

**Une prime d'intermédiation locative peut être accordée**, pour les logements situés en zone B2, au propriétaire bailleur qui confie son logement pour la durée du conventionnement à une association ou une agence immobilière sociale agréée pour faire de l'intermédiation locative.

### 3. Détermination des loyers conventionnés

Les loyers plafonds sont applicables, dans le département des Alpes de Haute Provence, pour le conventionnement de logements avec ou sans travaux.

Quatre zones homogènes ont été distinguées, correspondant à des niveaux différents de tension du marché du logement locatif ; elles sont délimitées comme suit : « **secteur tendu Manosque-Pierrevert** » correspondant au territoire communal de Manosque et Pierrevert

1. « **secteur tendu** » correspondant aux communes impactées par la tension du marché locatif de Manosque, au val de Durance - Bléone et aux chefs-lieu d'arrondissement,
2. « **autre secteur** » pour les communes situées dans aucun des secteurs précédents



## 5.1 Loyers

**Les loyers pratiqués fixés dans les baux signés entre le propriétaire et locataire sont révisables dans les conditions fixées au bail ; ils ne peuvent cependant excéder les loyers plafonds fixés par les conventions.**

**Les loyers plafonds des conventions en cours sont actualisés, chaque début d'année, par application de l'IRL du 2ème trimestre. Ils sont immédiatement applicables pour l'actualisation des loyers pratiqués.**

Les loyers s'appliquent à la surface habitable dite « fiscale » définie comme suit :

### Loyer principal

Les loyers mensuels maximaux définis dans les tableaux précédents sont exprimés en euros par mètre carré de surface

## Loyers maîtrisés 2021

### Loyers conventionnés très social

surface habitable	Autre secteur	Secteur tendu	Manosque-Pierrevet
< de 70 m <sup>2</sup>	5,33 €	5,63 €	6,06 €
≥ de 70 m <sup>2</sup>	5,07 €	5,33 €	5,75 €

### Loyers conventionnés social

surface habitable	Autre secteur	Secteur tendu	Manosque-Pierrevet
< de 70 m <sup>2</sup>	6,87 €	7,25 €	7,81 €
≥ de 70 m <sup>2</sup>	6,52 €	6,89 €	7,41 €

### Loyers intermédiaires

surface habitable	Autre secteur	Secteur tendu	Manosque-Pierrevet
	7,37x(0,7+19/SH)	7,88x(0,7+19/SH)	9,13x(0,7+19/SH)
<i>coefficient multiplicateur plafonné à 1,2</i>			

dite « fiscale » (surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8m<sup>2</sup> par logement).

Les annexes prises en compte pour le calcul de la surface habitable sont celles définies par l'arrêté modifié du 9 mai 1995 pris en application de l'article R.353-16 et R.331-10 du code de la construction et de l'habitation. Il s'agit des surfaces annexes réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80m. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9m<sup>2</sup> les parties des terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré.

### Loyers accessoires :

Les annexes tels que les emplacements réservés au stationnement des véhicules, terrasses, cours et jardins faisant l'objet d'une jouissance exclusive peuvent donner lieu à perception d'un loyer accessoire. Toutefois, dès lors que ces éléments annexes ne peuvent être loués à un tiers indépendamment du logement, comme c'est le cas notamment lorsqu'ils ne sont pas séparés physiquement du lieu d'habitation, il ne peut être fait abstraction du montant du loyer accessoire pour l'appréciation du respect de la condition de loyer.

Le loyer de ces annexes est fixé en accord avec les services de l'ANAH et en fonction des pratiques locales. En cas d'abus de la part des bailleurs, les locataires peuvent engager une procédure judiciaire au motif que les loyers de ces annexes sont plus élevés que ceux habituellement pratiqués dans le voisinage.

A titre d'information, les loyers accessoires recommandés pour les logements conventionnés sont les suivants :

niveau de loyers	Garages			Parking			Jardins (€/m <sup>2</sup> )	Terrasses (€/m <sup>2</sup> )
	Manosque Pierrevert	secteur tendu	Autre secteur	Manosque Pierrevert	secteur tendu	Autre secteur		
intermédiaire	65 €	62 €	58 €	30 €	28 €	27 €	0,34 €	0,55 €
social	50 €	48 €	45 €	23 €	22 €	20 €	plafonné à :	plafonné à :
très social	45 €	43 €	40 €	20 €	19 €	18 €		

## 5.2 PLAFOND DE RESSOURCE DES LOCATAIRES

(Revenu fiscal de référence de l'année N-2)

Catégorie de ménages	Loyers intermédiaires	Convention social	Convention très social
	plafond de ressources 2021	plafond de ressources 2021	
zonage « Scellier »	Zonage B2 et C	zonage B2 et C	
personne seule	28 152 €	20 966 €	11 531 €
couple	37 594 €	27 998 €	16 800 €
personne seule ou couple ayant une personne à charge (*)	45 210 €	33 670 €	20 203 €
personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	54 579 €	40 648 €	22 479 €
personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	64 206 €	47 818 €	26 300 €
personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	72 359 €	53 891 €	29 641 €
Majoration par par personne à charge à partir de la cinquième	8 070 €	6 011 €	3 306 €

(\*) pour le logement social ou très social uniquement, plafonds de ressources des jeunes ménages sans personne à charge (personnes mariées, pacsées, ou vivant en concubinage) dont la somme des âges est au plus égale à cinquante-cinq ans.

Les dispositions du programme d'actions territorial s'appliquent, dès publication au recueil des actes administratif du département, à tous les dossiers non agréés

## 4. Défisicalisation

Dans le cadre du dispositif « Louer Abordable », les propriétaires conventionnant leur logement avec l'Anah peuvent bénéficier en zone B2 d'une déduction fiscale de :

- 15 % des revenus bruts des logements mis en location dans le cadre d'une convention à loyer intermédiaire
- 50 % des revenus bruts des logements mis en location dans le cadre d'une convention à loyer social ou très social.
- 85% des revenus bruts en cas d'intermédiation locative

En zone C, il est également possible, dans le cadre de travaux subventionnés par l'Anah, de bénéficier d'une déduction fiscale de 50% des revenus bruts, dans le cadre d'une convention à loyer social ou très social, sous condition de réalisation de travaux d'amélioration. Si le propriétaire choisit de louer son bien dans le cadre de l'intermédiation locative, c'est-à-dire de confier son bien à un tiers (une agence immobilière à vocation sociale ou un organisme agréé), hors loyer intermédiaire, en location ou en mandat de gestion, en vue d'une sous-location ou location à des ménages en précarité, alors la déduction fiscale s'élève à 85 % d'abattement.

# ANAH - Alpes de Haute Provence logements conventionnés secteurs de loyers plafonds

