



Délégation locale de l'Anah

Département du Cher

MODALITÉS D'INTERVENTION Année 2019

Susceptible de modifications

Sommaire :	
Contexte de l'année 2019	3
Dispositions applicables sur le territoire du département du Cher	4
Optimisation des dotations	4
Conditions de recevabilité de la demande d'aide	4
Travaux non retenus	4
Autres règles locales, taux d'aides, plafonds de ressources et de travaux	5
Propriétaires Occupants	6
Propriétaires Bailleurs	7
Contacts	10

A - Contexte de l'année 2019

Les priorités :

- Habitat indigne et très dégradé
- Précarité énergétique
- La prévention de la dégradation des copropriétés fragiles
- Le traitement des copropriétés en difficulté
- Adaptation/accessibilité des logements pour l'autonomie de la personne
- L'accès au logement des personnes en difficulté (bailleurs et humanisation des structures d'hébergement)

Les dotations initiales :

Dotation pour la délégation locale du Cher (hors Bourges Plus) : 3 874 695 €
Dotation pour la délégation de compétence « Bourges Plus » : 1 238 687 €
Soit au total : 5 113 382 €

Les objectifs pour l'année 2019 :

		Département	Bourges Plus	Total
Propriétaires Bailleurs	Tout objectif	23	12	35
Propriétaires Occupants	Indignes Très dégradés	29	10	39
	Autonomie	226	57	283
	Énergie	228	69	297

Programmes opérationnels :

Sept programmes sont opérationnels en 2019 :

- OPAH sur le territoire du pays Sancerre Sologne
- OPAH sur le territoire de Bourges Plus
- OPAH-RU sur le territoire de Bourges
- OPAH-RU sur le territoire de Vierzon
- OPAH-CB sur le territoire de Châteaumeillant et CDC Berry Grand Sud
- PIG de lutte contre l'habitat indigne et non décent sur l'ensemble du département
- PIG maintien à domicile des personnes âgées et handicapées sur l'ensemble du département

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

RU : Renouvellement Urbain

CB : Centre Bourg

PIG : Programme d'Intérêt Général

B - Dispositions applicables sur le territoire du département du Cher

Les règles locales applicables sur le territoire non délégué* figurent dans le programme d'action 2017 complété par l'avenant n°3 du 15 février 2019.

* toutes les communes sauf celles de l'agglomération « Bourges Plus » : Annoix, Arçay, Berry-Bouy, Bourges, La Chapelle Saint Ursin, Lissay-Lochy, Saint Doulchard, Saint Germain du Puy, Le Subdray, Marmagne, Morthomiers, Plaimpied-Givaudin, Saint Just, Saint Michel de Volangis, Trouy et Vorly

L'optimisation des dotations

Les dossiers situés sur les territoires des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat seront traités prioritairement.

Les logements situés dans les bourgs (tissu urbain aggloméré) feront également l'objet d'un traitement prioritaire.

L'agrément des dossiers pourra, selon le montant des autorisations et des objectifs annuels, se limiter à l'ordre des priorités ci-après et conduire à différer l'examen des dossiers ou les rejeter si besoin.

	PO TRES MODESTES	PO MODESTES	BAILLEURS
Résorption de l'habitat indigne : logements en sortie d'insalubrité, de péril ou de saturnisme, logements très dégradés, dossiers en copropriétés fragiles, dégradées, lutte contre les termites,	PRIORITAIRES	PRIORITAIRES	NON PRIORITAIRES sauf logements occupés
Lutte contre la précarité énergétique (intervention globale ou non),	PRIORITAIRES	PRIORITAIRES	PRIORITAIRES
Adaptation des logements.	PRIORITAIRES	PRIORITAIRES	NON PRIORITAIRES sauf si les travaux sont réalisés par le locataire

Nota : les dossiers non prioritaires pourront être agréés dans la mesure où les dotations prévues seront suffisantes pour satisfaire les demandes prioritaires. La qualité de « non prioritaire » ne signifie pas systématiquement rejet.

Conditions de recevabilité de la demande d'aide :

Il faut être propriétaire du logement au moment du dépôt du dossier de la demande d'aide. Il n'y a plus de conditions de recevabilité liées à la date d'achat.

Travaux non retenus dans le calcul du montant de l'aide :

Pompe à chaleur air/air
Volets seuls

Travaux retenus dans le calcul du montant de l'aide sous conditions :

Tubage permettant l'installation d'un poêle ou d'un insert (sur présentation des factures indiquant la réalisation complète d'un chauffage central (gaz, fioul, bois) et de l'installation du moyen de chauffage d'appoint).

Travaux retenus dans le calcul du montant de l'aide :

Poêle ou insert (limité à 4 000 €) dans le cas d'un chauffage électrique

Cabinet de toilettes :

Concernant les logements de plus de deux pièces principales, un cabinet de toilettes (WC) devra être indépendant. Cet espace ne devra pas :

- être inclus dans une salle de bains ou d'eau
- ouvrir directement dans une pièce où sont pris les repas ou dans la

cuisine.

Un sas devra isoler le WC des pièces citées ci-avant.

Son accès devra être possible sans avoir à passer par la salle d'eau ou de bains.

Dossiers non-éligibles :

Dossiers dont les travaux ne répondent pas aux priorités de l'Agence indiquées page 3

Les éléments pris en considération

Les PMR (produits minces réfléchissants) ne sont pas éligibles aux aides de l'ANAH, sauf :

- En complément d'une isolation conforme aux exigences du Crédit d'Impôts pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergies.
- En cas d'impossibilité technique, démontrée par l'artisan, de la pose d'un isolant remplissant les conditions de performance.

Valeur du coefficient de résistance thermique « R » :

- Planchers de combles perdus : R supérieur ou égal à 7 m²K/W
- Rampants de toiture et plafonds de combles : R supérieur ou égal à 6m²K/W
- Toiture-terrasse : R supérieur ou égal à 4,5 m²K/W
- Murs en façade ou en pignon : R supérieur ou égal à 3,7 m²K/W
- Planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert : R supérieur ou égal à 3 m²K/W

Propriétaires Occupants

a) Travaux d'adaptation :

La surface de la faïence retenue se limitera au périmètre de l'espace douche multiplié par une hauteur de deux mètres trente. En tant que de besoin, une surface allant jusqu'à deux mètres carrés, pourra être retenue au niveau du lavabo.

Les parois donnant sur l'extérieur devront bénéficier d'une isolation thermique répondant aux exigences de l'Agence.

b) Sous-occupation du logement

Tout demandeur « propriétaire occupant » sollicitant une aide pour un logement manifestement trop grand au regard du nombre d'occupants verra le montant des travaux envisagés réduit proportionnellement.

d) Changement d'usage : non éligible aux aides de l'Agence

e) Déplafonnement des aides publiques

Pour les propriétaires occupants de catégorie très modestes et modestes, le plafonnement des aides est fixé à 80 % du montant de travaux TTC, sauf pour ceux réalisant des travaux d'adaptation, le plafond est alors de 100 %.

f) Plafonds de ressources

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources des ménages à revenus «très modestes»	Plafond de ressources des ménages à revenus «modestes»
1	14 790	18 960
2	21 630	27 729
3	26 013	33 346
4	30 389	38 958
5	34 784	44 592
Par personne supplémentaire	+ 4 385	+ 5 617

Pour information, avec équivalence mensuelle majorée de 10 % (correspond environ aux revenus nets perçus)

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources des ménages à revenus «très modestes»	Plafond de ressources des ménages à revenus «modestes»
1	1 356 €/mois	1 738 €/mois
2	1 983 €/mois	2 542 €/mois
3	2 385 €/mois	3 057 €/mois
4	2 786 €/mois	3 571 €/mois
5	3 189 €/mois	4 088 €/mois

Propriétaires bailleurs

Tous les logements aidés seront obligatoirement conventionnés avec l'Anah dans le cadre d'un loyer maîtrisé.

a) Changement d'usage (transformation en logement d'un bâtiment affecté initialement à une autre utilisation) :

Pas de prime d'aide de solidarité écologique possible.

Étiquette énergétique du logement après travaux : A, B, C ou D

La surface habitable des logements ne pourra pas être inférieure à 35 m².

b) Travaux Lourds

Pour les logements occupés, le coefficient de la grille d'évaluation d'insalubrité devra être supérieur à 0.4

Pour les logements inoccupés, le coefficient de la grille de dégradation devra être supérieur à 0.55

c) Travaux d'Amélioration

Pour les logements occupés, le coefficient de la grille d'évaluation d'insalubrité devra être compris entre 0.3 et 0.4

Pour les logements inoccupés, le coefficient de la grille de dégradation devra être compris entre 0.35 et 0.55

d) Logements à loyers maîtrisés – conventionnement :

La convention est conclue entre le bailleur et l'Anah et doit être signée pour accord par le délégué de l'Agence dans le département (ou son représentant ou le délégataire) au plus tard deux mois après la date de prise d'effet du bail.

Durée de la convention :

6 années lorsqu'elle est conclue sans travaux

9 années avec travaux subventionnées par l'Anah

La convention s'éteint d'elle-même à sa date d'expiration

e) Dispositifs fiscaux liés au conventionnement « Borloo Ancien » :

Dans le cadre du Borloo ancien (conventions conclues entre le 01/10/2006 et le 31/01/2017) :

Prorogation possible de celle-ci : durée de 3 années maximum une fois

f) Dispositifs fiscaux liés au conventionnement « Cosse Ancien » ou « Louer Mieux »

Avantages fiscaux sur les revenus fonciers bruts

Contrat Louer Mieux AVEC travaux	ZONE B2	ZONE C
Intermédiaire	15 %	-
Social/Très Social	50 %	50 %
Intermédiation locative – loyer social/très social	85 %	85 %
Intermédiation locative – loyer intermédiaire	85 %	-

Contrat Louer Mieux SANS travaux	ZONE B2	ZONE C
Intermédiaire	15 %	-
Social/Très Social	50 %	-
Intermédiation locative – loyer social/très social	85 %	85 %
Intermédiation locative – loyer intermédiaire	85 %	-

Les niveaux des loyers :

Mensuel et en €/m² de surface utile fiscale. Ils sont plafonnés selon le type de conventionnement, le secteur géographique et la typologie des logements

	Conventionnement Anah avec ou sans travaux	
	Zone B2 *	Zone C **
Loyer très social	5,93 €	5,51 €
Loyer social	7,64 €	7,09 €
Loyer intermédiaire	8,93 €	8,93 €

* **Zone B2** : Annoix, Arçay, Berry-Bouy, Bourges, Fussy, La Chapelle Saint Ursin, Le Subdray, Marmagne, Morthomiers, Plaimpied-Givaudin, Saint Doulichard, Saint Germain du Puy, Saint Just, Saint Michel de Volangis, Trouy.

** **Zone C** : reste du département

Territoire délégué « Bourges Plus »

Niveaux des loyers intermédiaires (par m² de surface utile fiscale et par mois)

Conventionnement Anah avec ou sans travaux :

Loyer intermédiaire : niveaux mensuels en fonction de la surface

Surface en m ²	1 à 38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
Coefficient	1.20 (max.)	1.19	1.18	1.17	1.16	1.15	1.14	1.13	1.12	1.11	1.10	1.09	1.08
Loyer mensuel max./m ² en €	10.72	10.60	10.49	10.39	10.29	10.20	10.11	10.02	9.94	9.86	9.79	9.71	9.64

Méthode de calcul du loyer intermédiaire en 2019

Formule : $L = P \times (0,7 + [19:S])$

L : loyer plafond calculé à appliquer au logement considéré

P : plafond national : 8.82 €

S : surface utile fiscale du logement (surface habitable + la moitié des annexes dans la limite de 8 m²)

Les plafonds de ressources des locataires

Ces plafonds correspondent à la valeur du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition sur le revenu de l'année « N-1 » (Si l'année de prise d'effet du bail est 2019, c'est le revenu fiscal de référence de 2017 qui est à prendre en compte).

Loyers de niveaux social et très social :

Composition du ménage locataire	Revenu fiscal de référence en € Année n-1	
	Zone B 2 et Zone C	
	Loyer social	Loyer très social
Personne seule	20 623 €	11 342 €
2 personnes ne comportant aucune personne à charge (1), à l'exclusion des jeunes ménages (2) ou 1 personne seule en situation de handicap (3)	27 540 €	16 525 €
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap	33 119 €	19 872 €
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap	39 982 €	22 111 €
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap	47 035 €	25 870 €
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap	53 008 €	29 155 €
Personne à charge supplémentaire	+ 5 912 €	+ 3 252 €

- (1) Personne à charge : enfants à charge au sens du Code général des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.
- (2) Jeune ménage : couple sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.
- (3) Le personne en situation de handicap est celle titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » prévue à l'article L241,3 du code de l'action sociale et des familles

Loyers de niveau intermédiaire :

Composition du ménage locataire	Revenu fiscal de référence en € Année n-2 ou n-1
	Loyer intermédiaire Zone B2
Personne seule	28 049 €
Couple	37 456 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge (1)	45 044 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	54 349 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	63 970 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	72 093 €
Personne supplémentaire	8 041,00 €

C - Contacts

Pour de plus amples informations n'hésitez pas à contacter votre délégation pendant les horaires d'ouverture.

- Adresse :

- Délégation locale de l'Anah, 6 place de la Pyrotechnie, CS 20001, 18019 BOURGES
Cedex

- Téléphone : 02 34 34 62 97

- Permanence téléphonique :

- tous les matins de 9 h 00 à 11 h 30

- Accueil du public :

- sans rendez-vous le mardi de 9 h à 11 h 30 et de 14 h à 16 h 30

- avec rendez-vous le lundi

- Courriel : **ddt-anah@cher.gouv.fr**

- Site Internet : www.Anah.fr