

Envoyé en préfecture le 12/06/2024

Reçu en préfecture le 12/06/2024

Publié le 17 JUIN 2024

S²LO

ID : 064-200067254-20240612-PACAPBPB2024-AU



**PROGRAMME D' ACTIONS 2024
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
PAU BEARN PYRÉNÉES
POUR LES AIDES EN FAVEUR DE L'HABITAT PRIVE**

Mai 2024

PRÉAMBULE

La loi de relance du 17 février 2009 dans son article 5 précise qu'en délégation de compétence les décisions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé sont prises par le « président de l'autorité délégataire », par délégation de l'Anah :

- dans la limite des droits à engagement correspondants,
- dans le cadre d'un programme d'actions fixé après avis d'une Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (C.L.A.H.).

Ce programme est soumis pour avis à la C.L.A.H. compétente. Son élaboration s'appuie sur les documents de programmation et de planification disponibles sur son territoire : P.L.H., P.D.A.L.P.D., P.D.H., conventions de délégation de compétence, connaissance du marché local.

Le programme d'actions du territoire est pluri-annuel.

Le programme d'actions est un document réglementaire, opposable aux tiers, qui informe les usagers sur les règles locales relatives aux aides à l'habitat privé disponibles sur le territoire de la CAPBP.

Il doit répondre à des exigences de simplicité et de lisibilité à l'égard des demandeurs, des décideurs et de l'ensemble des partenaires locaux de l'Agence.

Il fait l'objet d'un bilan annuel qui est pris en compte dans le rapport annuel d'activité de la C.L.A.H. établi par le délégué Anah ou le délégataire ;

Il peut faire l'objet d'avenant à tout moment.

Il doit faire l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs ainsi que ses avenants.

Il est transmis au délégué régional de l'Anah (Préfet de Région) pour évaluation et préparation de la programmation annuelle et pluriannuelle des crédits.

SOMMAIRE

Introduction

- 1. Bilan 2023**
- 2. État des opérations programmées relatives à l'amélioration de l'habitat**
- 3. Les priorités d'intervention et les critères de sélectivité des projets**
- 4. Modalités financières d'intervention en ce qui concerne les aides de l'Agence**
- 5. Le dispositif relatif aux loyers applicables aux conventions avec ou sans travaux**
- 6. Les conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre dans le cadre de ce programme**

INTRODUCTION

Sur la base du 3ème Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) et par délibération du 29 mars 2018 adoptant le PLH, la Communauté d'Agglomération de Pau-Béarn-Pyrénées est délégataire des aides à la pierre pour la période 2019-2024.

Ainsi, en application de l'article L.301-5-1 du Code de la construction et de l'habitation et des conventions de délégations de compétence signées avec l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat (Anah), l'Etat délègue à la Communauté d'Agglomération de Pau-Béarn-Pyrénées, la compétence de décider de l'attribution des aides publiques en faveur de la réhabilitation de l'habitat privé et de procéder à leur notification aux propriétaires privés bénéficiaires.

La réhabilitation du parc privé existant répond à 5 enjeux du 3ème P.L.H 2018-2023 :

1. Réduire la problématique de la vacance structurelle, liée pour une bonne partie à l'obsolescence des logements,
2. Retrouver une attractivité résidentielle dans les tissus anciens notamment du centre de l'agglomération,
3. Relever le défi du Plan Climat Energie : le PLH contribuera à l'amélioration thermique des logements,
4. Lutter contre les situations de mal logement en combinant des actions incitatives et coercitives,
5. Rendre possible le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées.

Le PLH 2018-2023 a été élaboré en déclinant sous chaque orientation, les actions, leur territorialisation, leur évaluation financière, leur condition de mise en œuvre et de suivi.

Conformément aux dispositions de l'article L 302-4-2 du code de la construction et de l'habitation, le Conseil Communautaire a approuvé, par délibération du 29 mars 2018, le PLH 2018- 2023.

1. BILAN 2023 :

Trois dispositifs opérationnels sur le territoire de la CAPBP en 2023 :

- un **PIG « Plaisir d'habiter » 2019-2024**, en faveur de la lutte contre la précarité énergétique lancé en juin 2019;

- une **O.P.A.H. de Renouvellement Urbain du Cœur de Ville de Pau** et une **OPAH RU du Cœur d'Agglomération** lancées le 12 Novembre 2020 pour 5 ans.

Ces quatre dispositifs ont permis une consommation de **2 682 244 € soit 92 %** de l'enveloppe déléguée.

CONSOMMATION 2023 ET SA RÉPARTITION

CONSOMMATION DES AE 2023	
Enveloppe ANAH	
Dotation initiale	2 759 558,00 €
Consommation totale	2 610 185,00 €
Taux de consommation ANAH	95%
Consommation PO	1 382 067,00 €
Consommation PB	564 532,00 €
Consommation Copro	202 644 €
Ingénierie	460 942,00 €

La consommation est répartie entre dossier travaux (82 %) et de l'ingénierie (18%).

Nous avons ainsi consommé 95% de l'enveloppe globale allouée sur l'année 2023 pour 180 logements subventionnés.

BILAN SELON LES OBJECTIFS THEMATIQUES

	Année 2022	Année 2023			
	Réalisés	Réalisés	Prévu Convention DAP	% Réalisés	% Réalisés N / N-1
Total logements PO et PB aidés	221	180	239	75,31%	81,4%
dont Propriétaires Occupants (PO)	212	149	219	68,04%	70,3%
dont Propriétaires Bailleurs (PB)	11	25	20	125,00%	227,3%
dont syndicat de copro	0	6	16	37,50%	
Total logements PO aidés	212	149	219	68,04%	70,3%
dont PO LHI/TD	9	3	10	30,00%	33,3%
dont PO Autonomie	101	77	110	70,00%	76,2%
dont PO Energie Sérénité	102	69	99	69,70%	67,6%
Total logements PB aidés	11	25	20	125,00%	227,3%
dont PB	11	25	20	125,00%	227,3%
dont MOI	0	0	/		
Total logements bénéficiant de la prime Habiter Mieux	120	88	129	68,22%	73,3%
Total des aides aux syndics	0	6	16	37,50%	
dont aides aux copro en difficulté					
dont logements copro en difficulté	0	6	16	37,50%	
dont aides aux copro fragiles					
dont logements copro fragiles	0	0			
Total logements prime IML (avec et sans PIL)	4	6			

OBSERVATIONS

Nous enregistrons une baisse sur l'année 2023 des engagements marqués sur la thématique propriétaire occupant. Cette baisse générale concernant la rénovation énergétique et l'adaptation des logements est constatée au niveau régional et national.

Cela s'explique toujours par une bascule de certains dossiers PO MPRS vers MPR et un contexte économique difficile marqué par l'inflation du coût des matériaux. Les PO sont plus frileux à s'engager sur des rénovations globales et doivent faire face à des restes à charge plus conséquents.

Cependant, nous observons une nette augmentation des aides attribuées aux propriétaires bailleurs dépassant de 125% les objectifs fixés.

Les investisseurs reviennent sur des projets de réhabilitation globale sur immeuble entier notamment en centre ancien (projet de 8 logements OPAH RU Coeur de Pau).

Nous n'atteignons pas les objectifs fixés en 2023 (75%) dans le cadre de la convention DAP. Ces objectifs étaient plus ambitieux qu'en 2022 (+ 60 logements) sur les thématiques PO.

Nous avons eu un dossier copropriété en difficulté engagé en 2023, marquant l'accomplissement d'un travail au long court sur des dossiers de copropriétés complexes.

2. ÉTAT DES OPERATIONS PROGRAMMEES RELATIVES A L'AMELIORATION DE L'HABITAT

Trois opérations sont en cours sur le territoire communautaire :

- **le PIG "Plaisir d'habiter" 2019-2024** en faveur de la lutte contre la précarité énergétique et la performance énergétique.
- **l'O.P.A.H. de Renouvellement Urbain du Cœur de Ville de Pau 2020-2025**
- **l'O.P.A.H RU du Cœur d'Agglomération 2020-2025**

OBJECTIFS 2024 :

Les objectifs fixés par l'Anah pour l'année 2024 sont de **208 logements** répartis comme suit :

- 171 logements de propriétaires occupants,
- 6 logements de propriétaires bailleurs (objectif semestriel)
- 31 logements en copropriétés en difficultés

Nous enregistrons une baisse des objectifs fixés sur l'année 2024 du fait d'un objectif moins important fixé sur le semestre accordé aux propriétaires bailleurs.

Pour l'année 2024, l'enveloppe des droits à engagement Anah destinée au parc privé est fixé à 4 253 700 €.

Il a été mis en place une réserve régionale pour les territoires qui consommeraient rapidement leur dotation initiale, atteindraient leurs objectifs (à compter de 90% de consommation de la dotation initiale) et qui en exprimeraient le besoin, dans la limite de l'enveloppe régionale.

3. PRIORITÉS D'INTERVENTION ET CRITERES DE SELECTIVITE DES PROJETS

La décision d'attribution de la subvention ou de rejet de la demande d'aide est prise dans la limite des autorisations d'engagement annuelles par le délégué de l'agence dans le département ou par le délégataire en application des programmes d'actions mentionnés au 1° du I et du II de l'article R. 321-10, dans le respect des articles L. 321-1 et suivants et R. 321-12 et suivants du CCH, du présent règlement, des délibérations du conseil d'administration notamment celles fixant les priorités d'intervention de l'agence et les conditions particulières d'octroi de subvention fixées en application de l'article R. 321-17, et, le cas échéant, au vu des engagements spécifiques souscrits par le demandeur.

La décision est prise au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique. Cet intérêt est évalué en fonction notamment des dispositions et des priorités du présent programme d'actions

1. Les priorités nationales

Délibérées en Conseil d'administration du 8 Décembre 2023, les orientations de l'Anah pour 2024 s'inscrivent dans les missions qui lui sont confiées par le gouvernement.

Dans ce contexte, les priorités d'intervention de l'Agence se déclinent comme suit :

Instructions générales

- Permettre d'atteindre les objectifs dans la dotation déléguée au territoire et introduire les régulations nécessaires pour respecter la dotation annuelle du territoire de gestion ;
- Prioriser les secteurs d'intervention en application des programmes nationaux (Action cœur de Ville, Centre-bourgs, Petites Villes de Demain, Initiative Copropriétés, Logement d'abord, Rénovation Énergétique, Lutte contre la vacance des logements) ;
- Accompagner le conventionnement sans travaux (CST) sans plafonnement du volume pour compléter l'offre locative à loyers maîtrisés nécessaire localement, notamment pour répondre aux objectifs du plan Logement d'abord.

Aides aux travaux

Les aides aux travaux en faveur des propriétaires occupants

Le programme d'action ne peut limiter le dépôt des dossiers accompagnés à certains accompagnateurs (nonobstant l'agrément ou l'habilitation nécessaire)

- **Ma Prime Logement Décent**

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé constitue un enjeu majeur de la politique du logement et se traduit notamment par des dispositifs d'aide aux travaux de l'Anah. Ils ont pour objectif de permettre la réhabilitation des logements très dégradés ou étant concernés par des procédures administratives, qu'ils soient occupés par des propriétaires occupants, des biens vacants destinés à mettre en location ou des copropriétés.

L'année 2024 marque la fusion des anciennes aides aux travaux « Habiter Sain » et « Habiter

Serein », pour donner naissance à Ma Prime Logement Décent, une aide à destination des propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes, souhaitant réaliser des travaux d'ampleur dans des logements notablement dégradés.

- **MaPrimeRénov' parcours accompagné**

En 2024, l'aide Ma Prime Rénov' Sérénité est remplacée par l'aide Ma Prime Rénov' parcours Accompagné. Cette aide relève des aides à la pierre pour un ménage aux revenus modestes ou très modestes et de la prime de transition énergétique pour un ménage aux revenus intermédiaires ou supérieurs. Afin de ne pas créer d'écart de réglementation entre ces deux catégories de bénéficiaires, il convient de ne pas définir de règles de priorités relatives à cette aide dans le programme d'actions (ex : priorisation des projets permettant l'atteinte du niveau BBC, des projets permettant de traiter des passoires thermiques, etc).

- **MaPrimeAdapt'**

Comme le prévoit la délibération n°202-55 du CA de l'Anah du 6 décembre 2023, Ma Prime Adapt' ne peut pas faire l'objet de majoration de taux ou de plafond de travaux. Il est donc demandé aux délégataires de ne pas reconduire en 2024 les majorations éventuellement mises en place précédemment dans la cadre de l'aide Habiter Facile. Par ailleurs, dans un objectif de lisibilité, et de facilitation des projets et en raison d'un objectif ambitieux, il convient de ne pas définir de règles de priorités dans le programme d'actions.

Les aides aux travaux en faveur des propriétaires bailleurs

Elles sont fléchées en priorité en direction des territoires suivants :

- Secteurs tendus : métropoles, communes carencées SRU ou soumises à TLV
- Communes relevant des programmes nationaux Petites Villes de demain, logement d'Abord et Lutte contre le Logement Vacant
- Copropriétés relevant du plan Initiative Copropriétés
- OPAH-RU et OPAH-CD
- Dossiers Maîtrise d'ouvrage d'insertion

Les aides aux travaux en faveur des Syndicats des copropriétaires

- Pour les copropriétés en difficulté (en dehors des travaux de rénovation énergétique) et si la situation de la copropriété le nécessite, le recours au mixage des aides doit permettre de diminuer les quotes-parts des propriétaires occupants modestes et très modestes et d'inciter les propriétaires-bailleurs à pratiquer les loyers conventionnés
- Dans les copropriétés mixtes incluant la présence de bailleurs sociaux, quel que soit le nombre de lots appartenant au bailleur social, celui-ci doit être incité à céder tout ou partie de sa quote-part de subvention afin qu'elle puisse bénéficier aux propriétaires les plus modestes.

2. Les priorités locales

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes d'aides, ainsi que les modalités de calcul des subventions applicables font références à la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'Agence, des délibérations de son conseil d'administration, des instructions du directeur général, de la convention de gestion passée entre l'Anah et le Département des Pyrénées-Atlantiques et des dispositions inscrites dans le présent programme d'actions.

Ainsi, la CAPBP a choisi de conduire son action d'après les priorités définies par l'Anah selon les réalités de son territoire comme suit :

Priorités d'intervention et critères d'éligibilité et de hiérarchisation des projets de propriétaires occupants

Types de travaux	Ordre de priorité	Observations
Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé : Ma Prime Logement Décent	1	Relèvent de ce type de travaux, les travaux concernant le traitement d'un risque avéré pour la santé ou sécurité (péril, insalubrité, sécurité, risque d'exposition au plomb) ou d'un logement dégradé (existence d'une situation de dégradation importante, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié)
Travaux de rénovation énergétique d'ampleur : Ma Prime Rénov'Parcours Accompagné	1	Projet de rénovation énergétique performante (saut de minimum 2 étiquettes énergétiques)
Travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap MaPrimeAdapt	1	Projet d'adaptation du logement au vieillissement et/ou à l'handicap

Priorités d'intervention et critères d'éligibilité et de hiérarchisation des projets de propriétaires bailleurs

Types de travaux	Ordre de priorité	Observations
Travaux lourds visant à réhabiliter un logement indigne ou très dégradé : LOC AVANTAGES	1	Relèvent de ce type de travaux, les travaux concernant le traitement d'un risque avéré pour la santé ou sécurité (péril, insalubrité, sécurité, risque d'exposition au plomb) ou d'un logement très dégradé (existence d'une situation de dégradation importante, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié)
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat : LOC AVANTAGES	1	à la suite d'une procédure relevant du règlement sanitaire départemental (RSD) ou d'un contrôle de décence, pour réhabiliter un logement dégradé
Travaux pour l'autonomie de la personne : LOC AVANTAGES	1	Travaux permettant l'adaptation du logement à une personne à mobilité réduite
Travaux pour améliorer la performance énergétique globale du logement : Habiter Mieux	1	Travaux de rénovation énergétique performante
Travaux pour transformer un local en logement (transformation d'usage) : LOC AVANTAGES	2	Travaux de transformation d'usage soumis à condition d'éligibilité
Conventionnement sans travaux	3	Dossier de demande de conventionnement sans travaux
Travaux pour améliorer la performance énergétique globale du logement : Ma Prime Rénov'Parcours Accompagné PB modestes et très modestes	4	Projet de rénovation énergétique performante (saut de minimum 2 étiquettes énergétiques) sans conventionnement

L'avis préalable de la CLAH plénière sera requis pour les dossiers PB sur immeuble entier et les dossiers de transformation d'usage.

Priorités d'intervention et critères d'éligibilité et de hiérarchisation des projets de syndicat de copropriétés

Types de travaux	Ordre de priorité	Observations
Copropriété en difficulté ou dégradée	1	Projet de traitement de copropriété en difficulté ou dégradée (dispositif PIC ou MPR)
MPR Copropriété fragile	1	Projet de rénovation énergétique de copropriété relevant d'indicateur de fragilité
MPR Copropriété saine	2	Projet de rénovation énergétique de copropriété saine sans indicateur de fragilité

La CAPBP a choisi aussi de prioriser son action en faveur de l'amélioration du parc privé en centres anciens dans le cadre des programmes Action Cœur de Ville : OPAH-RU, et les dispositifs spécifiques et expérimentaux.

De même, dans le cadre du recyclage et la lutte contre l'habitat indigne, la CAPBP souhaite poursuivre son action à travers les dispositifs RHI/THIRORI et la lutte contre les logements vacants et indignes

Enfin, le financement de l'ingénierie reste une priorité pour la CAPBP :

- Le suivi et l'animation des dispositifs opérationnels PIG et OPAH RU
- Le chef de projet Action Cœur de Ville
- La VOC
- Les études de faisabilité RHI/THIRORI

Les demandes de subvention seront instruites en fonction des crédits disponibles.

4. MODALITES FINANCIERES D'INTERVENTION EN CE QUI CONCERNE LES AIDES DE L'AGENCE

Le Programme d'Actions fait référence aux modalités d'attribution des aides en vigueur au niveau national, seules sont précisées dans le programme d'actions les dispositions particulières mises en place au niveau local.

Règles particulières d'octroi des aides de l'Anah pour les Propriétaires Bailleurs(1)

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 dans la limite de 80m ² par logement	1250 €/m ² en immeuble entier dans la limite de 80m ² par logement	35%	45% (Immeuble entier) ou 40% si LOC2 ou LOC3	
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 €/m ² HT dans la limite de 80m ² par logement		35%	40%	
Travaux pour l'autonomie de la personne			35%	40%	
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé			25%	35%	
Travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement (Habiter mieux)			25%	35%	
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence			25%	35%	
Travaux de transformation d'usage *			25%	35% *	

(1) Le cas échéant et sous conditions, des « bonifications et des Primes » complémentaires conformément au régime d'aide à destination des propriétaires bailleurs en vigueur à la date de dépôt du dossier

Ainsi, au regard des enjeux définis du PLH 2018-2023, la CAPBP a donné priorité à la mise sur le marché de logements conventionnés.

Aussi, pour satisfaire à cet objectif, pour les projets de travaux lourds sur un immeuble entièrement réhabilité, la CAPBP majore d'une part le plafond de travaux retenu de 25%, soit à 1250 € HT/m² (dans la limite de 100 000 € par logement), et d'autre part, le taux de subvention de 10 points, soit à 45% et ce uniquement pour les logements dont les loyers seront conventionnés (LOC1, LOC2 et LOC3).

Hors travaux réalisés sur immeuble entier, le taux de subvention est majoré de 5% pour les logements dont les loyers seront en conventionné social ou très social (Loc 2 et 3).

Les transformations d'usage * :

Au regard de l'intérêt que peuvent avoir certains projets de transformation d'usage pour la requalification des centres-villes, la CAPBP, en tant que délégataire, pourra majorer de 10

points le taux de subvention Anah soit à un taux de 35 % au lieu de 25 % sous condition que le projet défini et suivi par un architecte et/ou maître d'œuvre.

Les projets de "transformation d'usage" restent finançables pour les propriétaires bailleurs mais ne font pas partie des thématiques prioritaires fixées par la circulaire de programmation, et surtout ces dossiers ne sont pas comptabilisés dans les objectifs permettant de définir l'enveloppe financière déléguée.

Aussi, chaque projet sera soumis pour avis préalable aux membres de la CLAH, qui seront attentifs aux types de dossiers financés.

Des critères de recevabilité des dossiers concernant les transformations d'usage et la division des logements sur immeuble entier ont été approuvés en séance lors de la CLAH plénière qui s'est tenue en octobre 2022 par les membres de la CLAH (mis en annexe).

Les membres veilleront tout particulièrement à l'intérêt social, économique et environnemental du projet ainsi qu'aux aspects techniques et architecturaux des logements concernés.

La CLAH se réservant le droit de faire des propositions en termes de mixité des loyers au regard du caractère social et économique de l'opération et de la situation sociale du quartier concerné par ce projet.

Règles particulières d'octroi des aides de l'Anah pour les Propriétaires Occupants (1)

Les dossiers pour la sécurité et la salubrité de l'habitat et la sortie d'habitat indigne (travaux lourds) :

Au regard des priorités affichées au niveau national et des objectifs fixés au niveau du territoire de la CAPBP, la lutte contre l'habitat indigne est un enjeu prioritaire. Une attention particulière sera portée sur les dossiers de sortie d'habitat indigne.

Aussi, les dossiers propriétaires occupants relevant de travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (SSH) affichant un coefficient d'insalubrité supérieur à 0.3 et inférieur à 0.4, constatée sur la base d'une grille d'évaluation de l'insalubrité seront recevables conformément à la réglementation de l'ANAH.

Pour permettre la prise en compte d'un projet global de travaux permettant la résorption de l'habitat insalubre, au-delà d'un montant de travaux supérieur à 20 000 € HT le dossier sera traité au titre des travaux lourds.

Aussi, pour satisfaire à cet objectif, **pour les projets de travaux lourds**, la CAPBP majore le taux de subvention de **10 points soit un taux de 60%**.

Propriétaires Occupants						
		Plafond national (HT)	Plafond adapté	Taux national	Taux adapté	Observations
Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé	Atteinte de la classe « E » minimale après travaux	70 000 €		80 % très modestes		Coefficient Insalubrité 0.3 min (min.20 000 € HT de travaux) Indice Dégradation 0.55 min
				60 % modestes		
	Non-atteinte de la classe « E » minimale après travaux	50 000 €		50 % très modestes et modestes	60%	
					60%	
Travaux de rénovation énergétique MaPrimeRénov' Parcours Accompagné	Gain de deux classes	40 000 €		80 % très modestes et 60 % modestes		
	Gain de trois classes	55 000 €				
	Gain de quatre classes ou plus	70 000 €				
Travaux d'accessibilité ou d'adaptation		22 000 €		70 % très modestes		Pas de majoration possible
				50 % modestes		
Autres travaux		20 000 €		35 % très modestes		
				20 % modestes		

(1) Le cas échéant et sous conditions, des « bonifications et des primes » complémentaires conformément au régime d'aide à destination des « propriétaires occupants » en vigueur à la date de dépôt du dossier.

LES AIDES ATTRIBUEES AUX SYNDICATS DE COPROPRIETES

Ce volet ne fait pas l'objet d'adaptations locales. Les conditions d'intervention sont celles prévues par la réglementation Anah et en particulier celles prévues par les délibérations du Conseil d'administration de l'Anah du 6 décembre 2023.

5. DISPOSITIF RELATIF AUX LOYERS CONVENTIONNES APPLICABLES AUX CONVENTIONS AVEC OU SANS TRAVAUX

La loi de finances pour 2022 du 30 décembre 2021 a fait évoluer le dispositif fiscal associé au conventionnement entre l'Anah et les propriétaires bailleurs dans l'objectif de le rendre plus attractif 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.

Ainsi, les conditions de l'avantage fiscal changent, liées à de nouvelles conditions de location

-Passage à une réduction d'impôt aux taux suivants :

- LOC1: 15% des revenus locatifs et 20% si recours à l'IML
- LOC2: 35% et 40% si recours à l'IML
- LOC3: 65%, uniquement si recours à l'IML (à noter: Le recours au loyer très social n'est possible qu'en cas d'IML).

Ce dispositif fiscal Loc'Avantages prévoit la définition de **nouveaux niveaux de loyers LOC1, LOC2, LOC3 (ex LI, LS, LTS) dorénavant fixés nationalement par décret** (à la commune ou à l'arrondissement) sur la base de valeurs observées sur le niveau de loyers et actualisées chaque année. Le coefficient de structure permettant de tenir compte de la surface du logement s'applique désormais aux 3 niveaux de loyers. Un niveau de loyer intermédiaire est accessible dans tous les territoires.

La durée des conventions avec et sans travaux est fixée à **un minimum de 6 ans**.

L'intermédiation locative, qui permet l'accès au logement de personnes en difficulté financière et/ou sociale, tout en sécurisant la gestion locative pour le propriétaire bailleur, est fortement encouragée, sur l'ensemble du territoire. Outre la majoration des réductions d'impôt, elle ouvre droit à des primes en LS et LTS (bonifiées en cas de mandat de gestion, et/ou en cas de logement de surface inférieure ou égale à 40 m²) :

- PIL en location/sous-location: 1000€
- PIL en mandat de gestion: 2000€
- Complétée de 1000 € pour un logement de surface inférieure ou égale à 40 m².

La réduction d'impôt s'applique à compter de la date de prise d'effet de la convention sans pouvoir être antérieure au 1er janvier 2022.

Des loyers accessoires pourront être appliqués (Convention avec ou sans travaux).

Le bailleur peut louer des dépendances en plus du logement. Ces éléments sont à usage exclusif du locataire et le loyer accessoire n'entre pas dans le calcul de la surface utile fiscale.

Le montant du loyer accessoire ainsi pratiqué doit figurer sur la quittance et être fixé au regard des tarifs pratiqués dans le voisinage (Code de la construction et de l'habitation : article R. 321-28)

NB : Le loyer total (loyer principal + loyer accessoire) ne peut pas excéder le loyer plafond fixé par la convention dès lors que la dépendance fait partie de la consistance du logement

(par exemple, le garage en sous-sol ou le jardin sur lequel est construite la maison) et ne peut être louée à un tiers sans porter atteinte à la jouissance du locataire.

Dans les autres cas, seul le loyer principal du logement devra respecter le loyer plafond de la convention.

Les plafonds maximums sont fixés localement pour les loyers des dépendances ci-dessous :

Dépendance et emplacement	Loyer plafond applicable
Garage individuel fermé	60 €
Parking couvert	45 €
Parking aérien non couvert	15 €
Jardin	35 €

Les loyers accessoires seront revalorisés dans les mêmes conditions que le loyer. En dehors des locaux mentionnés ci-dessus, aucun autre loyer accessoire ne pourra être exigé par le propriétaire dans le cadre d'un logement à loyer maîtrisé.

6. CONDITIONS DE SUIVI, D'EVALUATION ET DE RESTITUTION ANNUELLE DES ACTIONS MISES EN OEUVRE

SUIVI DES PRIORITÉS ET MESURES PARTICULIÈRES

Un suivi régulier et trimestriel sera opéré afin de mesurer les effets de ces priorités et mesures particulières notamment sur la consommation des crédits Anah.

Un bilan annuel d'activité du programme d'action sera fait par la Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées, en tant que délégataire et il sera transmis au préfet de Région.

Après avis de la CLAH le programme d'action est publié au recueil des actes administratifs.

Fait à Pau, le 10/06/2024


François BAYROU
Président de la Communauté
d'Agglomération
Pau Béarn Pyrénées