



**DÉLÉGATION LOCALE DE L' AISNE**

# **Programme d'actions 2019**

## **Avenant n° 1**

Le présent programme d'actions s'applique sur le territoire du département de l'Aisne, à l'exception des périmètres de la communauté d'agglomération du Saint-Quentinois et de GrandSoissons Agglomération qui font l'objet de programmes d'actions spécifiques dans le cadre des conventions de délégation de compétence des aides à la pierre (en application du 1° de l'article R. 321-10-1 du Code de la construction et de l'habitation).



## SOMMAIRE

1	Objet de l'avenant.....	5
2	Les modifications apportées au programme d'actions 2019.....	5
3	La publication et la date d'effet.....	8



## **1 Objet de l'avenant**

Les plafonds de loyers 2019 venant d'être publiés au bulletin officiel des impôts du 1<sup>er</sup> avril 2019, il apparaissait opportun de rédiger ce présent avenant afin de les actualiser sur le territoire axonais non délégué et ce, dans le but de ne pas freiner la dynamique de réhabilitation des logements locatifs, notamment dans le cadre des OPAH-RU qui sont en phase opérationnelle.

Par ailleurs, les nouveaux financements d'Action Logement liés au programme Action Cœur de ville et à destination des propriétaires bailleurs privés, sont conditionnés à un conventionnement avec l'Anah. La directive d'Action Logement du 30 janvier 2019, impose aux bailleurs une mixité de loyers (intermédiaire, social et très social) sur au moins 80 % des logements financés dans un même bâtiment. Or, le programme d'actions 2019 de la délégation locale impose le conventionnement social ou très social aux bailleurs dès lors qu'une aide aux travaux Anah est accordée. Le présent avenant a donc pour objectif de créer un dispositif dérogatoire pour ces opérations spécifiques.

## **2 Les modifications apportées au programme d'actions 2019**

**L'article « 4.4.4 Les priorités locales » pour les propriétaires bailleurs est modifié comme suit :**

✓ En ce qui concerne le conventionnement :

Pour chaque dossier de demande de subvention, l'attribution d'une aide aux travaux est subordonnée à un engagement de conclure une convention à loyer maîtrisé avec l'Anah. Cette convention sous conditions, sera impérativement à loyer social ou très social (pour les conditions, cf. §4.4.6 « Les engagements à respecter »). Néanmoins, des dérogations pour du conventionnement partiel à loyer intermédiaire pourront être accordées à condition que l'opération :

- se situe dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire ;
- bénéficie d'un financement d'Action Logement ;
- bénéficie d'un avis préalable au dépôt du dossier favorable de la part de la délégation locale de l'Anah.

Le conventionnement Anah sans travaux à loyer intermédiaire reste proscrit en « zone C » (cette disposition locale a pris effet le 1<sup>er</sup> mai 2015 et toutes les nouvelles demandes de conventionnement à loyer intermédiaire qui ont été réceptionnées après cette date, n'ont pas été et ne seront pas accordées par la délégation locale).

**Le reste de l'article est sans changement.**

**L'article « 4.4.6 Les engagements à respecter » pour les propriétaires bailleurs est modifié comme suit :**

En contrepartie d'une subvention, les propriétaires bailleurs auront l'obligation de conclure une convention à loyer maîtrisé et de louer à des personnes dont les ressources ne devront pas excéder les plafonds définis par l'Anah. Le loyer maîtrisé maximum est révisable au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL). Cet indice est publié trimestriellement par l'INSEE.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 pour les logements intermédiaires et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010 pour les logements sociaux ou très sociaux, l'IRL utilisé pour cette révision est l'indice du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédente (art. L353-9-2 du CCH).

✓ **Indice de référence :**

**IRL 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 : 127.77** (soit une augmentation de 1,25 % par rapport à l'année précédente, IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017, parue au JO le 16/07/2017 conformément aux conditions prévues à l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée).

✓ **Pour le loyer conventionné intermédiaire :**

**Plafonds de loyer applicables pour 2019**

Ces plafonds sont exprimés en euros par mètre carré de surface habitable dite "fiscale" (la surface habitable, à laquelle s'ajoute la moitié de la surface des annexes dans la limite de 8 m<sup>2</sup>), charges non comprises.

	<b>Zone B1 (1)</b>	<b>Zone B2 (1)</b>
<b>Loyer conventionné intermédiaire (LI)</b>	10,28 € (2)	8,93 € (2)

**(1) :** la répartition des communes par zone, « zonage Pinel », est disponible en annexe (cf. annexe n° 2).

**(2) :** le plafond de loyer d'un logement donné varie désormais en fonction de sa surface habitable fiscale, par application d'un coefficient multiplicateur. Ce coefficient multiplicateur est calculé selon la formule suivante :

$$0,7 + 19/S \quad (S \text{ étant la surface habitable dite « fiscale » du logement)}$$

Le résultat ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,20. Il en ressort qu'il n'y a plus un plafond unique pour tous les logements d'une même zone mais un plafond différencié, calculé suivant la surface habitable fiscale des logements. Ce coefficient permet de mieux tenir compte de la réalité du marché locatif, le loyer étant dégressif en fonction de la surface du logement. L'application de ce coefficient multiplicateur conduit à définir des plafonds de loyers « calculés » pour chaque logement considéré. Ils seront ainsi :

- supérieurs aux valeurs de référence nationales de la zone considérée pour les logements dont la surface habitable fiscale est inférieure à 63 m<sup>2</sup> ;
- inférieurs aux valeurs de référence nationales de la zone considérée pour les logements dont la surface habitable fiscale est supérieure à 64 m<sup>2</sup>.

Le loyer maximal fixé dans les conventions à loyer intermédiaire ne pourra jamais dépasser, pour le logement considéré, le montant maximal calculé dans les conditions fixées au 1<sup>o</sup> du I de l'article 2 terdecies D de l'annexe III du code général des impôts.

### **Plafonds de ressources applicable au loyer intermédiaire (LI) pour 2019**

Les plafonds de ressources appliqués sont automatiquement ceux parus au BOI. Pour information, les plafonds de ressources appliqués ce jour sont :

<b>Composition du ménage du locataire</b>	<b>Zone B1 (1)</b>	<b>Zone B2 (1)</b>
personne seule	31 165 €	28 049 €
couple marié	41 618 €	37 456 €
personne seule ou couple marié ayant 1 personne à charge <sup>(b)</sup>	50 049 €	45 044 €
personne seule ou couple marié ayant 2 personnes à charge	60 420 €	54 379 €
personne seule ou couple marié ayant 3 personnes à charge	71 078 €	63 970 €
personne seule ou couple marié ayant 4 personnes à charge	80 103 €	72 093 €
par personne à charge supplémentaire	8 936 €	8 041 €

Le montant des ressources à prendre en compte est le revenu fiscal de référence de chaque personne composant le ménage à l'année N-2 (avis d'impôt 2018 – impôt sur les revenus de l'année 2017). Toutefois, si les revenus du ménage locataire ont baissé entre 2017 et 2018, il est possible d'examiner les ressources de 2018 (N-1) à condition d'être en mesure de produire l'avis d'imposition correspondant (avis d'impôt 2019 – impôt sur les revenus de l'année 2018).

**(b) Personnes à charge :** enfants à charge au sens du Code 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.

✓ Pour les loyers conventionnés social et très social :

### **Plafonds de loyer applicables pour 2019**

Ces plafonds sont exprimés en euros par mètre carré de surface habitable dite "fiscale" (la surface habitable, à laquelle s'ajoute la moitié de la surface des annexes dans la limite de 8 m<sup>2</sup>), charges non comprises.

	<b>Zone B1 (2)</b>	<b>Zone B2 (2)</b>	<b>Zone C (2)</b>
<b>Loyer conventionné social (LCS)</b>	7,96 €	7,64 €	7,09 €
<b>Loyer conventionné très social (LCTS)</b>	6,20 €	5,93 €	5,51 €

### Plafonds de ressources applicables aux loyers conventionnés sociaux (S&TS) pour 2019

Les plafonds de ressources appliqués sont automatiquement ceux parus au BOI. Pour information, les plafonds de ressources appliqués ce jour sont :

Composition du ménage du locataire	Conventionné social	Conventionné très social
une personne seule	20 623 €	11 342 €
2 personnes ne comportant aucune personne à charge <sup>(b)</sup> à l'exclusion des jeunes ménages <sup>(a)</sup>	27 540 €	16 525 €
3 personnes ou personne seule avec une personne à charge, ou jeune ménage sans personne à charge	33 119 €	19 872 €
4 personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge	39 982 €	22 111 €
5 personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge	47 035 €	25 870 €
6 personnes ou personne seule avec 4 personnes à charge	53 008 €	29 155 €
par personne à charge supplémentaire	5 912 €	3 252 €

Le montant des ressources à prendre en compte est le revenu fiscal de référence de chaque personne composant le ménage à l'année N-2 (avis d'impôt 2018 – impôt sur les revenus de l'année 2017). Toutefois, si les revenus du ménage locataire ont baissé entre 2017 et 2018, il est possible d'examiner les ressources de 2018 (N-1) à condition d'être en mesure de produire l'avis d'imposition correspondant (avis d'impôt 2019 – impôt sur les revenus de l'année 2018).

Arrêté du 22 décembre 2015 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif.

**(a) Jeune ménage :** couple marié (ou concubins cosignataires du bail), sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.

**(b) Personnes à charge :** enfants à charge au sens du Code 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.

Le reste des articles est sans changement.

### **3 La publication et la date d'effet**

Cet avenant sera communiqué aux différents monteurs de dossiers et aux collectivités, maîtres d'ouvrage de dispositifs d'amélioration de l'habitat.

Le présent avenant au programme d'actions 2019 prend effet à compter de sa date de signature. Il sera publié au recueil des actes administratifs et sera mis en ligne sur le site des services de l'État dans l'Aisne (site internet de la préfecture de l'Aisne, [www.aisne.pref.gouv.fr](http://www.aisne.pref.gouv.fr)).

Il est établi par le délégué de l'Agence et validé après avis dématérialisé de la commission locale d'amélioration de l'habitat en date du 24 mai 2019.

A Laon, le

**- 4 JUIN 2019**

La déléguée adjointe de l'Agence dans le département,

  
Isabelle MESNARD