



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU MORBIHAN

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N° • 56-2020-094

PUBLIÉ LE 20 JUILLET 2020

Sommaire

5602_DDTM Direction Départementale des Territoires et de la Mer

- 56-2020-07-16-004 - Programme d'actions territorial Délégation locale de l'agence nationale de l'habitat du Morbihan (18 pages)

Page 3



Programme d'actions territorial
Délégation locale de l'agence nationale de l'habitat
du Morbihan

2020

Ce programme d'actions s'applique à compter de sa publication au registre des actes administratifs de la préfecture du Morbihan. Il s'applique aux dossiers déposés à compter de sa date d'application. Il pourra faire l'objet d'avenants pour tenir compte des orientations nationales ou locales.

Programme d'action territorial 2020 – Délégation locale de l'Anah du Morbihan

SOMMAIRE

Table des matières

<u>1. Contexte national réglementaire.....</u>	<u>3</u>
1.1. Actions prioritaires pour 2020.....	3
<u>2. Contexte départemental.....</u>	<u>3</u>
<u>3. Bilan 2019.....</u>	<u>4</u>
<u>4. Objectifs et moyens 2020.....</u>	<u>4</u>
4.1. Objectifs nationaux et régionaux.....	4
4.2. Objectifs délégation locale du Morbihan.....	5
4.3. Dotation Anah.....	5
4.4. Gestion des priorités.....	5
<u>5. MODALITÉS D’INTERVENTION.....</u>	<u>6</u>
5.1. Généralités.....	6
5.2. Règles spécifiques applicables aux dossiers déposés dans le cadre du programme d’action 2020.....	7
1. Propriétaires occupants.....	7
2. Propriétaires bailleurs.....	9
3. Les copropriétés fragiles.....	10
<u>6. DÉFINITION DES NIVEAUX DE LOYERS.....</u>	<u>10</u>
6.1. Montants des loyers réglementaires 2020.....	10
6.2. Dispositif fiscal « Louer Abordable ».....	10
6.3. Adaptations locales.....	11
6.4. L’intermédiation locative.....	11
<u>7. CONDITIONS DE SUIVI, D’ÉVALUATION, DE RESTITUTION ANNUELLE DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE.....</u>	<u>12</u>
<u>8. PLAN DE CONTRÔLE 2020.....</u>	<u>12</u>
<u>9. DURÉE.....</u>	<u>12</u>
<u>10. ANNEXE 1 : TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES AIDES.....</u>	<u>13</u>
<u>11. ANNEXE 2 : PRÉCISIONS SUR LE CONTENU DES DOSSIERS AVEC ÉLÉMENTS TECHNIQUES.....</u>	<u>17</u>
11.1. Travaux d’économies d’énergie.....	17
11.2. Adaptation des logements dans le cadre des dossiers autonomie.....	19
<u>12. ANNEXE 3 : loyers applicables au dispositif Louer Abordable.....</u>	<u>21</u>
12.1. Zonages.....	21
12.2. Loyers de marché – Morbihan 2019.....	21
12.3. Montants des loyers applicables en 2020.....	21

1. Contexte national réglementaire

Le présent programme d'action s'inscrit dans le cadre du Règlement Général de l'Anah (RGA) du 2 février 2011 modifié par arrêté le 1er août 2014.

Il est établi pour le territoire du département hors territoire des deux agglomérations (Golfe du Morbihan – Vannes agglomération et Lorient agglomération), conformément à la circulaire C2020/01 relative aux orientations pour la programmation 2020 des actions et crédits de l'agence.

1.1. Actions prioritaires pour 2020

Définies par la circulaire C2020/01, les priorités d'action de l'Anah pour 2020 sont :

- **la lutte contre la précarité énergétique**, au travers du programme Habiter Mieux : un objectif de 60 000 logements à l'échelle nationale, un régime d'aide révisé afin de prendre en compte la réforme du CITE et la création de MaPrimeRenov ;
- **la lutte contre les fractures territoriales** au travers des programmes nationaux **Action Cœur de Ville** et **programme Centres-bourgs** ;
- **la lutte contre les fractures sociales** se déclinant par les interventions de l'Anah en matière de **lutte contre l'habitat indigne et très dégradé**, d'aide au **maintien à domicile des logements pour les personnes âgées ou en situation de handicap** et au travers du **plan « Logement d'abord »** ;
- **la prévention et le redressement des copropriétés : plans « Initiative Copropriétés »** ;
- **l'ingénierie** en appuie aux projets portés par les territoires.

2. Contexte départemental

Le Morbihan se caractérise par une population aux caractéristiques différentes selon les territoires. Au 1er janvier 2016, le Morbihan compte 748 982 habitants. Il connaît une croissance annuelle de 0,6 % sur la période 2010-2015, supérieure à la moyenne de la France métropolitaine. Cette dynamique démographique n'est pas homogène sur le territoire départemental qui présente trois zones aux profils différents :

- la zone littorale, accueillant la moitié des morbihannais et bénéficiant des 3/4 du gain démographique par le jeu des migrations résidentielles (attraction de la zone pour les retraités),
- la zone centrale regroupant un quart de la population morbihannaise et attirant essentiellement des actifs,
- la zone nord, moins attractive, avec une population vieillissante (surtout au nord-ouest) mais qui abrite des actifs avec un pôle attractif constitué par Pontivy.

Selon l'Insee, le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans (représentant actuellement 30 % de la population dans le Morbihan) pourrait doubler et celui des personnes de 80 ans et plus, potentiellement concernées par une perte d'autonomie, pourrait être multiplié par près de trois à l'horizon 2040.

Le parc de logements compte, au 1er janvier 2015, 457 614 logements habités à 68 % par leurs propriétaires, 31 % par des locataires (21 % dans le parc privé et 10 % dans le parc public) : 76 % sont des résidences principales, 74 % sont des maisons individuelles, 45 % des logements ont été construits avant 1975, le taux de vacance s'élève à près de 8 %.

Le revenu médian de 1 697 €/mois est inférieur aux moyennes régionales et nationales.

Sur le territoire régi par le présent PAT, près de 49 200 ménages propriétaires de leur logement sont éligibles aux aides de l'Anah, dont 64 % dans la catégorie très modeste (données FILOCOM 2015). Plus de 29 700 ménages propriétaires occupants en 2015 présentent une personne référente âgée d'au moins 75 ans. Près de 56 180 résidences principales du parc de logements occupés par leur propriétaire datent d'avant 1975.

3. Bilan 2019

La dotation 2019 était de 6 859 056 €. Cette enveloppe a été consommée à 100 % (6 859 049 €), permettant de financer 1112 dossiers.

Réalisation des objectifs par type de dossiers :

	BAILLEURS		OCCUPANTS				MOI
	LTD/LHI	Énergie	LHI/LTD	HM Sérénité	HM Agilité	Adaptation	
Objectifs	27		21	510		246	10
Réalisés	9	0	7	354	543	197	2
% de réalisation	33 %		33 %	69 %		80 %	20 %

Concernant les propriétaires occupants, les résultats sont en deçà des objectifs, notamment pour les dossiers habitat indigne. Le nombre de réalisations, identique à celui de 2018, est le plus faible depuis 10 ans.

Pour les dossiers HMS, nous précisons que si l'objectif n'est pas atteint, il est toutefois correct compte tenu de la place très importante prise par les dossiers HMA.

Pour ce qui concerne les dossiers MOI, on note la réalisation de 2 logements sur la commune de Melrand.

Le nombre de dossiers bailleurs reste faible, depuis 2015. Un stock de dossiers a néanmoins été constitué en décembre sur cette thématique.

4. Objectifs et moyens 2020

4.1. Objectifs nationaux et régionaux

	Propriétaires bailleurs	Propriétaires occupants			Traitement des copropriétés		Objectif IML	Habiter Mieux
		LHI	Autonomie	Énergie	Copropriétés en difficulté	Copropriétés fragiles		
Objectifs nationaux	5000 (dont 255 MOI)	3 000	8 000	36 000	8 575	15 000	3 000	60 000
Objectifs régionaux	230 (dont 18 MOI)	163	687	2 349	530	149	185	2 866

4.2. Objectifs délégation locale du Morbihan

	Propriétaires bailleurs	Propriétaires occupants			Traitement des copropriétés		Objectif IML	Habiter Mieux
		LHI	Autonomie	Énergie	Copropriétés en difficulté	Copropriétés fragiles		
Objectifs délégation locale	13	15	124	295	-	-	15	285

4.3. Dotation Anah

Le budget 2020 de l'Anah est en augmentation par rapport à 2019. Le territoire de la délégation locale de l'Anah du Morbihan, après répartition et validation en CRHH, se voit attribuer une dotation inférieure à la dotation initiale de 2019.

	Dotation (travaux et ingénierie)
Total National	963 000 000 €
Bretagne	45 808 000 €
Délégation locale	5 657 532 €

4.4. Gestion des priorités

Dans le cadre de la réforme des aides à la rénovation énergétique, notamment la transformation du CITE en prime pour les ménages modestes et très modestes au 1^{er} janvier 2020, les subventions accordées dans le cadre du programme Habiter Mieux sont revues :

- suppression du programme Habiter Mieux Agilité ;
- bonification des aides pour les opérations répondant aux critères suivants : logement en classe énergétique F ou G avant travaux, gain d'au moins 2 classes énergétiques après travaux, gain énergétique d'au moins 35 %. Les régimes d'aides applicables dans ces cas sont précisés en annexe.

Par ailleurs, l'Anah a lancé, au premier trimestre 2020, une réflexion sur le régime d'aide applicable aux projets d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap. Ce travail vise à assurer une meilleure complémentarité des aides mobilisables dans ce cadre. Le projet de ce nouveau régime d'aide sera présenté dans le courant de l'année 2020. Aucune évolution ne sera donc apportée à la déclinaison locale de ce régime d'aide, dans l'attente des orientations prévues par cette réforme.

Concernant les autres interventions, les taux et plafonds d'aides restent identiques à ceux appliqués en 2019 (plafonds nationaux, hormis pour la thématique « autonomie » qui conservera des taux inférieurs sauf en cas de dossiers mixtes (application du taux réglementaire)).

Les priorités d'actions de l'agence sont rappelées au point 1.1. En fonction de l'évolution du taux d'atteinte des objectifs, une priorisation des dossiers pourra être appliquée dans l'ordre suivant :

- dossier relevant d'un périmètre action cœur de ville ;
- dossier relevant d'une opération programmée de l'amélioration de l'habitat ;
- si dossier propriétaire bailleur, dossier situé en centre-bourg.
- si propriétaire occupant : ménages aux revenus « très modestes », en particulier sur les dossiers relevant de l'amélioration énergétique des logements et ménages présentant un classement GIR plus faible (GIR 1-5).

Rappel des objectifs à réaliser en 2020 dans le cadre des opérations programmées :

	Propriétaires bailleurs	Propriétaires occupants		
		LHI/LTD	Autonomie	Énergie
PIG Cap Atlantique 01/2019-12/2021				5
PIG LHI CD 01/2018-12/2020	3	22		
PIG AQTA 01/2020-12/2022			50	110
OPAH Redon 10/10/2016-09/10/2021	3	1	12	24
OPAH Oust à Brocéliande Communauté 01/05/2018-31/12/2021	10			100
PIG Autonomie – Maintien à domicile CD 01/01/2018-31/12/2020			130	
OPAH-RU Pontivy 01/07/2019-01/07/2024	2	2	10	6
OPAH Ploërmel Communauté 01/07/2020-31/06/2025	1			54
PIG Roi Morvan Communauté			27	53
Total	19	25	229	352

Les taux et plafonds d'aides appliqués sur le territoire de la délégation locale sont récapitulés en annexe 1.

5. MODALITÉS D'INTERVENTION

5.1. Généralités

Conformément au règlement général de l'Anah :

- le délégué de l'Anah dans le département apprécie l'opportunité de la prise en compte des travaux envisagés en fonction de l'intérêt économique, social, environnemental et technique du projet, des orientations fixées par le conseil d'administration et des crédits alloués à la délégation. Des refus peuvent être motivés sur ces bases (article 11 du règlement général de l'agence) ;
- le montant de la subvention versée par l'Anah ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques directes à plus de 80 % du coût global de l'opération TTC ;

Constituent des aides publiques, au sens de l'article R. 321-17 du code de la construction et de l'habitation, les subventions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs établissements publics à caractère administratif, de l'ADEME et de la Communauté européenne.

Toutefois, ce plafond peut être porté, à titre exceptionnel, jusqu'à 100 % pour des opérations spécifiques visant à préserver la santé ou la sécurité des personnes et des biens ou certaines opérations à caractère social définies par délibération du conseil d'administration (article 12). **Ce type de dossier fera l'objet d'un avis préalable de la CLAH**

Dans le cas où le montant des aides publiques directes est supérieur à 80 % du coût global de l'opération, hors dérogation, **l'écritage des subventions se fera dans l'ordre suivant :**

- subventions des collectivités territoriales, des organismes d'assurance vieillesse obligatoire et des organismes chargés du service des prestations familiales ;
- subventions de l'Anah.

Dans tous les cas, la subvention versée par l'Anah sera écartée en dernier, notamment lorsque le dossier fera également l'objet d'une subvention de la part d'Action Logement.

5.2. Règles spécifiques applicables aux dossiers déposés dans le cadre du programme d'action 2020

Dans le cas où un artisan effectue des travaux sur son propre patrimoine, une minoration de 10 % sera appliquée au montant des travaux subventionnables réalisés par cet artisan. Le plafond de travaux subventionnables reste inchangé.

A titre exceptionnel et uniquement dans des situations d'urgence pour lesquelles il y a un risque avéré pour la santé ou la sécurité des occupants, **une dérogation à la règle de non-commencement des travaux** avant le dépôt du dossier pourra être acceptée. Il s'agit

essentiellement de travaux d'adaptation du logement lors d'une sortie d'hospitalisation ou de changement de systèmes de chauffage hors d'usage. Cette dérogation ne préjuge en rien de la recevabilité du dossier qui sera déterminé lors de son instruction.

Des demandes d'avance sont également mobilisables afin de permettre un lancement des travaux. Cette demande doit être justifiée par un rapport social. Par ailleurs, l'ensemble des devis signés sera exigé. Les opérateurs peuvent se porter mandataire afin de percevoir les avances en lieu et place des propriétaires. Dans cette situation, en cas de non-aboutissement du projet, l'Anah se retournera vers l'opérateur afin de récupérer les fonds avancés.

1. Propriétaires occupants

Les conditions d'occupation d'un logement permettant à un propriétaire occupant de bénéficier de subvention sont les suivantes :

- **sortie d'insalubrité**, le logement doit obligatoirement **être occupé depuis au moins 2 ans** à la date du dépôt de la demande de subvention ;
- **logement très dégradé**, le logement doit être **situé en centre-bourg** ou **être occupé depuis au moins 2 ans** à la date de la demande de subvention ;
- **dossiers énergie et autonomie**, aucune restriction liée à l'occupation du logement.

		Centre-bourg	Hors centre-bourg
Logement occupé	LHI	Oui si occupation > 2 ans	Oui si occupation > 2 ans
	LTD	Oui	Oui si occupation > 2 ans
	Energie	Oui	Oui
	Autonomie	Oui	Oui
Logement non-encore occupé*	LHI	Non	Non
	LTD	Oui	Non
	Energie	Oui	Oui
	Autonomie	Oui	Oui

*dans le cas d'un **logement non-encore occupé** à la date de la demande de subvention (situation qui devra être signalée lors du dépôt du dossier), **une attention particulière sera portée à la situation antérieure du ménage**. Pour les cas suivants, les dossiers pourront être financés sans avis complémentaire de la CLAH : ménage précédemment locataire, achat suite à une mobilité géographique. Dans les autres cas, les dossiers seront examinés en CLAH.

Pour les dossiers examinés en CLAH, il conviendra de mettre en avant les arguments en faveur du dossier : inadéquation du logement occupé, mobilité géographique, etc, à charge pour les opérateurs de nous transmettre systématiquement les informations nécessaires à la compréhension du dossier. Le dossier présenté devra permettre d'identifier la situation du ménage et mettre en avant les éléments nécessaires à l'appréhension du dossier (plan des logements, photos, etc).

Un logement est considéré situé en centre-bourg s'il se situe à moins de 50 m de la partie agglomérée. Pour les logements situés à une distance allant de 50 à 200 m de la partie agglomérée, la situation du logement sera étudiée au cas par cas.

• Dossiers de sortie d'insalubrité ou très dégradés (LHI/LTD)

Pour les projets de travaux lourds de réhabilitation d'un logement classé insalubre, par application de la grille d'insalubrité (insalubrité qualifiée à partir d'une note de 0,3 sur la grille), **une maîtrise d'œuvre sera exigée** excepté dans le cas où un accompagnement est assuré par les compagnons bâtisseurs.

Concernant les demandes faisant l'objet d'une grille de dégradation du logement, la priorité sera donnée aux logements occupés.

Dans tous les cas, la surface du logement réhabilitée devra être en adéquation avec la composition familiale.

• Dossiers avec travaux de rénovation énergétique

Dans le cadre de la réforme des aides à la rénovation énergétique, notamment la transformation du CITE en prime pour les ménages modestes et très modestes au 1^{er} janvier 2020, le programme Habiter Mieux Agilité est supprimé. Le régime d'aide applicable aux autres dossiers est révisé et permet de bonifier les opérations dites de sortie de précarité énergétique, ciblant le parc le plus énérgivore.

L'annexe 1 du programme d'actions territorial 2020 précise les taux et plafonds applicables à ces dossiers. Les précisions techniques relatives aux dossiers relevant du programme Habiter Mieux sont indiquées à l'annexe 2.

• Dossiers adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap

Les dossiers concernant l'adaptation des logements aux besoins spécifiques des personnes âgées seront traités comme suit :

- financement des GIR 6 à partir de 65 ans au moment de la date de dépôt du dossier ou à partir de 60 ans si le dossier est également éligible à une subvention Habiter Mieux (dossier mixte) ;
- financement des GIR 1 à 5 : à partir de 60 ans.

Pour ces dossiers, il est possible de déroger aux dispositions de l'article R321-14 du code de la construction et de l'article 6 du règlement général de l'agence (RGA), en vertu desquelles le logement ou l'immeuble objet des travaux doit être achevé depuis 15 ans au moins, à condition que le handicap soit survenu après l'entrée dans les lieux du demandeur.

Les dossiers mixtes, comportant des travaux d'économies d'énergie et des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie, seront privilégiés, charge à l'opérateur d'inciter les ménages à réaliser des travaux d'économies d'énergie en complément des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie.

L'annexe 2 du présent document recense l'ensemble des prescriptions techniques.

Dans le cadre des dossiers autonomie, l'opportunité d'une étude concernant les équipements nécessaires à l'adaptation du logement sera étudiée en collaboration avec le conseil départemental. Cette étude visera notamment à définir les équipements nécessaires, du point de vue ergonomique à l'adaptation d'un logement à la perte d'autonomie. Elle s'interrogera également sur l'intégration des nouvelles technologies à ce projet.

- **Autres dossiers**

Pour l'ensemble de ces opérations, un dossier synthétique sera soumis à l'avis de la CLAH.

Travaux d'assainissement : **les travaux d'assainissement non collectif seuls, même sous injonction de mise en conformité, ne seront pas financés.** Cependant, ils pourront l'être dans le cadre des priorités que sont la lutte contre l'habitat indigne et dégradé et d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap, lorsque l'adaptation du logement nécessite ce type de travaux (création ou mise en conformité).

Travaux en parties communes de copropriété : les travaux en parties communes donnant lieu à une subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire pourront être financés afin de faciliter les prises de décisions collectives (hors travaux à seule vocation d'embellissement).

2. Propriétaires bailleurs

Les logements devront faire l'objet d'un **conventionnement à loyer social ou très social** (public PDALPD, hormis pour les logements réservés par Action Logement) dans le cadre du dispositif Louer Abordable. Le conventionnement se fera sur 9 ans.

Le dispositif Louer abordable a été prorogé, par la loi de finance du 27 décembre 2019, jusqu'au 31 décembre 2022. À compter du 1^{er} juillet 2020, la loi prévoit que les demandes de conventionnement soient conditionnées au respect d'un certain niveau de performance énergétique. Ce seuil sera précisé dans le cadre d'un futur arrêté.

Pour les **dossiers autonomie**, le logement pourra ne pas être conventionné si le locataire en place ne vérifie pas les plafonds de ressources.

Pour bénéficier d'une subvention de l'Anah, le logement devra répondre **aux conditions d'occupation et de situation** suivantes :

	Centre-bourg	Hors centre-bourg
Logement occupé	subventionnable	subventionnable
Logement vacant	subventionnable	Non-subventionnable

Le centre-bourg est l'aire délimitée par un rayon de 50 m autour de la partie agglomérée. Pour les logements situés dans une zone grise entre 50 et 200 m de la partie agglomérée, un avis sur chaque situation sera nécessaire. Les pièces permettant de justifier de l'occupation du logement sont le bail et la dernière quittance.

Par ailleurs, les dossiers suivants feront l'objet d'un passage en CLAH :

- les projets de réhabilitation prévoyant la création **d'au moins trois logements** et faisant l'objet d'une demande de subvention auprès de l'Anah ;
- les transformations d'usage, pour les projets situés en centres-bourg et centre-ville. Un certificat d'urbanisme devra accompagner la demande de financement.

Afin de bénéficier d'une subvention relevant de la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé ou relevant de la thématique énergie, le projet devra permettre d'atteindre une consommation énergétique après travaux de 230kWh/m²/an.

Pour les dossiers relevant de la thématique énergie, les surfaces du logement après travaux seront justifiées par la fourniture d'un relevé de surface ou d'un plan pouvant être réalisé par l'opérateur.

3. Les copropriétés fragiles

Les copropriétés rentrant dans le cadre d'un financement au titre des copropriétés fragiles devront faire l'objet d'une pré-programmation en année N-1 afin d'être en mesure de prévoir les crédits nécessaires au financement du dossier.

Une attention particulière devra être portée aux copropriétés présentant des dysfonctionnements. **Les taux et plafonds d'aide appliqués sur le territoire hors délégations de compétences sont récapitulés en annexe 1.**

6. DÉFINITION DES NIVEAUX DE LOYERS

6.1. Montants des loyers réglementaires 2020

L'instruction fiscale BOI-BAREME-000017-20200207 fixant les plafonds de loyers et de ressources pour 2020 applicables au dispositif fiscal « Louer abordable » et « Borloo ancien », associés au conventionnement Anah, a été publiée au *Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts (BOFiP-Impôts)*, le 7 février 2020.

Les loyers réglementaires, à l'échelle nationale, applicables au dispositif « Louer Abordable » sont les suivants :

	Zone		
	B1	B2	C
Loyer intermédiaire*	10,44 €	9,07 €	9,07 €
Loyer social	8,08 €	7,76 €	7,20 €
Loyer très social	6,29 €	6,02 €	5,59 €

*Pour tenir compte de l'évolution du loyer au m² en fonction de la surface du logement, un coefficient multiplicateur (de structure) est appliqué au loyer réglementaire pour le calcul du loyer intermédiaire tenant compte de la surface habitable fiscale (S) égal à $0,7 + 19/S$. Ce coefficient ne peut excéder 1,20.

6.2. Dispositif fiscal « Louer Abordable »

La déduction fiscale est fonction du zonage géographique basée sur la tension du marché locatif (B1, B2 et C) et du type de conventionnement. L'avantage fiscal en zone C est conditionné à un recours à l'intermédiation locative (IML) ou à une convention avec travaux en loyer social ou très social (disposition introduite par l'article 162 de la loi ELAN).

Type de loyer	Zones A, Abis et B1	Zone B2	Zone C
Intermédiaire	30%	15%	-
Social	70 %	50 %	50 % (si conventionnement avec travaux)
Très social	70 %	50 %	50 % (si conventionnement avec travaux)
Intermédiation locative	85 % quelques soit le type de conventionnement, en mandat de gestion (AIVS) et en location/sous-location avec un organisme agréé pour des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale		

6.3. Adaptations locales

Conformément à l'instruction 2007-04 du 31 décembre 2007 relative à l'adaptation des loyers conventionnés et à la note du 9 mai 2017 portant sur les conséquences du décret n° 2017-839 du 5 mai 2017 sur le conventionnement Anah et le dispositif fiscal associé, les délégations locales de l'Anah ou les délégataires dans le cadre des conventions de délégations de compétences, peuvent ajuster ces plafonds de loyers afin de tenir compte du marché local et du rôle social des logements conventionnés.

Conformément à la circulaire C2020/01 de l'Anah, une étude a été menée en 2019 au niveau local afin de déterminer la pertinence d'appliquer les plafonds de loyer nationaux au niveau local en tenant compte des écarts entre les loyers de marché médians et les loyers conventionnés selon les critères suivants :

Loyer intermédiaire = loyer de marché médian – 10 %

Loyer social = loyer de marché médian – 15 %

Loyer très social = loyer de marché médian – 35 %

Cette étude des loyers ayant été réalisée en 2019 et afin de permettre une certaine continuité des loyers applicables, les montants des loyers applicables sur le territoire de la délégation locale ont été actualisés par rapport à 2019 à partir du coefficient IRL du second trimestre 2019, soit 1,53 %. Les tableaux récapitulatifs des plafonds de loyer par zone et par typologie de logements ainsi déterminés sont joints en annexe 3 de même que la carte du zonage B et C.

Ainsi que préconisé dans l'instruction de l'Anah, les montants plafonds des loyers sont les mêmes en conventionnement avec ou sans travaux.

Ces plafonds sont applicables à toutes nouvelles conventions signées après la publication au recueil des actes administratifs du présent avenant.

Programme d'action territoriale 2020 – Délégation locale de l'Anah du Morbihan

6.4. L'intermédiation locative

Le recours à l'intermédiation locative (location à un organisme agréé avec sous-location à des ménages en difficultés ou mandat de gestion par le biais d'une agence immobilière à vocation sociale (AIVS)) implique que le bailleur s'engage à louer :

- aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du CCH, c'est-à-dire toute famille ou personne éprouvant des difficultés particulières pour se loger ou se maintenir dans leur logement en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence ;
- aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

Il convient que les opérateurs informent les propriétaires bailleurs de ces conditions spécifiques. En effet, le seul respect des conditions de ressources pour le conventionnement à loyer social ne suffit pas.

Il est demandé sur le territoire de la délégation locale que les organismes d'intermédiation locative, lorsque les ressources des locataires dépassent les plafonds de ressources du conventionnement à loyer très social, précisent en quelques lignes, les difficultés particulières éprouvées par les ménages.

7. CONDITIONS DE SUIVI, D'ÉVALUATION, DE RESTITUTION ANNUELLE DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

Le programme d'actions fera l'objet d'un bilan et d'une évaluation à la fin du premier semestre 2020 afin de constater les effets de la mise en œuvre des priorités et l'état de la consommation des crédits. Des dispositions correctives, suite à cette évaluation, pourront éventuellement être prises par avenant à intervenir au second semestre.

8. PLAN DE CONTRÔLE 2020

Des contrôles seront réalisés tout au long de l'année 2020 conformément au plan de contrôle annuel.

9. DURÉE

Le présent PAT entre en vigueur à compter de sa publication au registre des actes administratifs. Il est modifiable par voie d'avenant et reste applicable jusqu'à la signature du prochain PAT en 2021 sous réserve d'évolution du règlement de l'Anah.

À Vannes, le 16/07/2020

Le délégué adjoint de l'agence dans le département,

Mathieu Escafre

10. ANNEXE 1 : TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES AIDES

Propriétaires occupants (PO)

Pour bénéficier d'une subvention de l'Anah, le logement devra répondre **aux conditions d'occupation et de situation** suivantes :

		Centre-bourg	Hors centre-bourg
Logement occupé	LHI	Oui si occupation > 2 ans	Oui si occupation > 2 ans
	LTD	Oui	Oui si occupation > 2 ans
	Energie	Oui	Oui
	Autonomie	Oui	Oui
Logement non-encore occupé*	LHI	Non	Non
	LTD	Oui	Non
	Energie	Oui	Oui
	Autonomie	Oui	Oui

*dans le cas d'un **logement non-encore occupé** à la date de la demande de subvention (situation qui devra être signalée lors du dépôt du dossier), **une attention particulière sera portée à la situation antérieure du ménage**. Pour les cas suivants, les dossiers pourront être financés sans avis complémentaire : ménage précédemment locataire, achat suite à une mobilité géographique. Dans les autres cas, les dossiers seront examinés en CLAH.

Pour les dossiers examinés en CLAH, il conviendra de mettre en avant les arguments en faveur du dossier : inadéquation du logement occupé, mobilité géographique, etc. Le dossier devra permettre d'identifier la situation du ménage et mettre en avant les éléments nécessaires à l'appréhension du dossier (plan des logements, photos, etc).

		PO très modestes	PO modestes
Habitat indigne ou très dégradé	ANAH	taux d'intervention : 50 % Plafond de travaux : 50 000 € HT	
	Prime Habiter Mieux	Si condition de gain énergétique supérieur à 25 %	
		10 % du montant HT des travaux subventionnables plafond : 2 000 €	10 % du montant HT des travaux subventionnables plafond : 1 600 €
	CD56	Si condition de gain énergétique supérieur à 35 % et respect des critères en matière de classe énergétique du logement¹	
20 % du montant HT des travaux subventionnables plafond : 4 000 €		20 % du montant HT des travaux subventionnables plafond : 2 000 €	
		- Habitat indigne : Taux d'intervention : 20 % Plafond des travaux : 40 000 € HT (si sur île : 25 %) Plafond d'aide 8 000 € - Très dégradé : Taux d'intervention : 5 % Plafond des travaux : 50 000 € HT (si sur île : 7 %) Plafond d'aide 2500 €	
Petite insalubrité	ANAH	taux d'intervention : 50 % (25 % île) Plafond de travaux : 20 000 € HT	
	CD56	Taux d'intervention : 20 % Plafond des travaux : 20 000 € HT Plafond d'aide 4 000 €	
		PO très modestes	PO modestes
Sortie de précarité énergétique	ANAH	Si condition de gain énergétique supérieur à 35 % et respect des critères en matière de classe énergétique du logement¹	
		Taux d'intervention : 50 % plafond de travaux : 30 000 €	Taux d'intervention : 35 % plafond de travaux : 30 000 €
	Prime Habiter Mieux	20 % du montant HT des travaux subventionnables plafond : 4 000 €	20 % du montant HT des travaux subventionnables plafond : 2 000 €
Énergie	ANAH	Taux d'intervention : 50 % plafond de travaux : 20 000 €	Taux d'intervention : 35 % plafond de travaux : 20 000 €

Programme d'action territorial 2020 – Délégation locale de l'Anah du Morbihan

	Prime Habiter Mieux	10 % du montant HT des travaux subventionnables plafond : 2 000 €	10 % du montant HT des travaux subventionnables plafond : 1 600 €
		PO très modestes	PO modestes
	ANAH	taux d'intervention : 40 % 50 % si dossier mixte plafond de travaux : 20 000 €	taux d'intervention : 30 % 35 % si dossier mixte plafond de travaux : 20 000 €
Autonomie	CD56	<p><u>Sur les communes couvertes par le programme d'intérêt général :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • GIR 6 Taux d'intervention : 40 % du HT Plafond d'aide : 3 400 € • autres dossiers (GIR 1 à 5 et handicap) Taux d'intervention : 20 % du HT Plafond d'aide : 1 700 € <p><u>Sur le reste du territoire morbihannais :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Taux d'intervention : 15 % du HT Plafond d'aide : 1 275 € 	

¹ Les projets susceptibles de bénéficier d'une subvention dans le cadre d'une sortie d'insalubrité ou d'une prime Habiter Mieux bonifiée doivent répondre aux exigences suivantes :

- le logement relève d'une classe énergétique F ou G avant les travaux ;
- le projet de travaux permet un gain de minimum de 2 classes énergétiques après travaux ;
- le projet permet un gain énergétique minimum de 35 %.

Propriétaires bailleurs (PB)

Règles générales applicables aux propriétaires bailleurs :

- devront faire l'objet d'un avis préalable de la CLAH, les projets de réhabilitation prévoyant la création **d'au moins trois logements** et faisant l'objet d'une demande de subvention auprès de l'Anah ;
- le logement devra répondre aux conditions d'occupation et de situation suivantes :

	Centre-bourg	Hors centre-bourg
Logement occupé	subventionnable	subventionnable
Logement vacant	subventionnable	Non-subventionnable

- les logements devront faire l'objet d'un **conventionnement à loyer, social ou très social** (public PDALPD, hormis pour les logements réservés par Action Logement). Le conventionnement se fera sur 9 ans, y compris pour les dossiers économie d'énergie

Habitat indigne ou très dégradé	ANAH	taux d'intervention : 35 % (pouvant être ramené à 30 % si le PB n'est pas à l'origine de la demande) Plafond des travaux : 1 000 €/m ² dans la limite de 80 000 €/logt
	Prime Habiter Mieux	Si condition de gain énergétique supérieur à 25 %
		1 500 €
		Si condition de gain énergétique supérieur à 35 % et respect des critères en matière de classe énergétique du logement¹
2 000 €		
Habitat moyennement dégradé RSD/décence Transformation d'usage	ANAH	taux d'intervention : 25 % (pouvant être ramené à 20 % si le PB n'est pas à l'origine de la demande) Plafond des travaux : 750 €/m ² dans la limite de 60 000 €/logt
	Prime Habiter Mieux	Si condition de gain énergétique supérieur à 35 %
		1 500 €
		Si condition de gain énergétique supérieur à 35 % et respect des critères en matière de classe énergétique du logement¹
2 000 €		
Énergie	ANAH	taux d'intervention : 25 % Plafond des travaux : 750 €/m ² dans la limite de 60 000 €/logt travaux d'énergie dans un logement non dégradé (ID<0,35) avec un gain énergétique après travaux d'au moins 35%
	Prime Habiter Mieux	Si condition de gain énergétique supérieur à 35 %
		1 500 €
		Si condition de gain énergétique supérieur à 35 % et respect des critères en matière de classe énergétique du logement¹
2 000 €		
Autonomie	ANAH	taux d'intervention : 35 % Plafond des travaux : 750 €/m ² dans la limite de 60 000 €/logt

¹ Les projets susceptibles de bénéficier d'une subvention dans le cadre d'une sortie d'insalubrité ou d'une prime Habiter Mieux bonifiée doivent répondre aux exigences suivantes :

- le logement relève d'une classe énergétique F ou G avant les travaux ;
- le projet de travaux permet un gain de minimum de 2 classes énergétiques après travaux ;
- le projet permet un gain énergétique minimum de 35 %.

Copropriétés

Aide aux syndicats de copropriétaires (gain énergétique de 35 %)	plafond des travaux/dépenses subventionnables HT	taux maximal de la subvention
Travaux d'amélioration des performances énergétiques des copropriétés présentant des signes de fragilité sur le plan technique, financier,	15 000 € par lot d'habitation principale	25 %

Programme d'action territorial 2020 – Délégation locale de l'Anah du Morbihan

social ou juridique, identifiés à la suite d'actions de repérage et de diagnostic		
Assistance à maîtrise d'ouvrage	600 € par lot d'habitation principale	30 %
Prime Habiter Mieux	1 500 € ¹ par lot d'habitation principale majorée à 2 000 € ² par lot d'habitation principale si sortie de précarité énergétique	

¹ sous réserve d'atteindre un gain de performance énergétique du ou des bâtiments d'au moins 35 %

² les projets susceptibles de bénéficier d'une subvention dans le cadre d'une sortie d'insalubrité ou d'une prime Habiter Mieux bonifiée doivent répondre aux exigences suivantes :

- le logement relève d'une classe énergétique F ou G avant les travaux ;
- le projet de travaux permet un gain de minimum de 2 classes énergétiques après travaux ;
- le projet permet un gain énergétique minimum de 35 %.

11. ANNEXE 2 : PRÉCISIONS SUR LE CONTENU DES DOSSIERS AVEC ÉLÉMENTS TECHNIQUES

11.1. Travaux d'économies d'énergie

Chauffage

Ne sera retenu dans le montant des travaux subventionnables qu'un seul mode de chauffage (le plus onéreux), exception faite d'un poêle à bois quand il vient en complément de la rénovation d'un chauffage électrique.

Pour les dossiers réalisant 25% de gain avec le seul changement de la chaudière, en cas d'absence d'isolation des combles (épaisseur minimum correspondant à de 10 cm de laine de verre/roche), celle-ci sera obligatoire (le propriétaire devra faire réaliser l'isolation par un professionnel). Ces travaux pourront être réalisés dans le cadre d'un dispositif d'isolation à 1€.

Les systèmes intégrés assurant la production de chauffage, d'eau chaude sanitaire et également les fonctions de cuisinière (type appareils bouilleurs) seront pris en compte dans le coût des travaux subventionnables à hauteur de 5 000 € HT.

Les chaudières fioul à très haute performance énergétique sont éligibles aux aides de l'Anah.

Les démolitions de cheminée, travaux induits dans le cadre de l'installation d'un poêle, sont plafonnées à 300 €.

Isolation combles perdus

Dans le cas d'une isolation posée horizontalement dans des combles perdus, les travaux relatifs à un éventuel plancher de recouvrement ne seront pas subventionnés. Dans le cas de la pose d'un complexe isolant/panneau OSB, les travaux ne seront financés que sur la base d'une isolation classique horizontale. Le coût constaté sur ce type d'isolant est de 50 €/m² (pose comprise).

En cas de toiture non étanche, constat à l'appui (photos), les travaux de réparation pourront être financés à hauteur du prix de l'isolant (pose comprise).

Les isolants "minces" ne seront pas pris en compte.

Isolation

Dans le cadre de travaux d'isolation par l'intérieur provoquant l'endommagement de certaines installations existantes, des travaux induits peuvent être subventionnés (notamment ceux relatifs à l'électricité). En aucun cas la rénovation complète du circuit électrique ne sera subventionnée.

Les isolants "minces" ne seront pas pris en compte.

Programme d'action territorial 2020 – Délégation locale de l'Anah du Morbihan

Dans le cadre des projets de travaux d'isolation, une attention particulière sera à apporter à l'aération du logement. Pour rappel, la réglementation thermique (arrêté du 7 mai 2007) existante prévoit :

Article 5 : Les travaux d'isolation des parois doivent conserver les entrées d'air hautes et basses existantes s'il en existait préalablement aux travaux, sauf en cas d'installation d'un autre système de ventilation. Dans les locaux d'habitation et les locaux d'hébergement faisant l'objet de ces travaux d'isolation, les pièces principales concernées doivent être équipées d'entrées d'air, s'il n'existait pas auparavant d'entrées d'air ou de bouches d'insufflation d'air. La somme des modules de ces entrées d'air doit au moins être de 45 pour les chambres et 90 pour les séjours. Cette valeur peut être réduite lorsque l'extraction d'air mécanique permet un dimensionnement inférieur."

Article 12: Dans les locaux d'habitation et les locaux d'hébergement, les nouvelles fenêtres et portes-fenêtres installées dans les pièces principales doivent être équipées d'entrées d'air, sauf dans les locaux déjà munis d'entrées d'air ou de bouches d'insufflation d'air. La somme des modules de ces entrées d'air doit au moins être de 45 pour les chambres et 90 pour les séjours. Cette valeur peut être réduite lorsque l'extraction d'air mécanique permet un dimensionnement inférieur.

Porte d'entrée et menuiseries extérieures

Les portes assurant la séparation entre un volume chauffé et un volume non-chauffé sont subventionnables dans la limite de 2 000 € (pour l'ensemble des portes), pose comprise, à l'exception des portes d'entrées de copropriété.

Les menuiseries avec agrandissement ou création de baies vitrées sont subventionnables uniquement en façade sud (les travaux de maçonnerie induits ne sont pas financés).

Seules les fenêtres de toit seront financées (les travaux de maçonnerie induits ne sont pas financés). Le changement d'une lucarne en fenêtre de toit est finançable ; les changements complets de fenêtres de toit également (encadrant + ouvrant), sur justification de leur mauvais état par photos.

Lorsqu'une fenêtre de toit présente uniquement de la condensation entre les deux vitrages, seul le remplacement des deux vitrages sera subventionné.

Lorsque les menuiseries intègrent un volet roulant ne répondant aux exigences du présent PAT et en l'absence de mention relative au prix du volet sur la facture, le prix du volet, non-retenu dans le calcul du montant de travaux, sera équivalent à 25 % du coût de la menuiserie.

Pour l'ensemble des menuiseries, le montant maximum de la dépense subventionnée sera limité à 10 000 €.

Les menuiseries extérieures subventionnables sont celles répondant aux exigences de performance suivantes :

Fenêtres ou porte-fenêtres avec un coefficient de transmission thermique (U_w) inférieur ou égal à 1,3 watt par mètre carré Kelvin ($W/m^2.K$) et un facteur de transmission solaire (S_w) supérieur ou égal à 0,3 ou un coefficient de transmission thermique (U_w) inférieur ou égal à 1,7 watt par mètre carré Kelvin ($W/m^2.K$) et un facteur de transmission solaire (S_w) supérieur ou égal à 0,36. Les facteurs de transmission solaire S_w sont évalués selon la norme XP P 50-777 et les coefficients de transmission thermique des fenêtres ou porte-fenêtres U_w selon la norme NF EN 14 351-1 ;

Fenêtres en toitures avec un coefficient de transmission thermique (U_w) inférieur ou égal à 1,5 watt par mètre carré Kelvin ($W/m^2.K$) et un facteur de transmission solaire (S_w) inférieur ou égal à 0,36. Le facteur de transmission solaire S_w est évalué selon la norme XP P 50-777 et le coefficient de transmission thermique U_w selon la norme NF EN 14 351-1 ;

Vitrages de remplacement à isolation renforcée dénommés également vitrages à faible émissivité, installés sur une menuiserie existante et dont le coefficient de transmission thermique du vitrage (U_g) est inférieur ou égal à 1,1 $W/m^2.K$. Le coefficient de transmission thermique des vitrages U_g est évalué selon la norme NF EN 1279 ;

Doubles fenêtres, consistant en la pose sur la baie existante d'une seconde fenêtre à double vitrage renforcé, dont le coefficient de transmission thermique (U_w) est inférieur ou égal à 1,8 $W/m^2.K$ et le facteur de transmission solaire (S_w) supérieur ou égal à 0,32. Le facteur de transmission solaire S_w est évalué selon la norme XP P 50-777 et le coefficient de transmission thermique U_w selon la norme NF EN 14 351-1 ;

Portes d'entrée donnant sur l'extérieur présentant un coefficient U_d inférieur ou égal à 1,7 $W/m^2.K$. Le coefficient de transmission thermique U_d des portes d'entrée donnant sur l'extérieur est évalué selon la norme NF EN 14 351-1.

Volets roulants, volets battants

Les volets subventionnables sont ceux répondant aux exigences thermiques suivantes : volets isolants caractérisés par une résistance thermique additionnelle apportée par l'ensemble volet-lame d'air ventilé supérieure à 0,22 $m^2.K/W$;

Système de ventilation

Les systèmes de VMI (ventilation mécanique par insufflation) ne seront pas subventionnés.

11.2. Adaptation des logements dans le cadre des dossiers autonomie

Pièces obligatoires devant figurer dans le dossier :

- croquis avant et après travaux, photos couleurs de l'existant (salle de bains et toilettes)
- rapport d'ergothérapeute ou diagnostic adaptation effectué par l'opérateur
- classement GIR ou justificatif de handicap

Les pièces permettant de justifier le classement GIR ou la situation de handicap sont les suivantes (cf fiche 2 de l'annexe à l'instruction du 4 juin 2013) :

- décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) reconnaissant l'éligibilité à l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH), à l'allocation pour adulte handicapé (AAH), ou à la prestation de compensation du handicap (PCH) ;
- décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité permanente et rendue à l'occasion d'une demande de carte d'invalidité ;
- évaluation de la perte d'autonomie en groupe iso-ressource (GIR) réalisée par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale (CARSAT, CRAM ou autre structure exerçant une mission de service public équivalente) ou le conseil général, ou par toute personne mandatée par eux, mettant en évidence l'appartenance à un GIR de niveau 1 à 6.

Le rapport de visite doit comprendre a minima :

- une description sommaire des caractéristiques sociales du ménage et ses capacités d'investissement,
- une présentation des difficultés rencontrées par la personne dans son logement,
- un diagnostic de l'état initial du logement ainsi que les équipements existants,
- les préconisations de travaux permettant d'adapter le logement aux difficultés rencontrées par le demandeur,
- une hiérarchisation des travaux,

Conditions générales applicables aux dossiers autonomie

Financement de la faïence : le montant maximum de la dépense subventionnable est limité à 1 000 € dans la limite d'un coût unitaire inférieur à 100 €/m² (pose comprise). Les deux valeurs étant chacune limitatives. Les **panneaux hydrofuges** sont finançables en lieu et place de la faïence sur les parois de douche. Ce plafond de travaux ne tient pas compte des travaux de la préparation des supports.

Les **parois vitrées** fixes et les parois vitrées pleine-hauteur avec une porte à mi-hauteur sont subventionnables.

Les **WC chimiques** sont subventionnables dès lors qu'il n'est pas possible de mettre en place un WC pour la création d'un espace sanitaire. L'impossibilité de mettre en place un autre système de WC devra faire l'objet d'une justification technique.

Précisions sur le changement de fenêtres : la fenêtre située dans la salle de bains ne sera financée que si elle est située dans l'espace douche.

Précisions sur l'adaptation des sanitaires aux situations de handicap : le projet devra présenter une cohérence d'ensemble prenant en compte tout ou partie des éléments suivants :

- receveur de douche extra-plat (en cas d'impossibilité technique, une tolérance de 7 cm sera admise sur avis technique du professionnel, pour les autres dossiers dépassant ce seuil, l'arbitrage se fera au cas par cas) ;
- carrelage et revêtement antidérapant,
- barre de maintien,
- siège de douche (sauf préconisations contraires dans le rapport),
- robinet thermostatique (si techniquement possible),
- pare-douche avec porte à mi-hauteur ou porte avec ouverture horizontale à mi-hauteur,
- lavabo spécifique avec siphon déporté,
- WC surélevé si préconisé dans le rapport

Précisions sur l'adaptation des sanitaires dans le cadre de l'autonomie des personnes âgées (GIR6) : le projet devra présenter une cohérence d'ensemble prenant en compte tout ou partie des éléments suivants :

- receveur de douche extra-plat (en cas d'impossibilité technique, une tolérance de 7 cm sera admise sur avis technique du professionnel, pour les autres dossiers dépassant ce seuil, l'arbitrage se fera au cas par cas),
- carrelage ou revêtement antidérapant
- barre de maintien
- siège de douche
- robinet thermostatique (si techniquement possible),
- pare-douche avec porte à mi-hauteur ou porte avec ouverture horizontale à mi-hauteur.

En complément l'Anah peut financer :

- un lavabo spécifique (ou vasque encastrée peu profonde) avec siphon déporté, sauf avis contraire,
- un WC surélevé, sauf avis contraire,
- les meubles de salle de bain intégrant vasque, plan de travail, robinetterie et miroir dans la limite de 800 €HT (pose comprise) dès lors qu'ils sont adaptés.
- un miroir de salle de bain sur la base d'une dépense maximum HT de 100 €.
- une VMC dans la limite de 1000 €HT (pose comprise) ou un extracteur d'air.

Pour toutes adaptations ou création de sanitaire, il est nécessaire de s'assurer de la présence d'un système de ventilation de la pièce et, à défaut, d'en prévoir l'installation conformément à l'article 2 du décret d'application et à l'article 24 du règlement sanitaire départemental.

AUTRES ADAPTATIONS DU LOGEMENT

Les accès

Les cheminements piétons seront subventionnés sur la base d'une largeur maximale de 1,5 m. Ils permettront de relier :

- la voie publique à la porte d'entrée ou la porte de garage ou tout accès présentant un seuil satisfaisant.
- la porte de garage à la porte d'entrée.

En l'absence de garage, une place de stationnement "stabilisée" pourra être prise en compte.

Les volets électriques

Programme d'action territorial 2020 – Délégation locale de l'Anah du Morbihan

La mise en place de volets électriques sera aidée (même si le logement ne comportait pas de volets antérieurement) uniquement pour les pièces relevant de l'unité de vie du ménage, ainsi qu'au rez-de-chaussée si celui-ci intègre tout ou partie de l'unité de vie.

Les portes d'entrée

Les portes d'entrée nécessitant un seuil encastré dans le cadre d'un handicap avéré seront subventionnables dans la limite de 3000 €HT (pose comprise).

12. ANNEXE 3 : loyers applicables au dispositif Louer Abordable

12.1. Zonages

Zonage	Communes (du territoire de la délégation locale de l'Anah)
Zone B1	Sauzon ; Le Palais ; Bangor ; Locmaria Belle-Ile ; Hoedic
Zone B2	Houat ; Quiberon ; Saint Pierre Quiberon ; Plouharnel ; Carnac ; La Trinité sur Mer ; Crach ; Locmariaquer ; Auray ; Brech ; Pluneret ; Férel ; Camoël ; Pénestin
Zone C tendue	Plumergat ; Saint-Anne d'Auray ; Pluvigner ; Landévant ; Landaul ; Carmors ; Ploëmel ; Locoal Mendon ; Beltz ; Etel ; Erdeven ; Kervignac ; Merlevenez ; Nostang ; Plouhinec ; Saint-Hélène ; Ambon ; Muzillac ; Billiers ; Arzal
Zone C détendue	Autres communes morbihannaises

12.2. Loyers de marché – Morbihan 2019

(source ADIL)

Zone	Loyer au m ² médian	
	T1/T2	T3 +
Zone B2	10,67 €	8,63 €
Zone C très tendue	9,62 €	7,69 €
Zone C détendue	8,54 €	6,37 €

12.3. Montants des loyers applicables en 2020

Les loyers applicables, en €/m de surface fiscale, applicables par zone et par type de logement pour le conventionnement avec et sans travaux sont récapitulés dans les tableaux suivants :

	Zone B1			
	Conventionnement sans travaux		Conventionnement avec travaux	
	T1/T2	T3 et +	T1/T2	T3 et +
Loyer intermédiaire*	10,44 €	10,44 €	Sans objet	Sans objet
Loyer social	8,08 €	8,08 €	8,08 €	8,08 €
Loyer très social	6,29 €	6,29 €	6,29 €	6,29 €

	Zone B2			
	Conventionnement sans travaux		Conventionnement avec travaux	
	T1/T2	T3 et +	T1/T2	T3 et +
Loyer intermédiaire*	8,84 €	7,85 €	Sans objet	Sans objet
Loyer social	7,76 €	7,41 €	7,76 €	7,41 €
Loyer très social	6,02 €	6,02 €	6,02 €	6,02 €

	Zone C tendue			
	Conventionnement sans travaux		Conventionnement avec travaux	
	T1/T2	T3 et +	T1/T2	T3 et +
Loyer intermédiaire*	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Loyer social	7,20 €	6,59 €	7,20 €	6,59 €
Loyer très social	5,59 €	5,43 €	5,59 €	5,43 €

	Zone C détendue			
	Conventionnement sans travaux		Conventionnement avec travaux	
	T1/T2	T3 et +	T1/T2	T3 et +

Programme d'action territorial 2020 – Délégation locale de l'Anah du Morbihan

Loyer intermédiaire*	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Loyer social	7,20 €	5,41 €	7,20 €	5,41 €
Loyer très social	5,59 €	4,46 €	5,59 €	4,46 €

	Zone C – ville de Pontivy			
	Conventionnement sans travaux		Conventionnement avec travaux	
	T1/T2	T3 et +	T1/T2	T3 et +
Loyer intermédiaire*	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Loyer social	7,20 €	5,93 €	7,20 €	5,93 €
Loyer très social	5,59 €	4,88 €	5,59 €	4,88 €

*Pour tenir compte de l'évolution du loyer au m² en fonction de la surface du logement, un coefficient multiplicateur (de structure) est appliqué au loyer réglementaire pour le calcul du loyer intermédiaire tenant compte de la surface habitable fiscale (S) égal à $0,7 + 19/S$. Ce coefficient ne peut excéder 1,20.