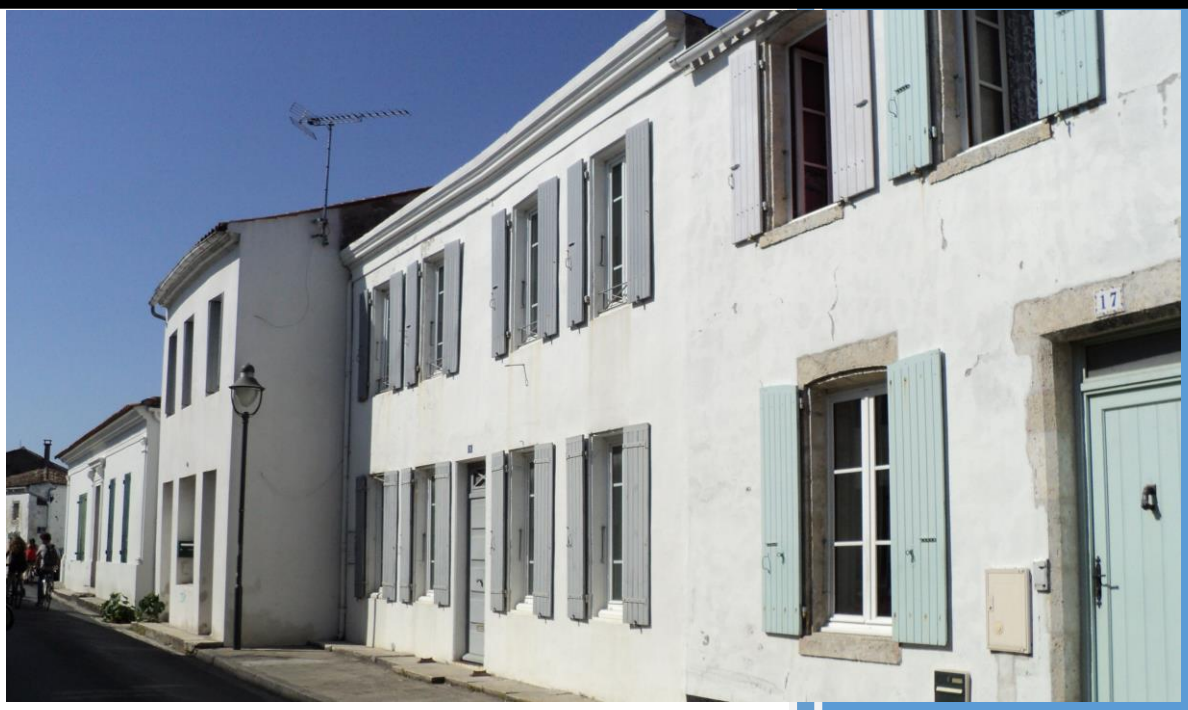
ÎLE D'OLÉRON
COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES

2021

GUIDE DES AIDES A L'HABITAT

ADOPTÉ PAR LA **COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ÎLE D'OLERON**
DANS LE CADRE DE SA COMPETENCE HABITAT ET CADRE DE VIE



Service Habitat / Santé / Social de la Communauté de Communes

Depuis sa création, la politique du logement et du cadre de vie fait partie des compétences de la communauté de communes de l'île d'Oléron. Fort du bilan flatteur du 1er PLH adopté en mai 2011 et qui aura notamment permis la programmation de 223 logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire et la réhabilitation de près d'un millier de logements privés, les élus communautaires ont décidé de poursuivre leur action au travers d'un nouveau PLH adopté le 18 décembre dernier.

A travers son nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH II), la Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron s'est donnée pour ambition de permettre à tous, et notamment aux plus modestes, de vivre dans les meilleures conditions d'habitat possible sur le territoire.

Dans ce cadre, le Guide des aides à l'habitat définit les modalités d'intervention financière de la collectivité en faveur de l'amélioration de l'habitat privé et du soutien à la production de logements locatifs.

Le programme d'actions aujourd'hui proposé s'inscrit dans la continuité du précédent. Il s'articule autour des axes suivants :

I. **L'amélioration de la performance énergétique de l'Habitat Privé**.

   Dans le cadre de sa politique du logement et de son Plan Climat Air Énergie Territorial, la Communauté de communes souhaite poursuivre et intensifier son action de rénovation du parc de logements individuels. A ce titre, le service d'aide à la rénovation énergétique de l'habitat privé est pérennisé et un nouveau PIG sera signé pour la période 2020-2024. En complément, une aide spécifique de la CdC pour l'installation de chauffe-eau solaire individuel est mise en place.

II. **Le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées.** Le Contrat Local de Santé de l'Ile d'Oléron (CLS) a identifié le « Maintien à domicile » comme étant un enjeu prioritaire de santé pour le territoire. Sur le volet Habitat, le maintien à domicile passe avant tout par l'adaptation du logement et sa mise en sécurité. Les subventions mobilisables dans le cadre du nouveau PIG permettent aux ménages les plus modestes de réaliser les travaux nécessaires.

III. **La lutte contre l'habitat Indigne ou Très Dégradé.** La Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron a tenu à inscrire cet objectif dans son programme d'actions et à proposer une aide forfaitaire complémentaire aux subventions de l'ANAH aux ménages touchés par des conditions d'habitat indignes pouvant générer des risques pour la santé et la sécurité de leurs occupants.

IV. **L'accession à la propriété constitue l'un des enjeux identifiés au PLH.** Face aux difficultés rencontrées par les (jeunes) oléronais pour accéder à la propriété sur le territoire, un dispositif d'aide à l'accession dans le parc privé ancien a été mis en place en complément des aides à la rénovation.

V. **Le soutien à la production de logements locatifs abordables**. La Communauté de communes s'appuie sur le dispositif *Louer Abordable* de l'ANAH, pour permettre aux propriétaires bailleurs de réaliser des travaux de réhabilitation ou de rénovation énergétique dans un logement. En échange, le logement devient « conventionné », c'est-à-dire avec un loyer plafonné et une orientation vers des publics sous conditions de ressources.

VI. **Le soutien à la production de logements locatifs sociaux publics.** Un investissement fort dans le développement du parc public social est nécessaire pour assurer une réponse à la demande croissante des publics modestes sur le territoire.

VII. **Afin de prévenir l'évasion des jeunes ménages et favoriser leur installation sur le territoire**, la Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron confirme le **partenariat mis en place avec le CLLAJ**, qui accompagne les jeunes dans le parcours-logement.

(!) LES TABLEAUX DETAILLES DES PLAFONDS DE RESSOURCES CITES DANS LE DOCUMENT SONT DISPONIBLES EN ANNEXE POUR L'ANNEE 2021

I. L'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES DE L'HABITAT

Depuis le mois de juin 2015, la Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron a mis en place un **SERVICE PUBLIC DE LA RENOVATION ENERGETIQUE.**

Ce service incite à la réalisation de travaux engendrant de vrais gains énergétiques et une amélioration du confort de vie. Au préalable, une information **NEUTRE** et des conseils **GRATUITS** sont proposés par un **Conseiller Habitat** dédié. Les propriétaires souhaitant réaliser des travaux peuvent ainsi bénéficier d'un accompagnement individuel global : de l'analyse du bâti et de ses faiblesses thermiques jusqu'à la définition du programme de travaux en passant évidemment par l'identification des aides financières mobilisables.

Ce dispositif devra permettre d'amplifier le nombre de chantiers de rénovation énergétique chez les propriétaires privés. Dans ce cadre, la Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron apporte un soutien technique et financier aux propriétaires engagés dans une démarche de **rénovation énergétique** de leur logement. Cette aide peut être majorée en cas d'emploi de **matériaux biosourcés** (bois, paille, chanvre, ouate de cellulose …) ou d'installation d'équipement lourd produisant du chauffage ou de l'eau chaude sanitaire à partir **d'énergie renouvelable** :

BONUS ENERGIE	
Bénéficiaires de l'aide	• Les propriétaires occupant leur logement à titre de résidence principale ou les accédants • *Attention : les propriétaires de résidences secondaires ne sont pas éligibles aux aides financières de la CCIO, mais peuvent bénéficier de l'accompagnement technique (bilan énergétique, préconisation de travaux …)*
Plafonds de ressources	• Aucune condition de ressource n'est définie
Le Projet	• Réalisation de travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35% : - Travaux permettant d'améliorer la qualité énergétique du logement : isolation des murs, des combles et du plancher, changements des menuiseries, installation d'une VMC hygroréglable A ou B ou double flux … - Installation d'un équipement lourd utilisant une énergie renouvelable : PAC air/eau ou géothermie, Chaudière biomasse, Système solaire combinés … *(les poêle à bois ou à granulés et les PAC air/air sont exclues) ;* - Emploi de matériaux biosourcés

	Ménages aux ressources TRES MODESTES et MODESTES	**AUTRES MENAGES**
Conditions d'intervention	**Logement de + 15 ans**	
	Travaux réalisés par un artisan labélisé RGE (fourniture et pose) Les travaux ne doivent pas être commencés avant le dépôt de la demande de subvention	
	Bilan énergétique réalisé par un Conseiller Habitat missionné par la Communauté de communes	
	Amélioration des performances énergétiques du logement d'au moins **35%** **ET** Réalisation d'un bouquet d'au moins **2 TRAVAUX**	

Aides au projet	Le Conseiller Habitat missionné par la Communauté de communes accompagnes les ménages dans leur projet de rénovation énergétique : bilan énergétique, aide à la définition et à la mise en place du programme de travaux, mise en place du financement, mise en relation avec les professionnels pour l'obtention d'une offre, accompagnement dans le suivi des travaux et de leur réception, évaluation des économies d'énergie réalisées. Cet accompagnement est pris en charge par la Communauté de communes.

Propriétaires Occupants ou accédants :

<u>Les aides suivantes sont cumulables</u>

	Ménages éligibles aux aides de l'ANAH	**AUTRES MENAGES**
Amélioration des performances énergétiques	**Prime forfaitaire de 1 000 €** Si le ménage bénéficie d'une aide de la collectivité au titre de l'Habitat Indigne ou Très Dégradé ET/OU du Maintien à Domicile ET/OU d'une aide ACTION LOGEMENT, le montant de cette aide sera ramené à 500 € *Une participation déplafonnée peut être proposée par la Commission Habitat pour les ménages "Très Modestes" pour lesquels l'équilibre financier du projet reste précaire*	**Prime forfaitaire de 500 €**
Equipement utilisant une énergie renouvelable	**Prime forfaitaire de 500 €**	**Prime forfaitaire de 500 €**
Utilisation de matériaux biosourcés	**30% du coût des travaux relatifs à l'emploi de matériaux biosourcés plafonné à 1 000 €**	**30% du coût des travaux relatifs à l'emploi de matériaux biosourcés plafonné à 1 000 €**

Financements complémentaires	***Selon le profil du demandeur :*** • Aide de la CdC pour l'installation d'un CE Solaire Individuel • Subventions de l'ANAH dans le cadre du PIG Habitat de l'île d'Oléron • Prime "Habiter Mieux" sérénité de l'Anah • Certificat d'Economie d'Energie • Eco-PTZ • TVA à taux réduit • Caisses de retraite • Subvention du Département de la Charente-Maritime • Subventions ACTION LOGEMENT

II. INSTALLATION D'UN CHAUFFE-EAU SOLAIRE INDIVIDUEL

La communauté de communes de l'île d'Oléron porte une démarche TEPOS, Territoire à Énergie Positive qui vise à développer les énergies renouvelables sur le territoire.

Dans ce cadre, l'intercommunalité a pour projet d'accompagner techniquement financièrement les particuliers dans leurs projets de Chauffe-Eau Solaire Individuel (CESI).

Aide à l'installation d'un chauffe-eau solaire individuel (CESI)	
Bénéficiaires de l'aide	• Les propriétaires occupant leur logement à titre de résidence principale ou les accédants • Les propriétaires bailleurs qui louent leur logement à l'année OU à la saison • Les propriétaires de Résidence Secondaire
Plafonds de ressources	• Aucune condition de ressource n'est définie
Conditions d'intervention	• Travaux réalisés par un artisan labélisé RGE (fourniture et pose) • Ils ne doivent pas être commencés avant le dépôt de la demande de subvention • Bilan énergétique réalisé par le Conseiller Habitat de la Communauté de communes
Le Projet	Installation d'un chauffe-eau solaire individuel
Aides au projet	Le Conseiller Habitat de la Communauté de communes accompagnes les ménages dans leur projet d'installation de chauffe-eau solaire individuel : bilan énergétique, aide à la définition et à la mise en place du programme de travaux, mise en place du financement, mise en relation avec les professionnels pour l'obtention d'une offre, accompagnement dans le suivi des travaux et de leur réception, évaluation des économies d'énergie réalisées. Cet accompagnement est pris en charge par la Communauté de communes.
Montant de l'aide	Subventions de 800 €
Financements complémentaires	• Aides de la CdC pour l'amélioration des performances énergétiques du logement si travaux complémentaires • Subventions de l'ANAH • Ma Prime Rénov' • Certificats d'Economie d'Energie • TVA à taux réduit

II. LE MAINTIEN A DOMICILE DES PERSONNES AGEES ET/OU HANDICAPEES

L'adaptation des logements à la perte d'autonomie est un enjeu majeur qui ne cesse de prendre de l'importance avec l'accroissement de la part des personnes âgées de plus de 60 ans dans la population française : sur l'Ile d'Oléron, elles représentent plus de 40 % de la population.

Mais le maintien à domicile nécessite bien souvent un minimum d'aménagements pour rendre le logement fonctionnel, confortable et sûr : **adaptation de la salle de bains et des WC, suppression des marches, élargissement de portes et amélioration du confort thermique du logement** dans lequel la personne âgée passe de plus en plus de temps.

Afin que le financement ne soit pas un frein à la réalisation des travaux nécessaires pour les ménages modestes, la Communauté de Communes accorde une aide forfaitaire, complémentaire aux subventions versées par l'ANAH, dans le cadre du Maintien à Domicile.

PRIME POUR LE MAINTIEN A DOMICILE	
Bénéficiaires de l'aide	Les propriétaires occupant leur logement à titre de résidence principale Les locataires (avec accord du propriétaire)
Plafonds de ressources	Plafonds de Ressources PO « Modestes » ou « Très Modestes » de l'ANAH
Le Projet	Travaux d'adaptation du logement en vue d'un maintien à domicile : création, modification ou remplacement d'équipements sanitaires (lavabos, douches …) et travaux induits (réfection des sols, électricité …), création ou d'élargissement de couloirs ou portes, réfection ou adaptation des cheminements extérieurs, rampe d'accès …
Conditions d'intervention	• Sont éligibles, les logements de plus de 15 ans • La demande de subvention doit être déposée par le propriétaire de la maison • Les travaux doivent être réalisés par un artisan (fourniture et pose) et ne doivent pas être commencés avant le dépôt de la demande de subvention
Aides au projet	L'opérateur a pour mission d'aider les propriétaires pour la réalisation de l'étude de faisabilité des travaux et le montage technique, administratif et financier des dossiers de demande de subventions. Si nécessaire, il définit le degré de dépendance de la personne. La mission de conseil inclue une visite à domicile systématique.
Montant de l'aide	Subvention forfaitaire de 500 €
Financements complémentaires	• Subventions de l'ANAH : • Subvention du Département de la Charente-Maritime • Programme "Habiter Mieux" si travaux d'économie d'énergie en complément • Subventions des Caisses de Retraites / Mutuelles ... • TVA à taux réduit • Subventions et prêts ACTION LOGEMENT

III. LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET TRES DEGRADE

L'insalubrité n'est pas toujours facile à détecter notamment chez les propriétaires occupants. Elle s'est souvent installée dans le temps, de manière insidieuse et les propriétaires ne voient plus l'intérêt de réaliser d'importants travaux. Il importe de vérifier qu'il n'y a pas de péril et d'inciter le propriétaire à réaliser au moins les travaux de première nécessité.

Pour les locataires, la mission est différente, voire plus compliquée car elle peut supposer le relogement temporaire des locataires en place.

Dans le cadre de son nouveau PIG 2020-2024, la Communauté de Communes a réalisé un travail de repérage en commun avec les acteurs sociaux locaux (services d'aide et de soins à domicile, assistantes sociales du CG 17, de la MSA …) et les communes (élus et CCAS). Une sensibilisation sur ce thème est indispensable pour inciter les personnes dans ce cas à se signaler, voire pour inciter leurs enfants à prendre des contacts.

Pour permettre la réalisation des travaux, une aide forfaitaire complémentaire à celle de l'ANAH sera accordée aux ménages dans le cadre de projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement Indigne ou Très Dégradé.

PRIME POUR LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE OU TRES DEGRADE	
Bénéficiaires de l'aide	Les propriétaires occupant leur logement à titre de résidence principale
Plafonds de ressources	Plafonds de Ressources PO « Modestes » ET « Très Modestes » de l'ANAH
Le Projet	Tous travaux permettant de résoudre une situation d'habitat Indigne ou Très Dégradé : mise aux normes de l'électricité, réfection de toiture, isolation, changement des menuiseries, plomberie, aménagement des sanitaires …
Conditions d'intervention	• Sont éligibles, les logements de plus de 15 ans • La demande de subvention doit être déposée par le propriétaire de la maison • Les travaux doivent être réalisés par un artisan (fourniture et pose) et ne doivent pas être commencés avant le dépôt de la demande de subvention
Aides au projet	L'opérateur a pour mission d'aider les propriétaires pour la réalisation de l'étude de faisabilité des travaux et le montage technique, administratif et financier des dossiers de demande de subventions. La mission de conseil inclue une visite à domicile systématique.
Montant de l'aide	**Subvention forfaitaire de 500 €** *Une participation déplafonnée pourra être proposée par la Commission Habitat pour les dossiers dont l'équilibre financiers du projet reste précaire*
Financements complémentaires	• Aide de la CdC pour l'installation d'un CE Solaire Individuel • Subventions de l'ANAH • Subvention du Département de la Charente-Maritime • Programme "Habiter Mieux" • Subventions des Caisses de Retraites / Mutuelles / Fondation du Patrimoine ... • TVA à taux réduit

IV. AIDE A L'ACCESSION DANS LE PARC PRIVE ANCIEN

Le choix d'encourager l'accession répond à un double constat posé par le PLH :

→ Une accession à la propriété en résidence principale en net déclin compte tenu de l'inflation des prix du foncier et de l'immobilier et des niveaux de prix atteints ;

→ Une exclusion des ménages locaux, notamment primo-accédants en majorité des classes moyennes (ouvriers et employés), du marché de l'accession.

En réponse à ce constat, les élus de la CDC Oléron ont décidé de s'appuyer sur la multitude de dispositifs existants dans le cadre l'amélioration de parc privé ancien pour proposer une subvention forfaitaire complémentaire destinée aux primo-accédants. **Cette aide s'accompagne d'une aide personnalisée globale intégralement prise en charge par la collectivité** (assistance administrative et technique, informations juridiques, simulations de financements ...).

Plus largement, l'enjeu est favoriser la revalorisation du parc de logements anciens et de lutter contre la consommation de foncier en privilégiant la réhabilitation plutôt que la construction neuve.

Aide à l'accession pour un logement ancien avec requalification énergétique	
Bénéficiaires de l'aide	• Les particuliers ayant un projet d'accession d'une résidence principale ; • Portant sur un logement ancien avec travaux ; • Primo-accédants au sens de la réglementation du PTZ ; • Dont les revenus ne dépassent pas un plafond variable selon le nombre de personnes destinées à occuper le logement ; • Les ménages doivent être accompagné par le Conseiller Habitat de la CdC
Plafonds de ressources	**Ménages éligibles aux aides de l'ANAH** : Plafonds de ressources « modestes » de l'ANAH **Ménages non-éligibles aux aides de l'ANAH** : Plafonds de ressources du PTZ plafonné 3 personnes
Conditions d'intervention	• Logements de **plus de 15 ans** ; • Les travaux réalisés doivent améliorer les **performances énergétiques d'au moins 35%** ; • Rester propriétaire pendant au moins **6 ans** ; • Les travaux doivent être réalisés par un artisan labélisé RGE (fourniture et pose) et ne doivent pas être commencés avant le dépôt de la demande de subvention
Aides au projet	• ***Assistance administrative et technique*** (pour les ménages éligibles aux aides de l'ANAH, cette assistance est prise en charge gratuitement par la CDC Oléron) : pré-étude technique (visite, état des lieux, évaluation du coût des travaux, esquisses), administrative et financière des projets d'acquisition • ***Parallèlement, les primo-accédants seront orientés vers l'ADIL 17*** : information sur les contrats, les dépenses annexes, les prêts mobilisables (prêts bancaires classiques, prêt 1%, Eco-PTZ …), réalisation de simulations …
Montant de l'aide	Subvention forfaitaire de **3 000 €**
Financements complémentaires	***Selon le profil du demandeur :*** • Bonus Energie ET Aide de la CdC pour l'installation d'un CE Solaire Individuel • Subventions de l'ANAH dans le cadre du PIG Habitat de l'île d'Oléron • Programme "Habiter Mieux" • Subventions et Prêts ACTION LOGEMENT • PTZ / Eco PTZ • TVA à taux réduit …

V. DEVELOPPER LE PARC LOCATIF A LOYER ABORDABLE

L'analyse des prix et des profils de populations sur le territoire de la CCIO met en évidence une difficulté croissante pour une partie des ménages à accéder à un logement locatif adapté à leurs besoins et à leurs ressources.

Dans le cadre de son nouveau PLH, la Communauté de Communes encourage la production de logements locatifs privés à loyer ABORDABLE accessibles aux actifs du territoire :

Dans le parc privé ancien, il s'agira de promouvoir le dispositif « *Louer Mieux* » de l'Anah qui permet d'inciter les propriétaires à louer à l'année leur logement à des ménages aux revenus modestes, en échange d'une déduction fiscale de 50% sur les revenus fonciers.

Soutenir le recours à l'´Intermédiation Locative (IML)

En complément d'une très nette majoration des avantages fiscaux (déduction fiscale portée à 85% des revenus locatifs), la Communauté de Communes encourage financièrement (subvention de 500€) les propriétaires à confier leur bien, pour une durée minimale de 3 ans, à un organisme agrée en Intermédiation Locative (IML) en location / sous-location ou en mandat de gestion.

L'intermédiation locative est un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers agrée type Alizés 17 ou le CLLAJ.

Le PLH fixe un objectif de 24 logements d'ici 2024 sur l'ensemble du territoire.

Inciter les propriétaires à réaliser des travaux de réhabilitation ambitieux

En cas de travaux d'amélioration des performances énergétiques du logement, le propriétaire peut bénéficier, en plus de la fiscalité attractive, d'aide financière pour rénover son bien.

La rénovation de logements locatifs à loyer abordable sera encouragée par une bonification des subventions de l'Anah par la communauté de communes dans le cadre de son PIG.

Soutenir le développement du parc locatif privé conventionné ANAH	
Bénéficiaires de l'aide	Les Propriétaires Bailleurs PRIVES (personnes physiques ou morales) qui loue leur bien à l'année à des personnes aux ressources modestes et à un loyer abordable
Plafonds de ressources	Aucune condition de ressources n'est définie pour le Propriétaire Bailleur
Le Projet	Proposer un logement en location à l'année AVEC ou SANS travaux Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ou travaux d'amélioration (réhabilitation d'un logement dégradé, amélioration énergétique …), permettant de remettre sur le marché un logement locatif de qualité à loyer maîtrisé

Conditions d'intervention	<u>Les conditions pour la prime « Intermédiation Locative » (IML)</u> : - Le logement doit être conventionné AVEC ou SANS travaux auprès de l'ANAH ; - Engagement de location de six ans (conventionnement SANS travaux) ou neuf ans (AVEC travaux) ; - La demande de subvention doit être déposée par le propriétaire de la maison. <u>Les conditions pour les aides aux travaux</u> : - Le logement doit être conventionné AVEC travaux auprès de l'ANAH ; - Engagement de location de neuf ans ; - La demande de subvention doit être déposée par le propriétaire de la maison ; - Logements de plus de 15 ans loués à titre de résidence principale (ou qui le seront après travaux) ; - Les travaux doivent être réalisés par un artisan labélisé RGE (fourniture et pose) et ne doivent pas être commencés avant le dépôt de la demande de subvention ; - Gain énergétique de 35% minimum.
Aides au projet	L'opérateur chargé du suivi-animation du PIG a pour mission d'accompagner les propriétaires dans leurs démarches et en cas de travaux, pour la réalisation de l'étude de faisabilité des travaux et le montage technique, administratif et financier des dossiers de demande de subventions

L'aide aux travaux et la prime IML sont cumulables :

		Niveau de loyer		
		TRES SOCIAL	**SOCIAL**	**INTERMEDIAIRE**
Aide de la CdC pour les travaux de réhabilitation	**Travaux Lourds** (LHI / TD)	10%	10%	-
	Travaux moyens Logement Dégradé	10%	10%	-
	Rénovation énergétique	1 500 €	1 500 €	1 500 €
Prime IML		500 €	500 €	500 €

Financements complémentaires	• Subventions de l'ANAH • Eco-Prêt • TVA à taux réduit • Déductions fiscales sur les revenus fonciers bruts jusqu'à 85% • Subventions et prêts ACTION LOGEMENT

VI. SOUTENIR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS

Avec plus de 600 logements, le parc locatif social public s'est élargi depuis le début du premier PLH en 2011. Cependant, face à la raréfaction des logements locatifs abordables sur le territoire, les besoins ne cessent de croître : le soutien à la production de logements locatifs des bailleurs sociaux reste alors une priorité du Programme Local de l'Habitat.

Pour cela, une convention de partenariat a été signée en 2018 entre les organismes HLM, les communes et la communauté de communes, avec pour objectif :

- De mobiliser les bailleurs en définissant un cadre et des engagements de résultats quantitatifs et qualitatifs,
- De soutenir la réalisation du programme HLM : la Communauté de communes s'est engagée à apporter aux organismes HLM une subvention pour la production de logements locatifs neufs, dès lors qu'ils répondent aux exigences thermiques, d'accessibilité et des normes antisismiques.

Soutenir la production de logements locatifs sociaux publics	
Bénéficiaires de l'aide	• Les organismes d'Habitation à Loyer Modéré. Les opérateurs signataires de la convention sont HABITAT 17, la SEMIS, IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT et SA LE FOYER. • D'autres bailleurs sociaux pourront être amenés à intervenir sur le territoire. Ils seront aidés de la même manière que les signataires de la convention.
Le Projet	• Construction ou acquisition en VEFA par un bailleur social de logements locatifs sur le territoire de l'île d'Oléron
Conditions d'intervention	• Les projets doivent répondre aux objectifs définis par le PLH • Les projets doivent avoir été validés et avoir obtenu les financements de l'État • L'ensemble des meilleurs prêts et subventions mobilisables doit avoir été sollicité • L'opérateur doit contribuer à l'équilibre financier du projet par un apport de fonds propre d'un minimum de 10% (participation évaluée sur l'ensemble des opérations montées sur le territoire) • L'opérateur doit privilégier les PLUS et les PLAI avec une répartition conforme aux objectifs du PLH.
Montant de l'aide	• Subvention forfaitaire de 3 000€ par logement de type PLUS ou PLAI • Une majoration de 1 000€ par logement peut être accordée pour la réalisation de petits logements de types T1 ou T2
Modalités d'instruction	L'opérateur adresse au Président de la CDC Oléron un dossier de demande de subvention. Le dossier présenté devra permettre d'apprécier : • L'équilibre financier de l'opération, • Le statut de l'opération (PLAI, PLUS, PLS), • La composition du programme (typologie, taille des logements …), • L'insertion du programme dans son environnement (situation dans la commune par rapport aux commerces, services, habitat durable …). Il comprendra au minimum : • Un plan de situation de l'opération et le plan de masse ; • Une vue en plan permettant de déterminer la surface utile de l'opération ; • Une fiche descriptive de l'opération mentionnant ses caractéristiques techniques (mode de chauffage …), le nombre et les types de logements (tailles et financement) ; • Le coût prévisionnel hors taxes de l'opération en distinguant le cout des travaux liés à la

	construction (ou l'acquisition) des logements des autres coûts liés aux abords ou aux VRD, les honoraires de maitrise d'œuvre, les taxes … • Le plan de financement prévisionnel de l'opération faisant figurer le montant de l'opération, les subventions sollicitées (préciser si elles sont acquises), les prêts, les loyers, les mensualités de remboursements des prêts ; • Le bilan prévisionnel d'exploitation ; • L'échéancier prévisionnel de l'opération. Après instruction par le service Habitat de la CDC, la demande sera présentée en Commission Habitat-Santé-Social à laquelle le bailleur pourra être conviée (notamment dans le cas où des éléments viendraient à manquer). Cette présentation donnera lieu à un accord de principe qui est ensuite définitivement validé par délibération du Conseil Communautaire.

VII. DEVELOPPER L'HEBERGEMENT DES JEUNES

Installé sur l'Ile d'Oléron depuis le 1er janvier 2012, dans des locaux mis à sa disposition par la Communauté de Communes, l'antenne Oléronaise du Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) accueille les jeunes de 16 à 30 ans.

De par ses compétences, sa présence et sa connaissance du territoire et de ses problématiques, le CLLAJ est aujourd'hui devenu un acteur incontournable du développement de la politique de l'habitat. A ce titre, il participe au déploiement de réponses adaptées aux problématiques relatives aux difficultés repérées grâce à des outils pédagogiques spécifiques.

Bénéficiaires du dispositif

Les jeunes de 16 à 30 ans confrontés à une problématique logement.

Missions du CLLAJ

- Accueillir tous les jeunes de 16 à 30 ans confrontés à une problématique logement, les informer et les accompagner dans la mise en place de leur projet logement et les soutenir dans la recherche d'un logement adapté ;
- Être un médiateur entre les locataires et les propriétaires afin de faciliter l'accès et le maintien dans le logement dans de bonnes conditions ;
- Proposer des solutions d'hébergement alternatives au droit commun par l'intermédiaire de dispositifs de sous-location ou de logements temporaires ;
- Accueillir les jeunes travailleurs saisonniers et les accompagner dans leur recherche d'hébergement adapté. Tenir à jour avec les Offices de Tourisme et campings partenaires une liste des emplacements disponibles et les conditions de location ;
- Accompagner les jeunes lycéens du CEPMO dans leur recherche de logement (information collective lors de journées portes ouvertes, réunion d'information à destination des propriétaires bailleurs, mise en relation des futurs locataires et leur famille avec les bailleurs, médiation locative en cours d'année …) ;
- Mettre en place des résidences spécifiques « jeunes » : en partenariat avec la CDC Oléron et les communes concernées, le CLLAJ participe aux réflexions en cours sur l'opportunité de créer et gérer des résidences « jeunes ». Deux projets sont aujourd'hui à l'étude sur Saint-Pierre et Dolus d'Oléron.

RENSEIGNEMENTS
CLLAJ
06 98 14 62 46
cllaj.oleron@gmail.com

ANNEXES

ÎLE D'OLÉRON
COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES

SYNTHESE DES AIDES A L'HABITAT 2021

Projet	Conditions	Montant de l'aide
Amélioration des Performances énergétiques des logements		
Bouquet d'au moins **2 TRAVAUX** d'amélioration des performances thermiques d'un **logement de plus de 15 ans**, réalisés par un professionnel **RGE** et permettant d'atteindre un **gain** énergétique d'au moins **35%**	Propriétaires Occupants sous plafond de ressources ANAH	**1 000 €**
	Autres Propriétaires Occupants	**500 €**
Installation (par un professionnel RGE) d'un **équipement lourd** utilisant une énergie renouvelable	Propriétaires Occupants sans condition de ressources	**500 €**
Emploi de **matériaux biosourcés** dans le cadre de travaux d'isolation d'un logement de plus de 15 ans, réalisés par un professionnel RGE	Propriétaires Occupants sans condition de ressources	**30% du coût des travaux Plafonnée à 1 000 €**
Installation d'un chauffe-eau solaire individuel		
Installation d'un **chauffe-eau solaire** individuel par un professionnel RGE	Propriétaire Occupant / Bailleurs / Résidences Secondaires	**800 €**
Maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées		
Travaux **d'adaptation** d'un logement de plus de 15 ans en vue d'un maintien à domicile de ses occupants	Propriétaires occupants / Locataires éligibles aux aides de l'ANAH	**500 €**
Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé		
Travaux permettant de résoudre une situation **d'Habitat Indigne** ou Très Dégradé dans un logement de plus de 15 ans	Propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH	**500 €**
Aide à l'accession dans le parc privé ancien		
Aide à **l'acquisition** d'un logement de plus de 15 ans dans lequel des travaux d'amélioration des performances thermiques sont réalisés par un professionnel RGE et permettront d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35%	Primo-accédants à la propriété d'un logement ancien sous plafond de ressources PTZ 3 personnes	**3 000 €**

Développement du parc locatif privé à loyer ABORDABLE		
Encourager les **propriétaires bailleurs** à confier leur bien, pour une durée minimale de 3 ans, à un organisme agrée en Intermédiation Locative (IML) en location / sous-location ou en mandat de gestion grâce aux **dispositifs de défiscalisation**	Propriétaires bailleurs conventionnant leur logement avec l'ANAH pour une durée de 6 ou 9 ans (AVEC ou SANS travaux)	**500 €**
Rénovation énergétique de logements de plus de 15 ans **loués à l'année** à un ménage modeste	Propriétaires bailleurs conventionnant leur logement avec l'Anah pour une durée de 9 ans en loyer SOCIAL ou TRES SOCIAL	**1 500 €**
Réhabilitation d'un **logement Indigne ou Très Dégradé** de plus de 15 ans et destiné à être loué à l'année à un ménage modeste	Propriétaires bailleurs conventionnant avec l'Anah pour une durée de 9 ans en loyer INTERMEDIAIRE, SOCIAL ou TRES SOCIAL	**10% des travaux subventionnés par l'Anah**
Développement du parc de logements locatifs sociaux		
Création de logements **locatifs sociaux** PLAI ou PLUS	Organismes de logement social	**3 000€** **(+1 000€ pour les T1 /T2)**

Plafonds de ressources

Plafonds des ressources pour les dispositifs ANAH 2020

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 879	19 074
2	21 760	27 896
3	26 170	33 547
4	30 572	39 192
5	34 993	44 860
Par personne supplémentaire	+ 4 412	+ 5 651

Ces montants sont des "revenus fiscaux de référence" indiqués sur votre feuille d'impôts. Pour une demande d'aide déposée en 2021, faut prendre en compte le revenu fiscal de l'année 2020.
Ces plafonds sont remis à jour au début de chaque année et s'appliquent à compter du 1er janvier de l'année en cours.
Vérifiez si votre situation correspond également aux autres conditions pour pouvoir déposer un dossier d'aide de l'Anah.

Plafonds de ressources « PTZ » 2020 - pris en compte pour la subvention forfaitaire « accession à la propriété dans l'ancien »

Composition du ménage	Plafonds de ressources
1 pers.	27 000 €
2 pers.	37 800 €
3 pers. ET +	45 900 €

Logements locatifs conventionnés (2020) – Plafonds de ressources annuelles des locataires :

Composition du ménage du locataire	Loyer « intermédiaire »	Loyer « social »	Loyer « très social »
Personne seule	28 217 €	20 870 €	11 478 €
Couple	37 681 €	27 870 €	16 723 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge(1)	45 314 €	33 516 €	20 110 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	54 705 €	40 462 €	22 376 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	64 354 €	47 599 €	26 180 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	72 526 €	53 644 €	29 505 €
Personne à charge supplémentaire	+ 8 089 €	+ 5 983 €	+ 3 291 €

Logements locatifs conventionnées (2020) – Plafonds des loyers applicables :

Loyer "intermédiaire"	9,07 €/m²
Loyer "social'	7,76 €/m²
Loyer "très social"	6,02 €/m²

A noter : Un coefficient de pondération peut être appliqué en fonction de la surface du logement

RENSEIGNEMENTS

Pour tous vos projets de travaux :

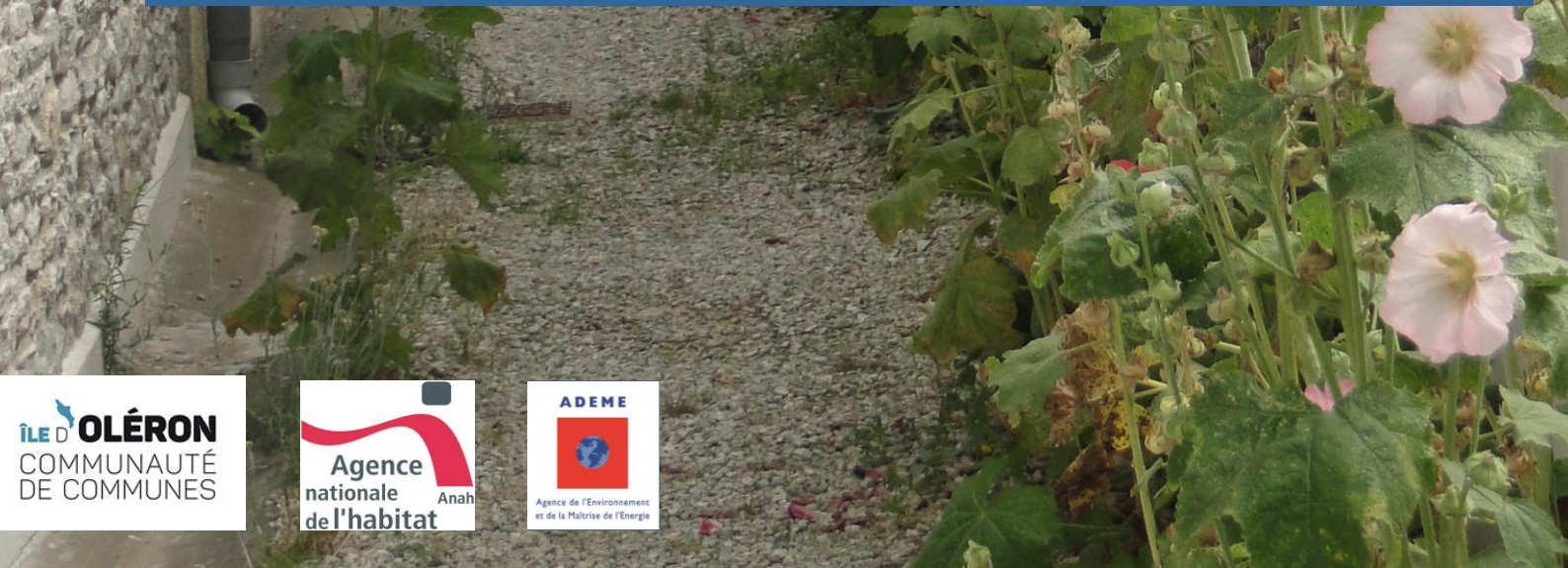
Patrice RAMOND, Conseiller Habitat

05-46-47-68-66 / 06-38-15-92-63 – conseiller.habitat.energie@cdc-oleron.fr

Formulaire de contact sur le site Internet de la Communauté de communes

Pour toute autre question relative à l'Habitat :

Séverine LESUR, Responsable du service Habitat

05-46-47-24-68 – service.habitat.patrimoine@cdc-oleron.fr

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE D'OLERON