

GUIDE DE
L'HABITAT
DES
DEUX-SÈVRES



**Adaptation
Rénovation**

**Accession
Propriété**

> COLLECTIVITÉS LOCALES

> PARTICULIERS

**Développement
local
Solidarité
Financement**

**Économies
d'énergie**

www.guidehabitat79.com

EDITO

Nous avons le plaisir de vous offrir la nouvelle édition du Guide de l'habitat des Deux-Sèvres.

L'ADIL des Deux-Sèvres, en collaboration avec les principaux acteurs de l'habitat, présente au travers de ce guide une synthèse d'informations en matière d'habitat.

Que vous soyez **accédant à la propriété, propriétaire privé, investisseur, maire ou élu local**, vous trouverez au travers de nos rubriques les actualités qui vous guideront dans l'ensemble de vos projets.

Mieux vous informer pour contribuer au développement du cadre de vie des Deux-Sévriens, tel est l'objectif du Guide de l'habitat des Deux-Sèvres.

Très bonne lecture.

L'éditeur

GUIDE DE L'HABITAT DES DEUX-SÈVRES 2021

www.guidehabitat79.com

Edition, Conception, Publicité

OFFICE MEDIA CONSEIL
éditions
OMC

Responsable de la publication :

E. BENISTI

33, rue des Alouettes - 75019 PARIS

Tél. 01 55 85 85 75

Fax. 01 55 85 85 76

omc.editions@wanadoo.fr

Ce guide a été réalisé à partir des informations recueillies avant le 25 février 2021.

Toute reproduction, représentation ou présentation, même partielle, est soumise à l'autorisation écrite de l'éditeur. La responsabilité de l'éditeur ne saurait être engagée pour les éventuelles erreurs ou omissions contenues dans cet ouvrage.

Les annonceurs sont seuls responsables du contenu de leur annonce.

Dépôt légal à parution



L'HABITAT DANS LES DEUX-SEVRES	p 2
POLITIQUE DE L'HABITAT COMMUNAUTAIRE..	p 4
LES ORGANISMES PARTENAIRES.....	p 9
DEVENIR PROPRIETAIRE	p 39
FINANCEMENT	p 48
INVESTISSEMENT LOCATIF	p 57
AMELIORATION - Propriétaire occupant	p 61
ECONOMIES D'ENERGIE	p 73
AMELIORATION - Propriétaire bailleur	p 74
LE LOGEMENT SOCIAL.....	p 76
LA PRODUCTION DE LOGEMENTS A LOYER MODERE	p 79
LA MAITRISE D'ŒUVRE	p 81
VOS TRAVAUX :	
Index cantonal	p 87
Index des activités	p 94

COMITÉ DE RÉDACTION :





CONSTATS ET ENJEUX

Les Deux-Sèvres en quelques chiffres :

- > 8 établissements publics de coopération intercommunale dont 3 concentrent 60 % de la population (Communautés d'Agglomération du Niortais et du Bocage Bressuirais et Communauté de communes Parthenay-Gâtine),
- > près de 65 % des ménages du département éligibles au parc social,
- > 68 % de propriétaires occupants dont près de la moitié a des ressources modestes,
- > 29 000 ménages exposés à la précarité énergétique en Deux-Sèvres,
- > 4,3 % de logements potentiellement indignes au sein du parc privé. 46,4 % des personnes habitant ces logements ont plus de 59 ans,
- > près d'un Deux-Sévrien sur 3 à plus de 60 ans.

L'habitat se situe au carrefour de multiples enjeux de cohésion sociale, d'attractivité territoriale, de développement économique et de transition énergétique.

Le Département conduit une politique Habitat territoriale pour :

- maintenir une dynamique de revitalisation des centres-bourgs et ainsi permettre un développement durable sur les territoires, agir sur l'économie locale et attirer différents publics (jeunes, familles, personnes âgées),
- diversifier l'offre d'habitat en proposant des logements adaptés aux besoins de la population (jeunes en insertion, personnes âgées, handicapées ...),

- favoriser l'accès ou le maintien dans les lieux pour permettre aux ménages d'avoir un logement correspondant à leur situation familiale et financière,
- accompagner la transition énergétique pour réduire les dépenses d'énergie des ménages.

LES GRANDS AXES D'INTERVENTION

La politique départementale de l'habitat définie notamment au travers du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), contribue à la mise en œuvre de politiques de solidarité en direction des jeunes, des personnes âgées et des Deux-Sévriens les plus modestes.

Ce plan départemental co-animé par l'État a été adopté par le Département le 9 mai 2016 pour une durée de 6 ans (PDALHPD 2016-2021).

Avec ses partenaires et les différents acteurs du logement sur le territoire, le Département s'est ainsi fixé pour objectifs de :

- > développer l'offre d'hébergement et de logement,
- > orienter et accompagner à l'accès à l'hébergement et au logement,
- > prévenir les expulsions locatives,
- > lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, réhabiliter et adapter le parc privé existant.

L'ACTION DU DÉPARTEMENT

Le Département agit sur :

- > **l'accès et le maintien dans un logement décent, non énergivore et adapté aux besoins** des Deux-Sévriens les plus modestes



La politique départementale

par l'attribution d'aides financières (Fonds de Solidarité Logement) et/ou par des mesures d'accompagnement au logement.

Le FSL a reçu près de 3 400 demandes en 2019 pour un montant d'aides accordées de 1,340 M€ (règlement de factures d'énergie, d'eau, d'impayés de loyers, dépôt de garantie sous forme de prêt ou de secours).

En complément des financements du Département, le FSL reçoit des contributions volontaires des communes et intercommunalités, la Caisse d'Allocations Familiales, la Mutualité Sociale Agricole, les bailleurs sociaux, les fournisseurs d'énergie et les distributeurs d'eau.

> **l'insertion et l'installation durable des jeunes en Deux-Sèvres**

en soutenant les associations de Résidence Habitat Jeunes (L'Escale, Toit en Gâtine, Toit Etc, Pass'haj) qui proposent des solutions d'hébergement en résidence et d'accompagnement vers un logement autonome. Ces associations couvrent le département et disposent de 387 places, de la chambre au T2. Ils accueillent plus de 700 jeunes par an.

> **le maintien à domicile des personnes âgées :**

- en participant à la réalisation de travaux d'adaptation des logements privés pour les propriétaires occupants modestes, ce qui représente 181 aides accordées par le Département en 2019 et a généré près de 1,6 M€ de travaux pour l'économie locale,
- en soutenant des initiatives d'habitat regroupé, réponse innovante, entre le tout domicile et le tout établissement, pour les personnes âgées et les personnes handicapées.



> **la transition énergétique auprès de tous les Deux-Sévriens :**

- dans le cadre du programme "Habiter mieux" par la réhabilitation thermique des logements privés pour les propriétaires occupants plus modestes, le Département aux côtés de l'État et de l'Anah proposent :
 - un accompagnement complet du projet,
 - une aide financière aux travaux,
 - des conseils sur les usages et les comportements en matière de maîtrise de l'énergie.

260 aides ont ainsi été accordées par le Département en 2019 et ont généré près de 5 M€ de travaux pour l'économie locale.

- le Département agit également auprès de l'ensemble de la population ne relevant pas du programme " Habiter mieux " et ayant un projet de rénovation énergétique. Il coordonne la plate-forme Act'e, mise en place par les Communautés d'Agglomération du Niortais et du Bocage Bressuirais et la Communauté de communes du Thouarsais. L'objectif de la plate-forme Act'e est de rénover 1 200 logements sur 3 années et d'atteindre le niveau BBC Rénovation.

> **la prévention de l'habitat dégradé dans le parc privé,**

> **la prévention des expulsions** à travers la mobilisation de ses travailleurs sociaux mais aussi la mise en œuvre d'actions de sensibilisation auprès des locataires, des bailleurs privés sans oublier sa participation aux Commissions de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions.

UNE IMPORTANTE POLITIQUE D'INVESTISSEMENTS

A l'appui du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2016-2021, la politique de l'habitat poursuit son objectif de favoriser les parcours résidentiels et de vie du plus grand nombre, par le développement d'un parc de logements qualitatif et diversifié.

Composante majeure du Projet de territoire, elle contribue à préserver les équilibres démographiques et économiques territoriaux, tout en respectant à la fois les objectifs nationaux d'amélioration de l'habitat (performance

énergétique, lutte contre l'habitat indigne et dégradé, adaptation des logements au vieillissement, à la perte d'autonomie et aux handicaps), et au soutien du tissu économique local.

Deux dispositifs issus du PLH s'adressent plus particulièrement aux ménages de l'Agglomération du Niortais : l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et le Prêt à 0 %.

L'OPAH PROPOSE DES AIDES IMPORTANTES POUR RÉALISER DES TRAVAUX DE RÉNOVATION :

Entrée en application en février 2018, l'OPAH propose des aides financières aux propriétaires occupants et bailleurs désireux de réaliser des travaux de rénovation de leurs logements.

Mis en place par l'Etat, l'Anah et Niort Agglo, le dispositif est engagé pour une durée de 5 ans.



> Pour quels travaux ?

Les travaux lourds : reprise de la structure ou de la toiture.

L'amélioration de la performance thermique : systèmes de chauffage, isolation, menuiseries, ventilation.

Le maintien à domicile des personnes fragiles ou à mobilité réduite : installation de douche, volets roulants, rampe d'accès

La sécurité et la salubrité : mise aux normes de l'électricité, installation de sanitaires, mise aux normes assainissement.

> Pour quels logements ?

Sont concernés les logements de plus de 15 ans situés dans le périmètre de Niort Agglo. Les travaux devront être réalisés par des professionnels et ne devront pas avoir été commencés avant l'obtention des autorisations nécessaires.

> Un accompagnement gratuit et personnalisé

Mandatée par Niort Agglo, une équipe pluridisciplinaire vous informe et vous conseille GRATUITEMENT ET SANS ENGAGEMENT tout au long de votre projet.

Des conseillers experts (énergie, ergonomie, financements, ...) sont à votre disposition pour vous accompagner dans vos démarches. Leur objectif ? Vous faciliter la tâche en vous aidant à définir votre projet, à constituer vos demandes d'aides et à monter votre plan de financement

Envie d'en savoir plus ?

Contactez l'ADIL 79

05 49 28 08 08 - www.adil79.org

Agence Départementale

d'Information sur le Logement

28, rue du Bas-Paradis - 79000 Niort

Politique de l'habitat communautaire

LE PRÊT À 0 % FAVORISE L'ACHAT DE VOTRE PREMIÈRE RÉSIDENCE PRINCIPALE :

> Pour la construction d'une maison individuelle (en lotissement) ou l'achat d'un appartement neuf (dans une opération de promotion immobilière) :

Un prêt de 10 000 € ou 14 000 € sans intérêt (0 %) par logement remboursable sur 15 ans, avec la possibilité d'avoir une période de différé de 12 mois maximum.

> Pour l'achat d'un logement ancien (vacant ou non) :

Un prêt représentant 15 % maximum du coût d'opération plafonné à 150 000 € TTC (soit 22 500 € de prêt maximum sans intérêt - 0 % - par logement, ou 20 % de ce même plafonds de travaux si le logement est vacant depuis plus de 2 ans (soit 30 000 € de prêt maximum sans intérêt par logement), remboursable sur 15 ans, avec la possibilité d'avoir une période de différé de 12 mois maximum.

niort agglo
**SOUTIEN
VOS PROJETS
IMMOBILIERS**

Le Prêt à Taux Zéro favorise
votre 1^{er} achat jusqu'à 30 000 € *

PLUS D'INFORMATIONS
AU 05 49 28 08 08

niort agglo
Agglomération de Niort

> Pour l'achat d'un logement HLM ou d'une location-accession (type PSLA) :

Un prêt de 10 000 € ou 14 000 € sans intérêt (0 %) par logement remboursable sur 15 ans, avec la possibilité d'avoir une période de différé de 12 mois maximum.

EN SAVOIR PLUS

en partenariat avec :

ADIL des Deux-Sèvres
28, rue du Bas Paradis, Tél. 05 49 28 08 08
www.adil79.org

LES CONSTRUCTEURS
ET ARCHITECTES

s.n.a.l.
Syndicat National des Amateurs Locataires
PAYS-DE-LAIRE - CENTRE

niort agglo
Agglomération de Niort

1/ LA MISE EN ŒUVRE D'UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2016/2021 AUTOUR D'UNE ORIENTATION PRINCIPALE : POUR UN DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT QUI RÉINVESTIT LES CENTRES-BOURGS ET RÉINVENTE LES LOTISSEMENTS.

Le PLH du Bocage Bressuirais vise ainsi à :

- Développer une offre de logements calibrée sur des territoires différenciés et l'orienter vers la réhabilitation de l'existant,
- Assurer l'animation et l'attractivité des centre-ville / centre-bourg par une politique de renouvellement et de réhabilitation urbaine,
- Maîtriser la qualité des opérations et la consommation foncière par un accompagnement et une orientation active des projets,
- Mieux répondre aux besoins en logements et structures d'hébergements spécifiques pour fluidifier les parcours résidentiels de toutes les catégories de la population,
- Asseoir la politique « habitat » de l'agglomération.

Un **axe fort porte sur l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs** qui s'articule aussi avec le **Programme Intercommunal « Cœur de bourg, cœur de vie »** mis en place par l'Agglomération et qui vise à accompagner la valorisation des centralités urbaines et rurales par des actions concrètes alliant initiatives privées et soutien public.



Relancer ou conforter l'attractivité d'un bourg nécessite une démarche globale : maintenir les services et les commerces de proximité, améliorer l'offre des logements et la qualité des aménagements, agir sur les déplacements doux...

Consciente de ce besoin de synergies et de par ses compétences élargies, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais a souhaité appuyer les politiques communales et les projets d'habitants et d'acteurs autour de 4 piliers fondateurs :

- la qualité de l'habitat et du cadre de vie
- le maintien des commerces et des services
- la mobilité et les transports
- le tourisme, la culture et le patrimoine

2/ ZOOM SUR LES AIDES AGGLO2B POUR LA RÉNOVATION DE VOTRE LOGEMENT !

Un premier **dispositif d'aides à l'amélioration de l'habitat** a été mis en place par l'Agglomération dès 2016 en ciblant le bâti construit avant 1960 dans les centres-bourgs et centres-villes. Il s'articule autour de 3 aides : embellissement des façades, accession à la propriété et amélioration des logements locatifs conventionnés.

Au deuxième semestre 2021, **un nouveau Programme d'Amélioration de l'Habitat en centre-bourg et centre ville** sera proposé.

L'Agglomération en partenariat avec les Communes et l'Anah met en place un nouveau programme pour venir en appui à la rénovation des logements privés en centres-bourgs et centres-villes (logements locatifs, ravalement de façade, accession, restructuration de logements...).

N'hésitez pas à suivre les actualités sur le site internet : www.agglo2b.fr

3/ D'AUTRES AIDES POSSIBLES AVEC LE PIG 79 « HABITER MIEUX » :

Le dispositif mis en place par le Département avec l'ANAH couvre aussi le territoire de l'Agglomération du Bocage Bressuirais et propose des aides financières* sur :

- la rénovation énergétique des logements,
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie,
- la rénovation d'un logement dégradé.

Pour plus d'informations sur ce programme, contactez l'ADIL 79 : 05 49 28 08 08.

4/ LA MAISON DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT DU BOCAGE BRESSUIRAIS : VOUS INFORMER, VOUS AIDER ET VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DEMARCHES

Depuis janvier 2021, ce nouvel espace a été aménagé au rez de chaussée du siège de l'Agglomération et réuni dans un même lieu les services Habitat/ Plateforme de rénovation énergétique / Urbanisme ainsi que les partenaires (permanences de l'ADIL, du CAUE, ...).

Adresse : 27 Boulevard du Colonel Aubry - 79304 Bressuire - Tel : 05 49 81 19 00 - www.agglo2b.fr.



Au sein de la Maison de l'Urbanisme et de l'Habitat, les conseillers de la Plateforme de rénovation énergétique du Bocage Bressuirais vous accompagnent dans vos projets de rénovation énergétique. Les conseils apportés sont gratuits, ouverts à tous et indépendants.

5/ DES FICHES CONSEILS « RÉHABILITATION DU BÂTI ANCIEN »

15 fiches conseils « réhabilitation du bâti ancien » vous apporteront des premiers éléments d'informations et de conseils pour réhabiliter votre logement tout en préservant son identité. Elles sont disponibles sur le site www.agglo2b.fr, rubrique aménagement.

N'hésitez pas à les consulter !



LES ORGANISMES PARTENAIRES

	ADIL 79	> P 10
	CRER	> P 13
	SOLIHA CHARENTE-MARITIME DEUX-SÈVRES	> P 16
	URBANIS	> P 21
	UFC QUE CHOISIR	> P 23
	CAUE	> P 25
	ACTION LOGEMENT	> P 28
	MSA	> P 30
	CALYXIS	> P 32
	FFB	> P 34
	CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT	> P 84
GBS79 GROUPEMENT DES BAILLEURS SOCIAUX POUR L'HABITAT EN DEUX-SÈVRES		> P 76

DES SPÉCIALISTES
VOUS CONSEillent
EN TOUTE
INDÉPENDANCE



L'ADIL 79, EN QUELQUES MOTS

L'ADIL 79 (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement des Deux-Sèvres) a été créée en 1994 à l'initiative du Département et de l'Etat, sous la forme d'une association Loi 1901 agréée par le Ministère du Logement.

Le réseau ANIL-ADIL compte 79 ADIL dont la mission (issue du code de la construction et de l'habitation) est d'informer gratuitement les particuliers, les collectivités et les professionnels en toute neutralité.

Afin de compléter son offre de services, elle s'est dotée d'un EIE (Espace Info Energie) en 2012, devenu Espace Conseil FAIRE (Faciliter, Accompagner et Informer pour la Rénovation Energétique) en 2021 (cf pages 12).

LES SERVICES DE L'ADIL 79

Les services au public :

- > Le conseil juridique, financier et fiscal : rapports locatifs, accession à la propriété, amélioration de l'habitat, fiscalité, urbanisme, copropriété, voisinage ...
- > Une aide à l'accès au droit des personnes en difficultés.

Les services aux partenaires :

- > Un rôle d'observation des pratiques et des marchés ;
- > Une veille juridique ;
- > Un rôle de sensibilisation et de formation.

L'ADIL 79 ET SES PARTENAIRES

Fort de son expérience, l'ADIL 79 mène depuis plusieurs années des actions spécifiques avec ses partenaires.

La lutte contre l'habitat indigne constitue l'une de ces actions et l'ADIL 79 s'est vu confier la place de guichet unique au sein du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne.

La prévention des expulsions est également l'une des actions de l'ADIL 79, devenue membre du Comité responsable du PDALHPD (personnes défavorisées) et de la CCAPEX.

Par ailleurs, l'ADIL 79 est membre des instances locales suivantes :

- > La CLAH (amélioration de l'habitat) ;
- > Le Comité de pilotage du plan de rénovation énergétique ;
- > La Commission de surendettement ;
- > La Commission HANDIBAT® (CAPEB).
- > La Commission QUALIBAT.

UNE EQUIPE DE JURISTES A VOTRE DISPOSITION

- > Par téléphone au 05 49 28 08 08
- > Dans les bureaux de NIORT à la Maison du Département Mail Lucie Aubrac (sur rendez-vous)
- > Lors des permanences tenues dans tout le département :
 - Permanences sans rendez-vous : Bressuire, Mauléon, Melle, Parthenay, Saint-Maixent-l'Ecole et Thouars

- Permanences sur rendez-vous : Airvault, Argentonnay et Moncoutant-sur-Sèvre
 - Permanences au sein du PAD (Point d'Accès au Droit) de Bressuire et Thouars sur rendez-vous
 - > Sur son site internet : www.adil79.org
- Horaires d'ouverture à NIORT : du lundi au vendredi, de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h.

Des spécialistes vous conseillent



LES MISSIONS DE L'ESPACE CONSEIL FAIRE DE L'ADIL 79



La mission première des Espaces Conseils FAIRE est de conseiller et d'accompagner les particuliers ainsi que les professionnels du petit tertiaire privé dans leurs projets de

travaux de rénovation énergétique afin de :

- > Mieux maîtriser leurs consommations d'énergie : chauffage, isolation, éclairage...
- > Recourir davantage aux énergies renouvelables : solaire, énergie bois...

Nous analysons vos besoins et répondons à toutes vos questions :

- > Comment isoler mon habitation de façon efficace et pérenne ?
- > Quel est le meilleur chauffage pour mon logement ?
- > Comment comparer des devis d'artisans ?
- > Comment financer mon projet ?

Pour votre projet de rénovation, afin d'obtenir un conseil personnalisé, contactez votre conseiller FAIRE à l'ADIL79.

LES ACTES METIERS DE L'ESPACE CONSEIL FAIRE

Informations de 1^{er} niveau : juridique, technique, financière et sociale .

- > Information sur les différents gestes de rénovation énergétique.
- > Présentation des aides mobilisables (aides publiques nationales et locales).
- > Explication des signes de qualité (qualification et certification) et mise à disposition des listes des professionnels RGE et des architectes du territoire avec leurs coordonnées.
- > Rénovation énergétique et réglementation liée à la performance énergétique (RT existant, travaux embarqués ...), à la décence (critère de performance énergétique, incidences sur les aides au logement ...) et à l'insalubrité (santé...).

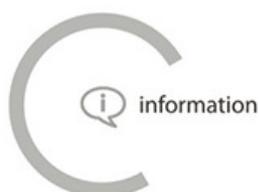
Conseils personnalisés

- > Informations sur les aides et financements spécifiques que les ménages peuvent mobiliser selon leur situation.
- > L'assistance à l'utilisation des plateformes numériques de dépôts des demandes d'aides (Anah, ACTION LOGEMENT...).
- > Proposition, si existante, d'une offre de service d'accompagnement complet jusqu'aux travaux.
- > Proposition de réalisation d'un audit énergétique, dans les cas où celui-ci s'avérerait pertinent.

Sensibilisation du public

- > Balades thermographiques.
- > Apéro Réno.
- > Stands sur les manifestations, salons et foires.

Association technique indépendante et neutre,
le CRER renseigne, accompagne et forme pour les économies
d'énergie et le développement des énergies renouvelables



AIDES FINANCIÈRES, ISOLATION, CHAUFFAGE, ÉNERGIE RENOUVELABLES...

Vous avez des questions relatives à l'habitat, à l'isolation, au chauffage et à l'eau chaude sanitaire, aux énergies renouvelables, aux bonnes pratiques d'éco-consommation, aux aides financières...

FAIRE pour faciliter, accompagner et informer pour la rénovation énergétique.

Le CRER est membre du réseau FAIRE ; service public gratuit d'information et de conseil pour la rénovation énergétique de l'habitat.



RÉGION
**Nouvelle-
Aquitaine**



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



AIDE À LA DÉCISION POUR LE PASSAGE AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES

Pour connaître les arguments et les exigences des énergies renouvelables, le CRER met ses compétences au service de vos projets. Il vous aide dans vos décisions par la **conduite d'études préalables**.

Soutenues par l'ADEME et le Conseil Régional, nos études préalables sont disponibles **sur simple adhésion** dans le domaine de l'**énergie solaire** et du **bois-énergie** ou de la **géothermie**.



ORGANISME DISPENSATEUR DE FORMATION

Le **CRER** intervient en formation initiales et continues sur les thèmes de l'énergie et des énergies renouvelables.

Notre démarche labellisée permet d'offrir un service complet qui répond aux attentes des différents publics qu'ils soient professionnels du bâtiment, scolaires ou universitaires.



PLUS DE 20 ANS D'EXPÉRIENCE EN MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

LE CRER PROPOSE SON ACCOMPAGNEMENT TECHNIQUE POUR MENER UNE ÉTUDE D'ORIENTATION ÉNERGÉTIQUE SUR L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE BÂTI DU PROPRIÉTAIRE OCCUPANT.

L'étude d'orientation énergétique doit permettre **d'évaluer les gisements d'économies** réalisables sur le patrimoine bâti puis de proposer des **solutions d'amélioration simples, chiffrées, et hiérarchisées**.

Tous les usages sont concernés : chauffage, eau chaude sanitaire...

La **démarche** est construite avec **l'objectif d'être informative, pédagogique et accessible aux propriétaires** du logement.

L'étude permet de pointer :

- > les gisements immédiatement décelables,
- > les axes d'amélioration de gestion,
- > les leviers d'économies d'énergie (subventions, crédit d'impôt, prêts bonifiés)

L'accompagnement comporte plusieurs étapes :

Visite et état des lieux technique du logement

- > Repérer les points faibles et forts du bâtiment,
- > Conseils personnalisés sur les usages de l'énergie,
- > Détermination de la consommation énergétique réelle.

Identification et hiérarchisations des travaux

- > Prise en compte :
 - des souhaits du maître d'ouvrage,
 - des possibilités financières,
 - des possibilités et techniques.

Restitution de l'étude d'orientation énergétique

- > Evaluation de la consommation estimée après travaux,
- > Estimation du coût des travaux.

Le CRER vous accueille à La Crèche dans son bâtiment passif à énergie positive



EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ÉNERGIES RENOUVELABLES

CENTRE RÉGIONAL DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

8, rue Jacques Cartier - ZA de Baussais - 79260 LA CRÈCHE

Tél. 05 49 08 24 24 - Fax 05 49 08 24 25



Mail : accueil@crer.info - www.crer.info

CRER - Centre Régional des Energies Renouvelables



VITE ! PROFITEZ DE L'ISOLATION A 0 € DE QUALITE MADE IN POITOU CHARENTES

On ne le dira jamais assez, bien isoler son logement est capital ! Si l'isolation apporte du confort, elle permet surtout de substantielles économies d'énergie qui allègent le budget et vont dans le sens du respect de l'environnement !

Eco Atlantique est une entreprise spécialisée et reconnue dans la rénovation énergétique et qui offre toutes les garanties quant au dispositif "Isolation à 0€" ! Pour les personnes dont les revenus sont plus élevés, le montant à payer reste modique : 2,5 € TTC/m².

Les avis sur Internet, les recommandations, le bouche à oreille soulignent très largement la grande satisfaction des clients : "Je recommande, conseiller sérieux, délais respecté, travail bien fait", "Très bons conseils de la part du commercial et ouvriers très professionnels", "Très

contente des conseils du technicien. Le chantier s'est très bien déroulé".

Depuis 2014, Eco Atlantique a réalisé plus de 15 000 chantiers sans jamais avoir eu recours au démarchage téléphonique ressenti par beaucoup comme du harcèlement. Unanimement reconnue pour le sérieux de ses interventions et le professionnalisme de ses équipes, Eco Atlantique a été précurseur et reste toujours leader de l'isolation à 0€ en Poitou Charentes. Cette solide réputation ne peut être associée aux malversations régulièrement relatées dans les médias ! Ces pratiques frauduleuses ternissent l'image d'une profession tout entière et rendent suspect un dispositif pourtant très intéressant.

"Coup de Pouce Economies d'Energie" et Prime Energie

Ce dispositif imaginé par les pouvoirs publics a pour vocation d'inciter les particuliers à faire réaliser ces travaux d'isolation. Suivant les revenus du ménage, les montants de l'aide peuvent financer jusqu'à 100 % du coût des travaux.

Eco Atlantique : l'engagement de la qualité et du service

Bénéficiez aussi jusqu'à 90 % d'aides pour l'installation d'une pompe à chaleur avec Eco Atlantique.



Testez votre éligibilité sur <https://ecoatlantique.fr/isolation-combles-perdus/>



JUSQU'À 90% D'AIDE POUR L'INSTALLATION DE VOTRE POMPE A CHALEUR

Pour lutter contre le réchauffement climatique les pouvoirs publics se sont engagés dans la transition énergétique et sont sur le point d'interdire l'installation des chaudières fioul (en neuf ou en rénovation) à partir du 01/01/2022.

Ils ont donc imaginé des dispositifs d'aides attractifs pour inciter les ménages à changer de système de chauffage.

La pompe à chaleur est la solution de chauffage alternative idéale pour protéger l'environnement et faire des économies. Son principe de fonctionnement est de récupérer les calories contenues dans l'air extérieure et de restituer cette énergie dans l'eau du système de chauffage. Jusqu'à 70 % de la chaleur produite par une pompe à chaleur est ainsi gratuite ! L'électricité utilisée (environ 30 %) ne sert qu'au fonctionnement du système. N'attendez plus pour profiter des mesures d'aides gouvernementales pour faire installer une pompe à chaleur par un professionnel reconnu et bénéficiez des meilleures aides jamais proposées pour réaliser

jusqu'à 70 % d'économie de chauffage ! Deux primes sont disponibles depuis cette année : "Coup de pouce Chauffage" d'un montant maximal de 5382 € et "MaPrimeRénov" jusqu'à 4000 € pour les ménages les plus modestes. Mais quels que soient les revenus du ménage, les dispositifs restent très intéressants. Ces primes étant directement versées à l'entreprise prestataire, l'avance des frais est donc considérablement réduite.

Choisissez la pompe à qui répond à vos besoins !

Eco Atlantique installe une cinquantaine de pompes à chaleur air/eau par mois et en assure évidemment l'entretien. Alors, renseignez-vous, nous sommes à votre écoute pour vous accompagner dans votre projet pour votre plus grande satisfaction.



Testez votre éligibilité sur <https://ecoatlantique.fr/pompe-a-chaaleur-air-eau/>

Le **Mouvement SOLIHA**, Solidaires pour l'habitat, a pour objet d'apporter des solutions concrètes aux centaines de milliers de ménages qui rencontrent des difficultés pour se maintenir dans leur logement ou accéder à un logement abordable. Il s'efforce de promouvoir une politique de l'habitat privé à vocation sociale.

Le Mouvement SOLIHA, Solidaires pour l'habitat, est présent dans tous les territoires, métropolitains et ultramarins, urbains, périurbains et ruraux. La lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, le développement d'une offre de logements locatifs abordable, la redynamisation des centres bourgs et des copropriétés, sont ses priorités. Le droit de chacun à disposer d'un logement décent, la solidarité et le respect de la dignité humaine, la mixité sociale, l'innovation, fondent ses actions qui sont inscrites dans l'**Economie Sociale et Solidaire**.

Le mouvement accompagne toutes les grandes politiques en faveur de l'amélioration de l'habitat.

LE MOUVEMENT C'EST

160

organismes



2 770

salariés



2 500

administrateurs bénévoles



197

millions d'€ de CA



ORGANISATION



ASSOCIATIONS ET ORGANISMES LOCAUX AUX SERVICES DES PARTICULIERS, DES COLLECTIVITÉS LOCALES ET DES INSTITUTIONS SOCIALES.



DES UNIONS TERRITORIALES FORCE DE PROPOSITION AU NIVEAU RÉGIONAL.



LA FÉDÉRATION REPRÉSENTE LE MOUVEMENT SOLIHA AU NIVEAU NATIONAL.

SOLIHA CHARENTE-MARITIME DEUX-SÈVRES

Avec une double implantation à Périgny (17) et à Niort (79), SOLIHA Charente-Maritime Deux-Sèvres rassemble, autour de la direction, une équipe pluridisciplinaire et est gouvernée par un Conseil d'administration bénévole.

A travers ses actions, elle œuvre à :

- > accompagner les personnes âgées et handicapées souhaitant vivre chez elles
- > réussir la transition énergétique pour tous
- > lutter contre l'habitat indigne et dégradé
- > mobiliser le parc privé à des fins sociales
- > produire des logements d'insertion
- > redynamiser les quartiers, centres-bourgs et communes rurales

6 JUIN 2016

Fusion des associations SOLiHA de Charente-Maritime et des Deux-Sèvres

SOLiHA CMDS C'EST AUJOURD'HUI



LES METIERS SOLiHA

SOLiHA Charente-Maritime Deux-Sèvres déploie 5 métiers pour le compte de propriétaires privés, locataires ou de collectivités locales :

- > **l'assistance** à la définition de projets **d'amélioration du logement** et à la **mobilisation de financements**
> voir page 61
- > **la maîtrise d'œuvre** : relevés, plans, chiffrage travaux, diagnostics, suivi chantier...
> voir page 81
- > la **gestion locative sociale**
> voir page 60
- > la production **de logements sociaux et d'habitat spécifique** (personnes âgées ou handicapées, jeunes, gens du voyage...)
> voir page 79
- > la conduite **d'études** habitat / urbanisme / logement
> voir page 83
- > **l'action sociale**
> voir page 78

CERTAINS MÉTIERS SONT MIS EN ŒUVRE PAR DES STRUCTURES DÉDIÉES :



Le mouvement SOLiHA

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
CHARENTE-MARITIME DEUX-SÈVRES

L'accompagnement et le financement des projets de travaux des propriétaires privés

Que vous soyez propriétaire occupant, propriétaire bailleur ou propriétaire d'un logement vacant destiné à la location, plusieurs dispositifs d'aides financières existent pour soutenir la réalisation de travaux :

- > de rénovation énergétique (isolation, chauffage, menuiseries...)
- > d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap
- > de réhabilitation globale du logement

SOLiHA Charente-Maritime Deux-Sèvres est mandataire de deux programmes d'amélioration de l'habitat en Deux-Sèvres : Le PIG du Conseil Départemental et l'OPAH-RU de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

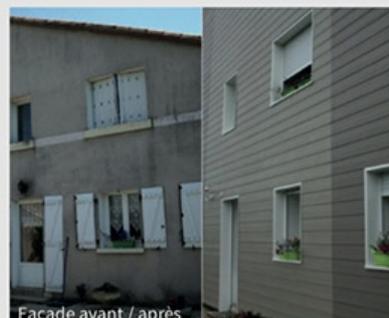
Dans ce cadre, l'équipe d'animation :

- > vérifie l'éligibilité aux différentes aides
- > réalise des préconisations de travaux
- > mobilise l'ensemble des financements disponibles
- > réalise les demandes de subventions et en organise le paiement

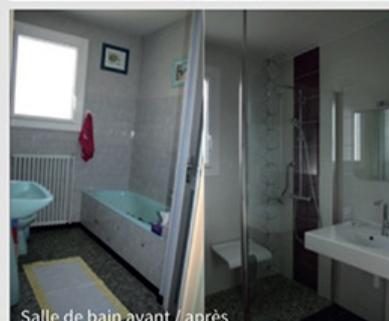
SOLiHA Charente-Maritime Deux-Sèvres peut aussi vous proposer une mission de maîtrise d'oeuvre si nécessaire. voir page 81.

- > Pour des aides dans le cadre du PIG du Conseil Départemental et de l'OPAH-RU de la Communauté d'Agglomération du Niortais, contactez l'ADIL 79.
- > Pour une aide de votre caisse de retraite, contactez directement **SOLiHA Charente-Maritime Deux-Sèvres**.

N'hésitez pas à vous renseigner le plus tôt possible pour connaître les aides auxquelles vous pourriez prétendre.



Facade avant / après



Salle de bain avant / après

NOUS CONTACTER :

SOLiHA CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES

146, avenue de la Rochelle

79000 Niort

05 35 00 16 02

contact.deux-sevres@soliha.fr

110, Grande Rue

17180 Périgny

05 46 07 49 99

contact.charentemaritime@soliha.fr

<https://charentemaritime-deuxsevres.soliha.fr/>

DES SPÉCIALISTES
VOUS CONSEILLEN
EN TOUTE
INDÉPENDANCE

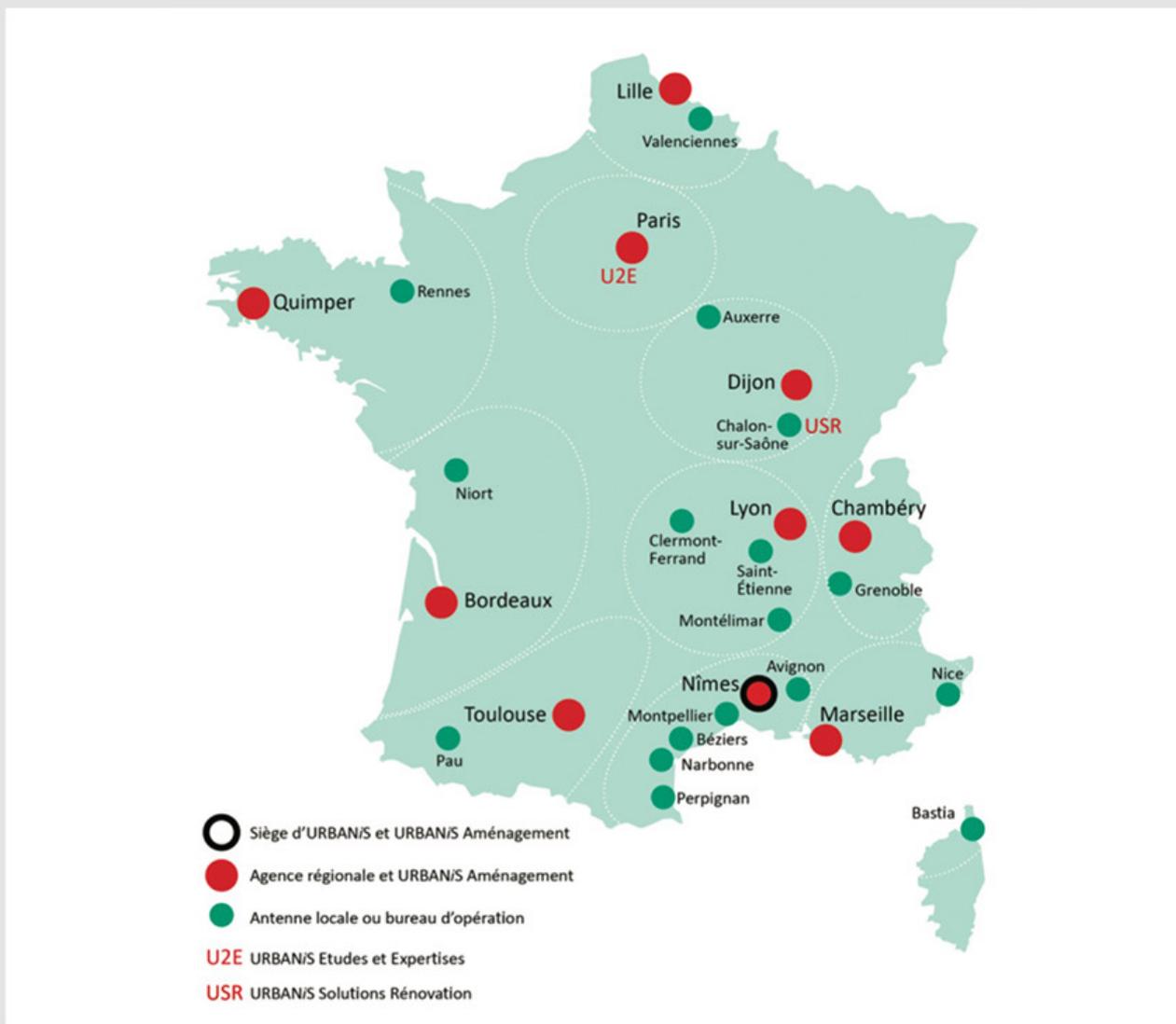


URBANiS est une société de conseil qui élabore et anime, principalement pour les collectivités territoriales, les opérations de réhabilitation de l'habitat privé ancien et des copropriétés récentes, les politiques locales de l'habitat, les PLU et les opérations d'aménagement d'îlots anciens, avec sa filiale Urbanis Aménagement.

Forte de 40 années d'expérience, **URBANiS** se place en tête des structures privées de conseil pour un habitat digne et durable.

URBANiS regroupe 310 intervenants organisés en proximité avec nos clients, en 10 agences régionales incluant plus de 40 antennes-projets, et 3 agences thématiques (Urbanis Etudes et Expertises, Urbanis Solutions Rénovation - consacrée à l'AMO copropriétés en direct auprès des acteurs privés, et Urbanis Aménagement – filiale).

Pour répondre aux besoins des territoires avec des missions complexes qui intègrent l'ensemble des composantes de l'habitat (économies d'énergie, patrimoine, insalubrité, indécence, relogement, marché immobilier, qualité urbaine, droit des copropriétés, fiscalité des travaux) **URBANiS** associe approche globale pluridisciplinaire et expertise dans ses différents métiers.



URBANiS DANS LES DEUX-SÈVRES

URBANiS intervient dans des études pré-opérationnelles préparant des opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH) et des opérations d'aménagement conduites par les collectivités locales.

Notre société assure également le suivi-animation des OPAH.

Elle accompagne ainsi les propriétaires bailleurs dans le cadre du programme communautaire de Niort Agglo en partenariat avec l'ADIL et SOLIHA.

Elle mène les OPAH Renouvellement Urbain de Saint-Maixent-l'École et de la Communauté de Communes du Thouarsais.

Depuis 2009, **URBANiS** intervient plus spécifiquement en assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des villes ou des intercommunalités dans le montage et l'animation d'Opérations de Restauration Immobilière dont le but est de réhabiliter des immeubles stratégiques pour la revitalisation des quartiers anciens.

Contact : URBANiS

233 bis avenue de Paris - 79000 Niort - 05 49 04 84 70 - www.urbanis.fr

DES SPÉCIALISTES
VOUS CONSEILLENT
EN TOUTE
INDÉPENDANCE

UFC Que Choisir des Deux Sèvres



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : COMMENT NE PAS ÊTRE VICTIME D'UN DÉMARCHAGE ABUSIF (PAR TÉLÉPHONE OU À DOMICILE)

Plus de dix ans après le Grenelle de l'environnement et trois ans après la loi de transition énergétique, la France peine à atteindre ses objectifs de rénovation de logements pour lutter contre le changement climatique, alors que sur la même période, l'enquête conduite par l'UFC Que Choisir a révélé une recrudescence des litiges liés au démarchage pour les travaux de rénovation.

Profitant du contexte, beaucoup d'acteurs peu scrupuleux, mettent en effet à profit les bons sentiments des consommateurs et n'hésitent pas à les démarcher, soit directement soit par téléphone, pour leur proposer d'entreprendre des travaux, tout en profitant d'aides publiques.

C'est dans ce contexte qu'ils mettent en œuvre des techniques de vente pouvant être qualifiées d'agressives voire de trompeuses qui se manifestent notamment par des sollicitations répétées ou des ruses visant à faire croire aux consommateurs qu'ils ne sont engagés, ni dans la souscription de travaux, ni dans la demande d'un crédit à la consommation.

Une fois les contrats signés et alors que les consommateurs peuvent encore se rétracter pendant 14 jours, certaines sociétés n'hésitent pas à utiliser des manœuvres et multiplier les astuces pour y faire obstacle : des formulaires de rétractation absents, des bons de commande antidatés, voire des tentatives d'intimidation de la part de leurs commerciaux.

Enfin, une fois les travaux livrés, les consommateurs constatent très souvent que les installations proposées s'avèrent bien moins rentables qu'annoncées, avec des performances très inférieures quand elles ne sont pas tout simplement défectueuses.

Ces derniers mois, les plaintes pour démarchage abusif ont considérablement augmenté (1170 plaintes de consommateurs en lien avec ce secteur depuis 2 ans.)

Plusieurs acteurs, au rang desquels l'UFC Que Choisir, ont demandé au gouvernement d'encadrer le démarchage téléphonique et de

lutter contre les appels frauduleux. Ce dernier, tout en s'y opposant, au motif de la nécessité de préserver les emplois dans les centres d'appels, a accepté d'introduire dans la loi **une interdiction partielle du démarchage téléphonique concernant les travaux d'énergie ou la production d'énergies renouvelables.**

Cette volonté du gouvernement de sanctionner les démarches abusives ne doit pas empêcher les consommateurs de faire preuve de vigilance. **D'une manière générale, il convient d'adopter une attitude méfiante vis à vis de tout démarchage direct (au téléphone ou en visite)** et plus encore si votre interlocuteur paraît insistant et pressé de vous faire signer un document.

Au delà de ce principe, nous vous proposons ci-après, un certain nombre de recommandations simples qui vous éviteront d'être victime d'un démarchage abusif, lorsque vous sera proposé un diagnostic thermique de votre logement ou des travaux de rénovation énergétique :

- > Sachez tout d'abord que l'entreprise qui vous propose d'intervenir, ne peut se revendiquer ni de l'Etat ni d'aucune de ses agences spécialisées, lesquelles ne contactent jamais directement les particuliers en vue de leur fournir des services commerciaux. De même, ne vous laissez pas abuser par un vendeur qui vous dira être mandaté par une collectivité territoriale (Région, département, mairie) pour réaliser des diagnostics ou des enquêtes.
- > Refusez de signer immédiatement les devis ou contrats qui vous sont proposés. En effet, la proposition qui vous est faite n'est peut être pas adaptée à la configuration de votre logement. Par ailleurs, il peut être intéressant de comparer cette offre à celle qui pourrait vous être faite par un artisan ou un professionnel local (si vous n'en connaissez pas, renseignez vous auprès de la **C.A.P.E.B et/ou de la FFB**).
- > Si vous souhaitez bénéficier d'aides financières, assurez-vous que le professionnel qui vous démarche est bien qualifié R.G.E au moment de la réalisation des travaux. Vous pourrez le vérifier rapidement en consultant en ligne, l'annuaire des professionnels R.G.E, ou en interrogeant la **C.A.P.E.B et/ou de la FFB**.

UFC Que Choisir des Deux Sèvres

- > Refusez de payer toute somme qui vous serait réclamée avant l'expiration d'un délai de 7 jours à compter de la conclusion du contrat. De même ne remettez jamais de chèque postdaté, ni d'autorisation de prélèvement.
- > Sachez en outre que vous bénéficiez d'un délai de 14 jours, après la signature du contrat, pour vous rétracter, c'est à dire pour renoncer au contrat, sans avoir à vous justifier auprès du professionnel. La démarche est très simple puisqu'il vous suffit de renvoyer, par courrier recommandé avec accusé de réception, le bordereau de rétractation qui est joint à votre contrat. Dès lors que votre contrat ne comporterait pas de bordereau de rétractation, il vous suffit d'informer le professionnel par courrier recommandé avec AR, en mentionnant clairement votre intention de ne pas donner suite au contrat.
- > Enfin, si vous souhaitez être aidé ou conseillé, sachez que l'UFC Que Choisir et plus largement, toutes les associations de consommateurs, sont présentes, pour vous aider, en cas de difficultés liées à un démarchage pour des travaux de rénovation et vous accompagner, dans un cadre amiable, lors d'un litige avec un professionnel.

UFC QUE CHOISIR DES DEUX SEVRES

Maison des Associations - 12, rue Joseph Cugnot - 79000 NIORT
Tél. : 05 49 09 04 40 - Email : contact@deuxsevres.ufcquechoisir.fr
www.deuxsevres.ufcquechoisir.fr



Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) a un large éventail de missions :

- > Développer la sensibilité et l'esprit de participation du public dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.
- > Contribuer à la formation des maîtres d'ouvrage, des professionnels et des agents des collectivités qui interviennent dans le domaine de la construction.
- > Fournir aux personnes qui désirent construire les informations, les orientations

et les conseils propres à assurer la qualité architecturale des constructions et leur insertion dans le site environnant, urbain ou rural.

- > Assister les collectivités qui le sollicitent pour tout projet d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement, dans la définition des objectifs, des conditions de réalisation du projet, dans le choix du concepteur, le suivi des études, etc.

Créé en 1979, à l'initiative du Département, le CAUE a des missions de service public.

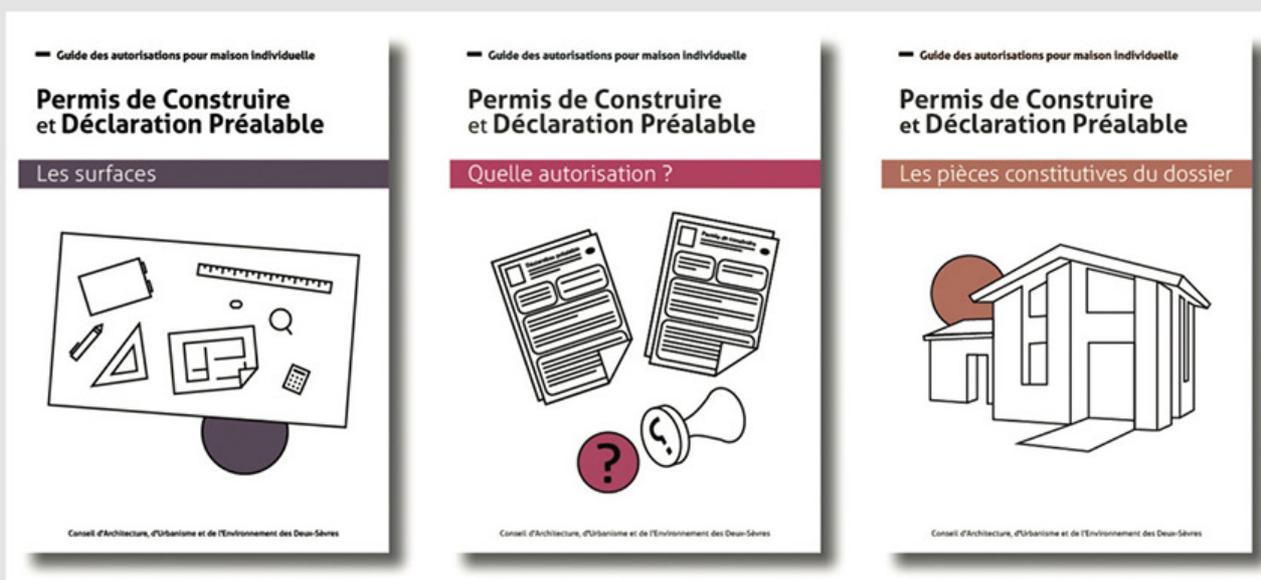
LE CONSEIL AUX PARTICULIERS

Le CAUE conseille gratuitement les particuliers sur leurs projets de construction, réhabilitation ou d'extension. Pour cela, il propose des permanences sur tout le territoire des Deux-Sèvres (les lieux et dates sont régulièrement mis à jour sur le site Internet du CAUE).

L'architecte vous interrogera sur vos envies, vos attentes mais aussi sur votre mode de vie, tout ce qui peut influencer sur les choix que vous aurez à faire. Il vous apportera des réponses sur les questions d'agencement, de techniques et de réglementation. L'objectif est de vous conduire vers un projet de qualité qui répondra à vos attentes et s'intégrera au mieux à son environnement.

Le CAUE propose aussi 3 livrets pour aider les particuliers dans leur démarche d'urbanisme, ils sont téléchargeables sur le site Internet du CAUE : www.caue79.fr

Le premier vous permet de calculer les surfaces, le deuxième permet de comprendre quand il faut un permis de construire ou une déclaration préalable de travaux et le dernier vous indique les pièces pour constituer votre dossier.



Si vous avez des questions sur le permis de construire, l'isolation, le bioclimatisme, la couleur de votre enduit, la déclaration de travaux... l'architecte conseiller est là pour vous accompagner.

POUR DES PROJETS DE CONSTRUCTION

Chaque projet s'inscrit dans un site unique et il n'existe pas de projet type. L'architecte conseiller vous aidera à tenir compte de cet environnement spécifique. L'orientation de la maison et l'organisation des pièces de vie sont interdépendantes. L'architecte vous incitera également à penser au long terme : revente ou évolutions futures.



POUR DES PROJETS DE RÉHABILITATION

Un projet de réhabilitation doit tenir compte des spécificités du bâtiment d'origine. Selon la localisation de votre bien les préconisations de l'architecte seront adaptées car chaque territoire a son identité, de même chaque époque a ses types de construction. Les conseils portent aussi bien sur le choix des menuiseries, des couleurs, des tuiles, etc.

POUR DES PROJETS D'EXTENSION

Les projets d'extension doivent s'intégrer au bâti existant. L'exiguïté des parcelles, les problèmes de luminosité, l'intégration d'un volume à l'architecture contemporaines sont souvent des questions posées aux architectes conseillers. Des projets modestes en surface peuvent se révéler particulièrement complexes.

POUR L'ACCESSIBILITÉ OU L'ADAPTABILITÉ DU LOGEMENT

Les aléas de la vie et le vieillissement peuvent contraindre à repenser l'agencement intérieur, les sanitaires notamment. L'architecte conseiller peut là aussi vous aider.

N'hésitez pas à prendre rendez-vous

Les particuliers peuvent consulter les architectes conseillers sur simple rendez-vous en téléphonant au 05 49 28 06 28.

Pour préparer au mieux l'entretien avec l'architecte conseiller, il est nécessaire d'apporter le plan du cadastre, les plans éventuels, des photos du projet ou de la situation du futur projet, des photos de l'environnement (arbres, clôtures, bâtiments) afin de bien appréhender l'insertion dans le paysage.

Action Logement en Nouvelle-Aquitaine :

Action Logement (ex 1% logement) propose aux salariés des solutions concrètes, sous la forme de services et d'aides financières, afin de faciliter l'accès au logement et donc favoriser l'emploi.

Des Solutions concrètes :

Afin de mieux répondre aux attentes des salariés en matière de logement, Action Logement, acteur de référence du logement social en France, vous accompagne pour louer, acheter, faire des travaux, bouger dans le cadre d'une mobilité professionnelle ou vous aide à surmonter des difficultés.

AYEZ LE
RÉFLEXE
ACTION
LOGEMENT !

LOUER

ACHETER

FAIRE DES
TRAVAUX

BOUGER

SURMONTER
DES DIFFICULTÉS

Tél. : 0 970 800 800
20 rue de Strasbourg, CS 18742
79027 Niort cedex
Retrouvez toutes nos agences sur www.actionlogement.fr



La MSA POITOU oriente de façon prioritaire ses interventions à caractère social vers les publics agricoles. Elle assure la protection sociale du monde agricole et rural.

A ce titre, elle prend en charge les actifs non salariés, comme les chefs d'exploitation ou les employeurs de main-d'oeuvre, les salariés agricoles, ainsi que leurs ayants droit et les retraités.

Dans le cadre de son action sanitaire et sociale et de ses missions de service public, elle conduit des actions visant à permettre à ses ressortissants de se loger dans de bonnes conditions, notamment par le versement des aides au logement, l'attribution de prêts sociaux ou d'aides exceptionnelles aux plus modestes ou démunis afin de leur permettre de se maintenir dans leur logement ou d'améliorer leur habitat.

Dans le cadre de leurs missions, au cours de leurs visites à domicile, les travailleurs sociaux du service Action Sanitaire et Sociale peuvent repérer des ressortissants agricoles vivant dans des conditions d'habitat précaire, ou ayant un besoin d'adaptation du logement ou ayant un besoin de travaux d'amélioration.

Suite à ce repérage, la MSA POITOU propose une visite **conseil technique habitat** réalisée par le réseau SOLIHA. En effet, la MSA POITOU a signé une convention de partenariat avec SOLIHA 79-17 visant à améliorer la prise en charge de l'habitat des ressortissants agricoles sur le département des Deux-Sèvres et à mieux appréhender les problématiques spécifiques de l'habitat en milieu rural.

CONSEIL TECHNIQUE A L'HABITAT

Bénéficiaires : ressortissants MSA

Conditions d'affiliation :

Pour les familles :

- > percevoir des prestations familiales de la MSA POITOU

Ou

- > être assuré maladie à la MSA Poitou pour une personne seule ou une famille sans droit aux prestations familiales

Pour les retraités :

- > être retraité majoritaire du régime agricole

Opérateur : SOLIHA 79-17

Objectif : apporter un avis technique sur les problématiques habitat, proposer des solutions et étudier les différentes subventions pour permettre la réalisation des travaux.

Axes d'intervention :

- l'amélioration de l'habitat.
- l'adaptation et l'accessibilité de l'habitat pour favoriser le maintien à domicile, le retour à domicile des personnes âgées ou/et des personnes porteuses d'un handicap.
- la maîtrise des charges en matière d'énergie.
- Vérification de la qualité d'un logement occupé par des locataires au regard de la réglementation sur l'indécence et au regard de la législation sur les aides au logement.

Pas de conditions de ressources

Prestation prise en charge par la MSA POITOU

Pour permettre la réalisation des travaux ou l'acquisition, la MSA POITOU propose à ses ressortissants des prêts habitat.

PRET RENOVATION, AMELIORATION ET ADAPTATION DE L'HABITAT

Objectif : améliorer les conditions sanitaires de l'habitation principale en finançant des travaux d'amélioration, de rénovation, d'adaptation et d'assainissement :

- > installation de chauffe-eau
- > raccordement au réseau d'eau
- > installation de sanitaires
- > aménagement de pièces réservées à l'habitation,
- > installation de moyens de chauffage,
- > installations électriques
- > aménagement ou équipement du logement afin de permettre son accessibilité et son adaptation à une perte d'autonomie

- > travaux d'agrandissement ou de réparation de gros œuvre (toiture, menuiseries intérieures ou extérieures, assainissement,...)
- > tous travaux de mise aux normes en référence à la législation applicable en matière d'habitat insalubre, indigne ou dangereux.

Taux d'intérêt :

- > De 0 % à 1% en fonction des ressources du ménage

Bénéficiaires :

- > Les ressortissants agricoles

PRET CONSTRUCTION, ACQUISITION

Objectif : L'acquisition, la construction ou l'agrandissement de sa résidence principale

Taux d'intérêt : 1%

Bénéficiaires :

- > Les familles ressortissantes agricoles

Les conditions d'attribution pour ces deux prêts :

- **Condition d'affiliation au régime agricole :**

Pour les familles :

- > percevoir des prestations familiales de la MSA POITOU

Ou

- > être assuré maladie à la MSA Poitou pour une personne seule ou une famille sans droit aux prestations familiales

Pour les retraités :

- > être retraité majoritaire du régime agricole

• **Condition des ressources :**

Pour les retraités, le revenu fiscal de référence du foyer figurant sur le dernier avis d'imposition doit être inférieur à 1 101 € pour une personne seule et 1 771 € pour un couple

Pour les familles, le quotient familial doit être inférieur à 1 130 €

• **Montant :**

Le montant du prêt est plafonné à 6 500 € sans dépasser 80 % du prix réel du coût des travaux

• **Remboursement :**

La durée de remboursement dépend des ressources du bénéficiaire et peut atteindre 60 mois. Elle sera modulable selon la volonté ou les possibilités du demandeur.

Pour toute demande de renseignement pour les prêts habitats :

Menard Aurélie : menard.aurelie@poitou.msa.fr - Tél. : 05 49 43 86 65

Renaud Donatienne : renaud.donatienne@poitou.msa.fr - Tél. : 05 49 44 56 19

Site internet www.msapoitou.fr

QUELS AMÉNAGEMENTS POUR BIEN VIEILLIR À DOMICILE ?

En France, entre 65 et 75 ans, une femme sur quatre et un homme sur cinq sont tombés au moins une fois au cours de l'année écoulée.

Ainsi, passé les 65 ans, les chutes sont les accidents de la vie courante les plus fréquents avec des conséquences parfois graves. Chaque année, **450 000** seniors font une chute qui entraîne 167 000 hospitalisations et 9 000 en décèdent. **Et 8 fois sur 10, la chute survient au domicile !**

Pourtant, des solutions existent et il suffit souvent de quelques réaménagements simples pour continuer à vivre chez soi le plus longtemps possible, en toute sécurité.

Les causes de la chute sont bien identifiées et la moitié d'entre elles sont liées à :

- > Des troubles de l'équilibre
- > Une baisse de l'acuité visuelle
- > La prise de certains médicaments (somnifères, anxiolytiques,..)
- > Des problèmes articulaires, des pathologies du pied

Ces changements surviennent très progressivement, sans que l'on s'en aperçoive. Des contrôles médicaux réguliers, une alimentation équilibrée et une activité physique adaptée régulière sont autant d'atouts pour éviter les accidents au domicile.

L'autre moitié des chutes à domicile est due à l'environnement :

- > Un logement inadapté (salle de bain, escalier, tapis, sols glissants,..)
- > Des obstacles dans les zones de passage
- > Un éclairage insuffisant

Là encore, il n'est pas facile de repérer les points faibles d'un logement dans lequel on vit depuis tant d'années et avec lequel on a appris à composer ! Un œil extérieur peut s'avérer utile pour vous aider à répondre aux questions suivantes :

- Existe-t-il des zones d'ombre même avec les lumières allumées ?
- Des fils électriques traînent-ils par terre ?

- Dois-je monter sur une chaise ou un escabeau pour attraper les objets les plus couramment utilisés ?
- Des meubles ou des bibelots encombrant-ils les espaces de circulation ?
- M'est-il déjà arrivé de glisser dans ma baignoire ou sur le carrelage mouillé ?

Agir pour prévenir, c'est par exemple :

- Enlever les meubles et bibelots encombrants des espaces de circulation.
- Retirer les tapis, les fixer ou les remplacer par des tapis antidérapants.
- Poser des barres d'appui dans les toilettes et la salle de bains.
- Remplacer la baignoire par une douche de plain-pied.
- Multiplier les sources d'éclairage et prévoir une veilleuse la nuit, entre la chambre et les toilettes.
- Ranger les fils électriques pour ne pas se prendre les pieds dedans.
- Ranger les objets courants à bonne hauteur (entre le niveau des yeux et celui des hanches).

Des professionnels peuvent vous conseiller dans vos démarches :

- > L'**ADIL** délivre des informations permettant à toute personne de mieux connaître ses droits, ses obligations et les solutions adaptées à sa situation.
- > **Soliha** peut vous aider dans la réalisation de travaux qui amélioreront votre quotidien à domicile et vous renseigner sur les aides ADIL disponibles pour aménager votre logement.
- > Les **ergothérapeutes** vont analyser et évaluer vos capacités, tenir compte de vos besoins, de vos envies et des activités que vous réalisez, et les mettre en relation avec l'accessibilité de votre logement.

CALYXIS, QUI SOMMES-NOUS ?

Créé il y a plus de 20 ans à Niort, Calyxis est un centre de ressources et d'expertise dédié à la prévention des risques à la personne et cela en lien avec les agences gouvernementales et les laboratoires de recherche français.

Son objectif principal est de diminuer la vulnérabilité de l'individu face aux risques du quotidien dans 3 domaines majeurs : les accidents de la vie courante, la santé/nutrition/hygiène de vie et le risque inondation.

Vous pouvez vous aussi contribuer à faire baisser le nombre des accidents au domicile !

- En participant bénévolement à l'observatoire Mavie pour mieux connaître les circonstances des accidents sur le site <http://www.observatoire-mavie.com>
- En devenant testeur dans notre laboratoire des usages pour tester les nouveaux produits de demain. Inscrivez-vous auprès de Clémence au 05 49 04 66 77

LA FEDERATION DU BATIMENT ET DES TP DES DEUX-SEVRES,
AUX COTES DES ARTISANS ET DES ENTREPRENEURS DU DEPARTEMENT



En Deux-Sèvres, la FFBTP 79 rassemble près de 420 entreprises du Bâtiment et des Travaux Publics, dont 71 % sont des entreprises de taille artisanale de moins de 10 salariés. Elle représente également 65 % de l'ensemble des effectifs bâtiment du département.



Lyonel LEVRARD, Président de la Fédération Française du Bâtiment et des Travaux Publics des Deux Sèvres, explique son rôle :

« La FFB assure la défense de la profession auprès de toutes les Administrations, des Pouvoirs Publics, des décideurs économiques et des acteurs de la construction. Elle est aussi force de propositions.

En Deux Sèvres, notre équipe de permanents accompagne au quotidien l'artisan ou le chef d'entreprise pour toute question qu'il se pose dans le cadre de son activité, quel qu'en soit le sujet, et ce, au moyen d'une assistance téléphonique, de rendez-vous à l'entreprise ou au siège de la Fédération, de réunions d'information, de formations du dirigeant et des salariés... »

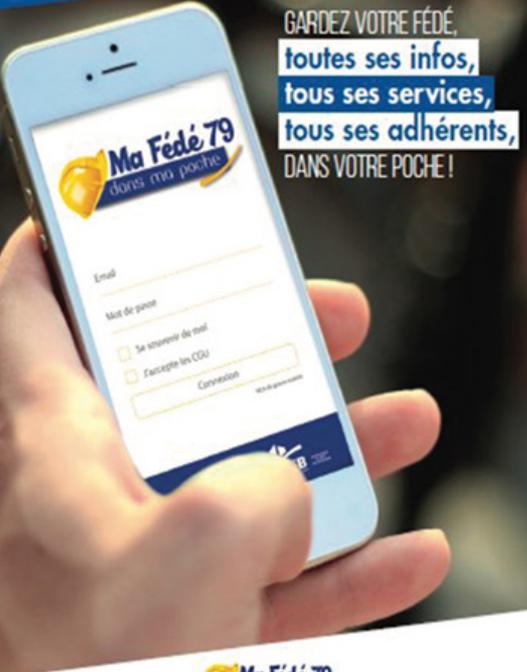
Certains de ces chefs d'entreprises, membres de la Fédération, ont choisi de s'investir bénévolement et sont actifs pour défendre leurs collègues artisans ou entrepreneurs du Bâtiment au sein de différentes instances (RSI, URSSAF, Caisse de Congés Payés, ...). A noter : la FFB est une organisation professionnelle patronale du Bâtiment, indépendante, qui vit uniquement des cotisations de ses adhérents, et qui, par conséquent, jouit de la liberté de parole.

Qui mieux que la FFB 79, qui défend au quotidien les intérêts des entreprises du territoire, est à même de les renseigner et de les conseiller ? !

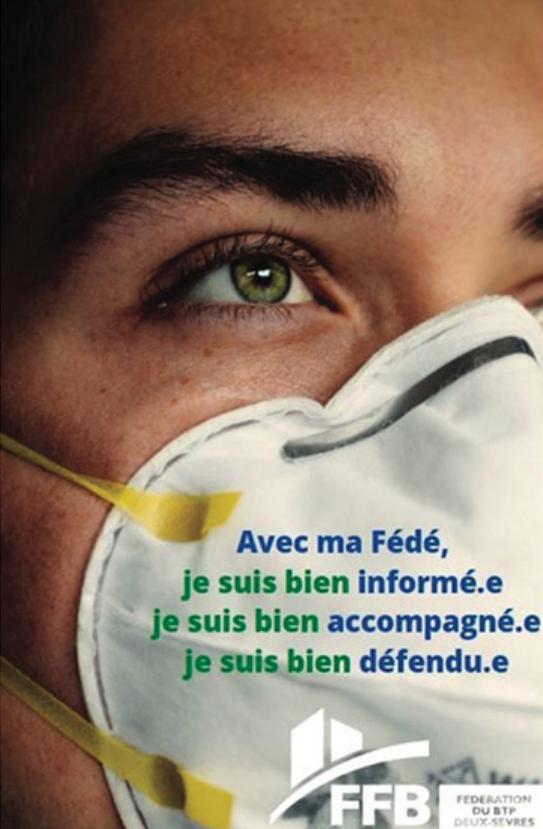


- la FFB reconnue 1ère organisation patronale •

Votre web appli FFB TP 79



GARDEZ VOTRE FÉDÉ,
toutes ses infos,
tous ses services,
tous ses adhérents,
DANS VOTRE POCHÉ !

Avec ma Fédé,
je suis bien informé.e
je suis bien accompagné.e
je suis bien défendu.e




L'APPLI WEB **V2** réservée aux
artisans et entrepreneurs adhérents

Actualités et infos utiles
juridique, social, fiscal, prévention,
RH, formation, emploi.



Disponible sur
App Store

Disponible sur
Google play



DEVEENEZ UN PRIVILEGIÉ !
Chaque jour , la FFB-TP 79 vous apporte
des réponses concrètes pour simplifier
votre vie de chef d'entreprise .
Vous avez des interlocutrices attentives qui répon-
dent vite et clairement à toutes vos questions.
VOUS N'ÊTES PLUS SEUL !



**INFORMATIONS, CONSEILS,
SERVICES ET ACCOMPAGNEMENT ...**

DEVENIR PROPRIÉTAIRE

AVEC L'ADIL 3 scénarios de logement...

Cette présentation a pour objectif d'aider le futur propriétaire à repérer les principales étapes des scénarios les plus courants pour :



N'y figurent pas toutes les formes d'acquisition, ni les conseils plus complets qui se trouvent dans la série de dépliants "devenir propriétaire" édités par l'ANIL et les ADIL sur le site www.adil79.org, auxquels il est indispensable de se reporter*.

Certaines démarches doivent être conduites simultanément : le déroulement des scénarios ne peut pas être parfaitement chronologique.

QUEL QUE SOIT VOTRE PROJET ... AVANT TOUT ENGAGEMENT, FAITES LE POINT AVEC L'ADIL



VOIR FINANCEMENT P. 48

Faites vos comptes. Faites-vous établir un diagnostic financier qui vous permettra de savoir quelle est votre capacité d'achat, puis un plan de financement intégrant les prêts et aides les mieux adaptés à votre situation.

Dès cette étape, l'ADIL peut vous aider: plus tôt vous la contacterez, plus son conseil sera efficace.



Prenez le temps de réfléchir au lieu où vous allez vivre par rapport à vos activités quotidiennes.

Informez-vous sur l'évolution du quartier et de l'environnement de la commune.



En même temps, faites-vous une idée du marché.

Selon ce que vous recherchez, interrogez les professionnels (agents immobiliers, notaires, géomètres-experts...), visitez des terrains et des logements, renseignez-vous auprès des constructeurs et promoteurs sur les prix des constructions, consultez les petites annonces (professionnels, presse, internet)... Vous pouvez vous faire aider dans vos recherches par les professionnels.



VOIR FINANCEMENT P. 48

Prenez le temps de rechercher les meilleurs prêts pour la réalisation de votre opération.

*à consulter sur www.adil79.org ou contactez l'ADIL 79 (voir page 10)

DEVENIR PROPRIETAIRE

1



Vérifiez l'état du logement, les renseignements sur la copropriété ou le lotissement le cas échéant, les charges, l'évolution de son environnement. Si des travaux nécessitant une autorisation d'urbanisme sont envisagés, demandez à la mairie un certificat d'urbanisme.

Délai de réponse de la mairie : 1 à 2 mois suivant le certificat d'urbanisme.



Demandez à consulter le dossier de diagnostic technique qui devra être annexé à l'avant-contrat.

Son contenu (performance énergétique, amiante, termites, état des installations de gaz et d'électricité, risques naturels...) dépend de l'âge et de l'implantation géographique du logement.



Profitez du délai minimum de **10 jours** de réflexion imposé par la loi pour examiner l'offre de prêt qui vous est faite par le banquier. Vous avez **30 jours** maximum à compter de sa réception pour l'accepter ou la refuser et **4 mois**, sauf délai plus long prévu avec le banquier, pour signer le contrat de vente.

La signature de l'acceptation de toute offre de prêt vous engage.

Le contrat de prêt est adressé au notaire s'il y a une garantie hypothécaire ou un privilège de prêteur de deniers. S'il est assorti d'une caution, le contrat de prêt est signé avec le banquier.

Vous rembourserez la banque selon l'échéancier prévu.

📌 BON A SAVOIR :
> Financement voir page 48



Environ **3 mois** plus tard, vous signez l'acte de vente chez le notaire.

Avant la signature, rendez-vous sur place avec le vendeur et vérifiez que le logement contient ce qui a été convenu.

Vous versez le solde du prix du logement ; le vendeur vous remet les clés.

L'ACHAT D'UN LOGEMENT EXISTANT



Un logement bien conçu est, à l'usage, source de confort et d'économies et un atout en cas de revente. S'il s'agit d'un logement récent, demandez s'il bénéficie de la certification d'un organisme attestant de sa qualité ou d'un label qui vous garantit un niveau de performance énergétique en avance sur la réglementation.



L'avant-contrat vous engage déjà. Avant de signer, étudiez-le bien : prévoyez les clauses suspensives le cas échéant. Vous versez en principe une indemnité d'immobilisation. **Vous avez un délai de rétractation de 10 jours (loi Macron).**



Vous êtes propriétaire : assurez votre logement.



En cas de désordres : vous disposez de garanties si le logement a été achevé depuis moins de 10 ans et si le vendeur vous a remis une attestation d'assurance dommages-ouvrage.



A chaque étape l'ADIL vous conseille : consultez-la ! contact p 10



Réponse
mairie :
1 à 2 mois

Choisissez un bon terrain et renseignez-vous sur son contenu. Le cas échéant, consultez le règlement de lotissement et le cahier des charges. Demandez à la mairie un certificat d'urbanisme.

Délai de réponse de la mairie : 1 à 2 mois suivant le certificat d'urbanisme.



Avant de signer, étudiez bien l'avant-contrat pour le terrain. Prévoyez les conditions suspensives le cas échéant. Vous versez en principe une indemnité d'immobilisation.

En lotissement : vous avez un **délaï de rétractation de 10 jours** (loi ELAN). Environ **3 mois** plus tard : vous signez l'acte de vente du terrain chez le notaire et versez le solde du prix du terrain.



Etudiez bien votre contrat avant de signer :

les garanties offertes par le ou les professionnels, les conditions suspensives. La signature du contrat vous engage, respectez-le et faites-le respecter. Vous effectuez un premier versement. En cas de construction par un constructeur vous avez un délai de rétractation de **10 jours**.



10 jours
minimum
30 jours
maximum

Examinez bien l'offre de prêt qui vous est faite par le banquier : à partir de sa réception vous avez au minimum **10 jours** de réflexion obligatoire avant de l'accepter ou la refuser et **30 jours maximum** pour répondre.

La signature de l'acceptation de toute offre de prêt vous engage. Le contrat de prêt est adressé au notaire s'il y a une garantie hypothécaire. S'il est assorti d'une caution, le contrat de prêt est signé avec le banquier. Vous rembourserez la banque selon l'échéancier prévu.

BON A SAVOIR : offre de prêt voir page 48



L'ouverture du chantier :

- > veillez à l'affichage du permis de construire et à la déclaration d'ouverture de chantier à la mairie ;
- > faites un procès-verbal d'ouverture de chantier avec le constructeur ou le maître d'oeuvre ;
- > apportez la justification de l'assurance dommages-ouvrage.

Les tiers ont **2 mois** pour contester le cas échéant, le permis de construire.



Vous effectuez des versements au fur et à mesure de l'avancement du chantier selon l'échéancier prévu.

Vérifiez l'état d'avancement des travaux avant de donner votre accord au banquier.



La réception des travaux et la remise des clés.

Vous versez le solde du prix de la maison à la réception, sauf si vous faites des réserves. Vous avez, dans certains cas, 8 jours pour signaler les désordres apparents.

LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON

Vous envisagez de construire sur un terrain vous appartenant ou que vous allez acheter préalablement.



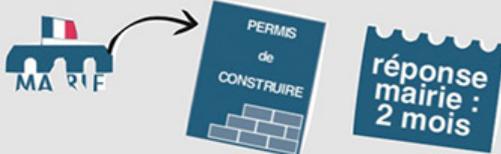
A quel professionnel allez-vous vous adresser ?

- > un constructeur qui s'occupe de tout et dispose d'une garantie de livraison à prix et délai convenu ?
- > un maître d'oeuvre ou un architecte qui coordonne les entreprises ?
- > directement à des entreprises ?



Un logement bien conçu est, à l'usage, source de confort et d'économies et un atout en cas de revente.

Demandez s'il bénéficie de la certification d'un organisme attestant de sa qualité ou d'un label qui vous garantit un niveau de performance énergétique en avance sur la réglementation.



Le permis de construire :

vous déposez la demande ou la faites déposer par le professionnel.

A compter du dépôt d'un dossier complet, la mairie a **2 mois** en règle générale pour vous répondre.

Vous devez entamer les travaux dans les **2 ans** qui suivent l'obtention du permis de construire.



Vous souscrivez l'assurance dommages-ouvrage qui vous permettra d'obtenir plus rapidement réparation en cas de désordres.



Faites établir un diagnostic de performance énergétique au plus tard à la réception du logement.



L'attestation de l'achèvement et de la conformité des travaux :

c'est à vous ou au professionnel chargé de la construction de l'adresser à la mairie Sans contestation de sa part dans les **3 mois**, demandez-lui une attestation écrite : la mairie a **15 jours** pour vous la délivrer.

Pour pouvoir bénéficier d'une exonération de taxe foncière, vous devez déclarer l'achèvement au service des impôts dans les **90 jours**.



Vos garanties en cas de désordres dans la construction.



A chaque étape l'ADIL vous conseille : consultez-la ! contact p 10



Comparez les programmes, les prestations et les prix, choisissez un professionnel assuré.



Demandez le règlement de copropriété, le cahier des charges.



PERFORMANCE ENERGETIQUE



Etudiez le descriptif et renseignez-vous sur le niveau de performance énergétique du logement



Profitez du délai minimum de 10 jours de réflexion imposé par la loi pour examiner l'offre de prêt qui vous est faite par le banquier. Vous avez **30 jours maximum** à compter de sa réception pour l'accepter ou la refuser et en principe, **4 mois** pour signer l'acte de vente. La signature de l'acceptation de toute offre de prêt vous engage. Le contrat de prêt est adressé au notaire s'il y a une garantie hypothécaire. S'il est assorti d'une caution, le contrat de prêt est signé avec le banquier. Vous rembourserez la banque selon l'échéancier prévu.



1 mois avant de signer chez le notaire, le projet définitif doit vous être remis. Examinez bien : plans, descriptif, règlement de copropriété ou cahier des charges en lotissement.



La livraison et la remise des clés : vous versez le solde du prix sauf si vous faites des réserves sur la conformité. Vous avez 1 mois après la livraison pour signaler les vices et défauts de conformité apparents.



Un diagnostic de performance énergétique vous est remis au plus tard, à la réception du logement.

L'ACHAT D'UN LOGEMENT SUR PLAN

Vous envisagez d'acheter un logement en cours de construction ou à construire, une maison ou un appartement, dans un programme réalisé par un promoteur : il s'agit le plus souvent d'une vente en l'état futur d'achèvement (ou VEFA)



Un logement bien conçu est, à l'usage, source de confort et d'économies et un atout en cas de revente. Demandez s'il bénéficie de la certification d'un organisme attestant de sa qualité ou d'un label qui vous garantit un niveau de performance énergétique en avance sur la réglementation.



Examinez dans le détail le contrat de réservation avant de signer :

prix, date de conclusion du contrat, délai d'exécution des travaux, conditions qui vous permettent de renoncer à acheter. Vous versez généralement un dépôt de garantie dont le montant est limité. Vous avez un délai de rétractation de **10 jours (loi Macron)**.



Vérifiez que le promoteur détient **la garantie d'achèvement** ou de remboursement et que le chantier est assuré.



Vous signez l'acte de vente chez le notaire.

Vous effectuez des versements au promoteur en fonction de l'avancement des travaux. Vérifiez l'état d'avancement des travaux avant de donner votre accord au banquier.



L'attestation de l'achèvement et de la conformité des travaux : c'est au promoteur de l'adresser à la mairie et de demander une attestation écrite. Demandez-lui cette attestation écrite d'achèvement et de conformité des travaux.



Vos garanties en cas de désordres dans la construction.



A chaque étape l'ADIL vous conseille : consultez-la ! contact p 10

DEVENIR PROPRIETAIRE

QUELQUES CONSEILS POUR BIEN CHOISIR SON FUTUR LOGEMENT LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

VOUS AVEZ UN PROJET D'ACHAT D'UN LOGEMENT ANCIEN ?

Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) est un outil pour éclairer un futur acquéreur sur le choix d'un logement, étayer la négociation de son prix et/ou orienter les travaux à effectuer pour améliorer sa performance énergétique.

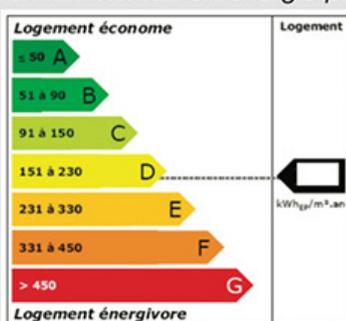
Ce diagnostic obligatoire lors de toute mise en vente d'un logement et réalisé, aux frais du vendeur par un professionnel certifié, permet de

mieux connaître le logement en fournissant une estimation de sa consommation énergétique, son coût moyen et ses émissions de gaz à effet de serre.

Comment le lire ? 2 étiquettes

Le DPE s'accompagne de 2 étiquettes qui le classent en fonction de sa performance énergétique (c'est **l'étiquette énergie**) et de ses émissions de gaz à effet de serre (c'est **l'étiquette climat**).

Consommation énergétique
en kWh/m².an en énergie primaire



L'échelle est cotée de a, pour les logements les plus sobres, à G, pour les plus énergivores.

La moyenne du parc immobilier français se situe autour de 240 kWh/m² .an (classe E).

Comment le lire ?

Des indications obligatoires

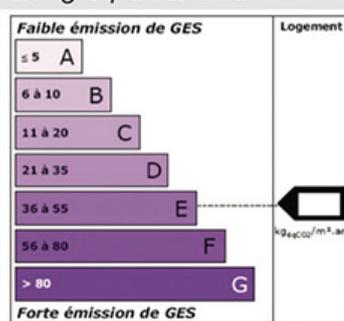
Le contenu du DPE est réglementé, il contient notamment :

- > une description du logement, de ses équipements (chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation, éventuellement climatisation) et de leurs conditions d'utilisation ;
- > la quantité d'énergie qu'il consomme ;
- > des conseils de comportement pour dépenser moins d'énergie et des recommandations de travaux pour améliorer la performance énergétique du logement.

Quelle validité et quelles garanties ?

Le DPE est valable 10 ans.

Emissions de gaz à effet de serre
en kg eq CO₂/m².an



L'échelle est également cotée de A, pour les logements faiblement émetteurs, à G, pour les logements fortement émetteurs.

Le DPE a **une valeur informative**. Il est important de demander à le consulter avant toute signature de contrat (promesse ou compromis de vente, acte d'achat).

En revanche, ce n'est pas une garantie du niveau de consommation énergétique du logement. De ce fait, l'acquéreur ne peut pas se retourner contre le vendeur, à propos des informations contenues dans le DPE.

Ses recommandations visent à inciter un propriétaire à réaliser des travaux sans pour autant l'y obliger.

Pour plus d'informations sur la consommation énergétique d'un futur logement, les travaux à y réaliser ..., contactez votre Espace Conseil FAIRE, cf page 73.





Le PTZ (prêt à taux zéro) est un prêt sans intérêts, aidé par l'Etat.

Il est accordé sous certaines conditions.

POUR QUI ?

Les primo-accédants : les personnes qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 dernières années.

Toutefois, cette condition n'est pas exigée lorsque le bénéficiaire du prêt ou l'un des occupants du logement à titre principal :

- > Est titulaire de la carte "mobilité inclusion" comportant la mention "invalidité" ou d'une carte d'invalidité ;
- > Perçoit une pension d'invalidité (notamment les personnes invalides absolument incapables d'exercer une profession quelconque) ;
- > Bénéficie d'une allocation aux adultes handicapés ou d'éducation d'un enfant handicapé ;
- > A été victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale.

Les personnes dont les ressources n'excèdent pas les plafonds de ressources suivants - Année 2021 :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone B2	Zone C
1	27 000 €	24 000 €
2	37 800 €	33 600 €
3	45 900 €	40 800 €
4	54 000 €	48 000 €
5	62 100 €	55 200 €
6	70 200 €	62 400 €
7	78 300 €	69 600 €
8 et plus	86 400 €	76 800 €

Zone B2 : Aiffres, Chauray et Niort

Zone C : toutes les autres communes des Deux-Sèvres

POUR QUELLES OPÉRATIONS ?

Le PTZ peut notamment être accordé pour les opérations suivantes :

- > Achat d'un terrain et construction d'une maison ;
- > Achat d'un logement neuf ;
- > Achat et réhabilitation d'un logement ancien (cf l'encadré) ;
- > Achat d'un logement social existant ;
- > Opération réalisée dans le cadre d'un contrat de location-accession.

Prêt à taux zéro (PTZ)

Depuis le 1^{er} janvier 2016, le PTZ est ouvert, sous condition de travaux, aux opérations d'acquisition-amélioration réalisées au sein de l'ensemble du territoire.

La quotité minimale de travaux d'amélioration est fixée à 25 % du coût total de l'opération.

LES TRAVAUX RETENUS :

- > Création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes ;
- > Modernisation ;
- > Assainissement ;
- > Aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes ;
- > Travaux destinés à réaliser des économies d'énergie, à l'exception de ceux financés à l'aide d'un éco PTZ.

A compter du 1^{er} janvier 2020, les travaux réalisés doivent permettre au logement d'atteindre une consommation énergétique inférieure à 331 kwh/m² (soit au moins l'équivalent d'une étiquette énergie E), évaluée sur les consommations d'énergie en matière de chauffage, de production d'eau chaude et de refroidissement. L'emprunteur doit justifier à l'établissement de crédit du respect de la performance énergétique projetée après travaux par la production de devis et d'une évaluation énergétique conforme aux dispositions applicables en matière de DPE (diagnostic de performance énergétique), quels que soient l'année de construction et le type de bâtiment. Cette évaluation indique la consommation du logement telle que résultant de la situation existante avant travaux et telle que projetée après travaux

Les travaux doivent être réalisés dans un délai de 3 ans à compter de l'émission de l'offre de prêt.

Le logement doit être occupé à titre de résidence principale, au moins 8 mois par an, pendant une durée de 6 ans, sauf en cas de force majeure, pour raison de santé, en cas d'obligation liée à l'activité professionnelle et en cas de mise en location du logement (sous conditions).

POUR QUEL MONTANT ?

Le montant du PTZ est égal au produit d'une quotité par le montant de l'opération apprécié dans la limite d'un plafond :

Quotité de prêt :

Zones B2 et C

Logement neuf 20%

Logement ancien 40 %

Logement parc social 10 %

Plafond d'opération :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone B2	Zone C
1	110 000 €	100 000 €
2	154 000 €	140 000 €
3	187 000 €	170 000 €
4	220 000 €	200 000 €
5 et plus	253 000 €	230 000 €

Prêt à taux zéro (PTZ)

Exemples :

- > Un couple sans enfant a un projet d'achat d'un terrain et de construction d'une maison à Niort (zone B2) pour un montant d'opération de 180 000 €. Il pourra bénéficier d'un PTZ d'un montant de 30 800 € : 154 000 € (plafond d'opération) x 20 %.
- > Un couple avec 2 enfants à charge a un projet d'achat et de réhabilitation d'une maison située à Mauzé-sur-le-Mignon (zone C) pour un montant d'opération de 150 000 €. Il pourra prétendre à un PTZ d'un montant de 60 000 € : 150 000 € (coût réel du projet) x 40 %.

Le montant du PTZ ne peut excéder le montant du ou des autres prêts d'une durée supérieure à 2 ans concourant au financement de l'opération.

Le remboursement du PTZ s'étale sur une durée allant de 20 à 25 ans. L'emprunteur peut bénéficier d'un remboursement différé en fonction de ses revenus et de la localisation du logement.

CUMULS ?

Le PTZ peut se cumuler avec les prêts suivants : prêt d'accèsion sociale (PAS), prêt conventionné, prêt bancaire, prêt d'Action Logement, prêt d'épargne logement, prêt social de location accession ... ainsi que le prêt à taux zéro de la CAN (cf page 4).

Outil de calcul : votre prêt à taux zéro : www.adil79.org

La Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) a initié en mai 2014 un dispositif se présentant sous la forme d'un prêt à taux zéro afin de favoriser l'accès à la propriété sur son territoire en partenariat avec des organismes financiers, promoteurs, constructeurs et lotisseurs.

Ce prêt, destiné à la résidence principale de l'emprunteur, est accordé sous certaines conditions.

POUR QUI ?

Les primo-accédants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds de ressources du PTZ aidé par l'Etat ou ceux du PSLA, le cas échéant.

Pour plus de précisions, se référer aux conditions applicables au PTZ aidé par l'Etat (cf page 48).

POUR QUELLES OPÉRATIONS ?

Le prêt à taux zéro peut être accordé pour les opérations suivantes :

- > Achat d'un terrain situé dans un lotissement labellisé par la CAN et construction d'un logement par un constructeur de maisons individuelles adhérent à la LCA-FFB des Deux-Sèvres ou la CAPEB des Deux-Sèvres ;
- > Achat d'un logement neuf en individuel groupé ou en collectif situé dans un programme labellisé par la CAN, en zone B2 (Aiffres, Chauray et Niort) et, pour les opérations financées par le PSLA ou éligibles à la TVA réduite, dans les communes suivantes : Aiffres, Chauray, Echiré, Niort et Vouillé ;
- > Achat d'un logement ancien achevé avant 1980, situé en zone U des documents d'urbanisme sur l'ensemble des communes de la CAN et faisant l'objet de travaux d'économies d'énergie (réalisation par des professionnels d'au moins 2 actions de travaux) ;
- > Achat d'un logement existant du parc HLM sous conditions.

POUR QUEL MONTANT ?

En cas d'acquisition d'un logement neuf (ou construction), HLM ou d'opération en PSLA ou à TVA réduite :

- > 10 000 € sur 15 ans pour un T3 et moins ;
- > 14 000 € sur 15 ans pour un T4 et plus.

En cas d'acquisition d'un logement ancien (hors HLM) :

- > 15 % du coût d'opération TTC (plafonné) ;
- > 20 % du coût d'opération TTC (plafonné) en cas de vacance du logement de plus de 2 ans.

Le coût d'opération TTC comprend l'achat du logement ancien, les frais d'agence immobilière (le cas échéant) ainsi que les travaux d'économies d'énergie éligibles.

POUR QUEL PLAFOND D'OPÉRATION ?

Pour les logements neufs :

Type de logement	Zone B2	Zone C
Type 1	110 000 €	100 000 €
Type 2	154 000 €	140 000 €
Type 3	187 000 €	170 000 €
Type 4	220 000 €	200 000 €
Type 5 et plus	253 000 €	230 000 €

Le coût d'opération ne comprend pas les frais de Notaire, le coût de l'assurance dommages ouvrage et les frais de branchement.

Pour les logements anciens : 150 000 €

CUMULS ?

Il peut se cumuler (sous réserve du respect des conditions d'éligibilité propres à chaque prêt et aide) avec le prêt à l'accession sociale (PAS), le PTZ de l'Etat, l'Eco-Prêt à Taux Zéro, les prêts d'Action Logement, les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et de la CAN (dans le cadre de l'OPAH), les Certificats d'Economies d'Energie (CEE)...

A QUI S'ADRESSER ?

La CAN a désigné l'ADIL 79 en tant que guichet unique d'information et de vérification du respect des conditions d'éligibilité du prêt à taux zéro de la CAN.

Le Prêt Social Location Accession (PSLA) est un prêt conventionné qui permet au vendeur (organismes HLM, promoteurs ...) de financer des opérations, dans le neuf, destinées à des ménages modestes.

Dans ce cadre, le vendeur s'engage envers un accédant, par la signature d'un contrat de location-accession, à lui transférer, par la manifestation ultérieure de sa volonté et après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble, moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option.

Cette opération comporte donc 2 phases :

- > Phase locative : l'accédant verse au vendeur une fraction locative assimilable au loyer ainsi qu'une fraction correspondant au paiement anticipé du prix ;
- > Phase acquisitive : l'accédant, après avoir levé l'option, verse le prix de vente du logement au vendeur, déduction faite des versements effectués pendant la phase locative.

Le prix de vente est plafonné, non révisable et minoré de 1% tous les ans à la date anniversaire de l'entrée dans les lieux. Le montant de **la redevance** (la part locative et la part acquisitive) ne doit pas excéder les plafonds fixés par l'Etat et doit être fixé en fonction des capacités financières du ménage.

En cas de résiliation du contrat ou d'absence de levée d'option, la fraction acquisitive de la redevance est restituée à l'accédant sous déduction d'une indemnité, cette dernière pouvant, dans le second cas, être majorée.

A la signature du contrat de location-accession, le vendeur doit avoir l'engagement de la banque que sera proposé aux ménages, à la levée d'option, un prêt conventionné, si à cette date ils présentent les mêmes gages de solvabilité (la mensualité du prêt ne pouvant excéder le montant de la redevance).

Le prêt pourra donc être **transféré au titulaire du contrat** de location-accession pour le montant du capital restant dû au prorata de la fraction correspondant au logement qu'il achète (sous réserve de la solvabilité du ménage au moment du transfert).

Ce dernier a la possibilité de cumuler le PSLA et le PTZ au moment de la levée d'option (sous réserve du respect des conditions applicables).

Le ménage bénéficie de 2 garanties : la **garantie de rachat** de son logement par le vendeur et la **garantie de relogement** sous réserve du respect de certaines conditions.

Le locataire-accédant bénéficie d'**avantages fiscaux** : un taux de TVA de 5,5 % en cas de levée d'option dans les 5 ans de l'achèvement et une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour la durée restant à courir (le propriétaire bénéficiant de cette exonération pendant 15 ans à compter de l'année suivant celle de son achèvement).

Aides locales

AIDES LOCALES A L'ACCESSION A LA PROPRIETE

- > La **Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN)** a initié en 2014 un prêt à taux zéro destiné à favoriser l'accèsion à la propriété (logement neuf ou ancien) sur son territoire. Pour en savoir plus, cf page 4.
- > La **Ville de Saint-Maixent-l'École** a mis en place une aide destinée aux primo-accédants (au sens du PTZ de l'Etat, cf page 48) achetant un logement d'habitation de plus de 70 m² dans le périmètre de l'OPAH-RU. Ce logement doit avoir un diagnostic de performance énergétique inférieur ou égal à D.

Le montant de la subvention est de 2 000 € pour les ménages de 2 à 3 personnes dont les 2 conjoints ont moins de 40 ans et de 3 000 € pour les familles de 4 personnes et plus dont les 2 conjoints ont moins de 40 ans.

- > A notre connaissance, 3 communes ont pris l'initiative d'accorder des subventions en matière d'accèsion à la propriété :

Coulonges-sur-l'Autize, Saint-Aubin-du-Plain et Secondigny

Ces subventions sont destinées aux primo-accédants ayant un projet pour leur résidence principale (logement neuf).

L'octroi de ces subventions est soumis à conditions.

**Pour en savoir plus,
contactez l'ADIL 79 au 05 49 28 08 08**

LES FRAIS ANNEXES

Les frais annexes dans le cadre de la construction d'une maison individuelle

En plus du coût de la construction et de l'achat du terrain, le fait de faire construire implique le paiement de frais annexes, qu'il faut savoir identifier afin de pouvoir chiffrer ses dépenses au plus juste.

En voici la liste :

FRAIS LIÉS À LA CONSTRUCTION

- > Frais de raccordement aux réseaux (eau, électricité, gaz, assainissement...) à partir de la limite du terrain et frais de branchement.

FRAIS LIÉS AU TERRAIN

- > Frais de mutation pour la vente du terrain (frais de notaire) ;
outil de calcul : frais de notaire : www.adil79.org
- > Honoraires de l'intermédiaire (agence immobilière, notaire...) pour la vente du terrain (le cas échéant).

FRAIS LIÉS AU FINANCEMENT (LE CAS ÉCHÉANT)

- > Frais de dossier et/ou de courtage ;
- > Coût de l'assurance décès-invalidité (obligatoire) ;
- > Coût de l'assurance perte d'emploi (non obligatoire) ;
- > Coût de la garantie (cautionnement, hypothèque ou privilège de prêteur de deniers) ;
- > Coût d'éventuels intérêts intercalaires entre le déblocage des fonds et le début du prêt.

FRAIS DIVERS

- > Assurance dommages-ouvrage (obligatoire) : dans le cadre de la signature d'un contrat de construction de maison individuelle (CCMI), elle est généralement comprise dans le coût de la construction.
- > Taxes et participations d'urbanisme (taxe d'aménagement et participation pour le financement de l'assainissement collectif notamment).

L'ADIL 79 dispose d'une fiche pratique permettant de prévoir et de chiffrer l'ensemble de ces frais annexes.

N'hésitez pas à contacter les juristes de l'ADIL pour obtenir ce document ou avoir des précisions complémentaires.

Exemple :

Pour la construction d'une maison à Aiffres (terrain : 52 000 € sans intermédiaire et construction : 142 000 €)

Frais annexes :

- > Frais de tranchées et d'ouverture des compteurs : 2 070 € environ
- > Frais de mutation pour la vente du terrain (frais de notaire) : 5 100 € environ
- > Frais de dossier : 600 € environ
- > Frais de courtage : 1 500 € environ
- > Coût de la garantie : 2 200 € environ
- > Assurance dommages-ouvrage : 1 420 €
- > Les taxes et participations d'urbanisme : 3 320 € environ

TOTAL : 16 210 € environ

Soit un total, en ajoutant les frais annexes, de 210 210 €. Les frais annexes représentent environ **7,7 % du budget global.**

L'investissement locatif est une question fiscale mais également patrimoniale. Il faut examiner certes les critères fiscaux mais aussi étudier l'impact de l'investissement sur le budget actuel et dans les années à venir. La rentabilité de l'investissement dépend avant tout du prix d'achat du logement et du loyer. Il est plus judicieux d'investir dans un logement qui pourra être loué facilement et régulièrement.

Quelques conseils utiles :

- > Se renseigner sur le marché locatif local : type de bien recherché, secteur, montant du loyer ;

- > Vérifier la qualité du logement et notamment sa performance énergétique ;
- > Evaluer les dépenses d'un tel investissement : réparations, taxe foncière, assurances, charges de copropriété, frais de gestion ... ;
- > Vérifier que les mensualités d'un éventuel prêt ainsi que l'ensemble des charges pourront être honorés même en l'absence de paiement du loyer ;
- > Anticiper l'impact de l'investissement sur le montant de l'imposition.

LES DISPOSITIFS NATIONAUX

LE DISPOSITIF PINEL ET DENORMANDIE

Le dispositif d'aide à l'investissement locatif, dit Pinel, vise les opérations réalisées entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2021 :

- > dans les zones tendues ;
- > dans les communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense (CRSD) ou l'a été dans un délai de 8 ans précédant l'investissement.

Le département des Deux-Sèvres n'est plus concerné par ce dispositif.

Cependant, le dispositif applicable en Deux-Sèvres (Niort et Bressuire) est le Denormandie et, depuis le 1^{er} janvier 2020, il concerne :

- > les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ;
- > les communes signataires d'une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT).

Peuvent bénéficier de la réduction d'impôt Denormandie :

- > les logements acquis qui font ou qui ont fait l'objet de travaux d'amélioration
- > les locaux acquis, affectés à un usage autre que l'habitation, qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de transformation en logement

Le montant des travaux, facturés par une entreprise, doit représenter au moins 25 % du coût total de l'opération (prix d'acquisition + frais afférents à l'acquisition + coût des travaux).

En plus de devoir respecter un coût minimum, les travaux doivent avoir une certaine nature, à savoir des travaux d'amélioration.

Les travaux d'amélioration s'entendent de tous les travaux ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes ainsi que les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie, à l'exception de ceux financés par l'éco-PTZ.

Les travaux doivent également :

- > soit améliorer la performance énergétique du logement d'au moins 30 % pour les logements individuels (20 % pour les logements collectifs en copropriété) ;
- > soit correspondre à au moins 2 des 5 catégories de travaux suivantes : isolation de la toiture, des murs donnant sur l'extérieur, des parois vitrées donnant sur l'extérieur, systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire.

Ils doivent aussi permettre d'atteindre une consommation d'énergie inférieure à un seuil (331 kWh/m²/an – étiquette E).

Le propriétaire doit s'engager à louer :

- le logement vide ;
- pour une durée minimale de 6 ou 9 ans ;
- à des locataires respectant des critères de ressources ;
- à un loyer plafonné.

La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal du contribuable.

Propriétaire bailleur

Le taux de la réduction d'impôt varie selon la durée de l'engagement de location (prolongation possible) :

- 12 % pour 6 ans ;
- 18 % pour 9 ans ;
- 21 % pour 12 ans.

Le montant de l'investissement (limité à 2 logements par an) pris en compte se calcule selon un double plafond :

- maximum de 5 500 € par m² de surface habitable ;
- maximum de 300 000 € par contribuable et par année d'imposition.

La réduction d'impôt est répartie sur la durée de l'engagement. Elle est soustraite du montant de l'impôt annuel. Attention, si celui-ci est inférieur au montant de la réduction, aucun report n'est possible.

LE DISPOSITIF LOUER MIEUX DE L'Anah

Ce dispositif permet de bénéficier d'une déduction spécifique sur les revenus fonciers issus de la location d'un logement conventionné avec l'Anah, que le logement fasse l'objet de travaux (financés par l'Anah, sous conditions, cf page 61) ou non.

Cette déduction fiscale, qui s'ajoute aux autres dépenses déductibles, peut atteindre 85 % en fonction de la zone géographique où se situe le logement, du niveau de loyer appliqué, des ressources des locataires et du mode de gestion.



Contrat louer mieux avec travaux	Zone B2	Zone C
Social / Très social	50 %	50 %
Intermédiation locative	85 %	85 %
Contrat louer mieux sans travaux	Zone B2	Zone C
Social / Très social	50 %	/
Intermédiation locative	85 %	85 %

En Deux-Sèvres, 2 taux sont applicables :

- > 50 % au sein des zones B2 (Aiffres, Chauray et Niort) et C (autres communes du département) dans le cas d'un conventionnement social ou très social et lorsque la location est consentie directement par le propriétaire. Pour la zone C, il s'agit d'un conventionnement avec travaux.
- > 85 % en cas d'intermédiation locative (cf ci-dessous) sur l'ensemble du département

Le propriétaire doit s'engager à louer :

A compter du 1^{er} juillet 2020, la déduction fiscale s'applique aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect d'un niveau de performance énergétique fixé par arrêté (à paraître).

Le propriétaire doit s'engager à louer :

- > le logement vide ;
- > pour une durée de 6 ans (sans travaux) ou 9 ans (en cas de travaux subventionnés par l'Anah) minimum ;
- > à des locataires respectant des critères de ressources ;
- > à un loyer plafonné.

Attention, le logement ne peut être loué notamment à un membre du foyer fiscal du bailleur ou à ses ascendants et descendants.

Propriétaire bailleur

L'intermédiation locative sse définit comme un dispositif permettant de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'une structure sociale. Il existe 2 modalités : la location/sous-location et le mandat de gestion.

La location/sous-location : Le propriétaire loue son logement à une association agréée qui le met à disposition de personnes en difficulté. L'association en tant que locataire assure le paiement des loyers et charges ainsi que la remise en état du logement à la fin du bail. L'occupant est sous-locataire et verse un loyer ou une redevance à l'association.

Ce dispositif offre donc :

- > la garantie du paiement des loyers et des charges ;
- > la remise en état du logement en cas de dégradations.

Le mandat de gestion : Le propriétaire fait appel à une Agence Immobilière Sociale agréée (AIS) qui se charge de gérer la location et notamment de percevoir pour son compte les loyers et les charges. L'AIS peut proposer une garantie des loyers et de réparations en cas de dégradations. Elle met en relation le propriétaire et le locataire.

Le locataire dispose d'un bail de 3 ans minimum qu'il conclut directement avec le propriétaire. Il peut bénéficier, en fonction de ses besoins, d'un accompagnement social.

LES DISPOSITIFS LOCAUX

La **Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN)** a initié une aide financière pour les bailleurs privés dans le cadre du dispositif Prêt Locatif Social (PLS) principalement dans les 5 communes concernées par l'article 55 de la loi SRU : Aiffres, Chauray, Echiré, Niort et Vouillé. Il s'agit d'une aide forfaitaire de 2 000 € par logement.

La commune de **Vouillé** complète cette initiative en accordant également une aide proportionnelle à la durée de l'engagement de location du logement :

- > 1 000 € pour un engagement de 15 à 19 ans ;
- > 5 000 € pour un engagement de 20 à 24 ans ;
- > 10 000 € pour un engagement de 25 ans et plus.

Pour en savoir plus, s'adresser à l'ADIL 79 et à la collectivité concernée.

La gestion locative sociale permet aux propriétaires bailleurs et aux collectivités locales à la recherche de tranquillité, de sécurité ou de fiscalité, une prise en charge des différentes étapes de la gestion locative afin de conjuguer investissement immobilier et engagement responsable.

VOUS ÊTES

- > Propriétaire privé d'un logement locatif
- > Collectivité locale et propriétaire de logements locatifs
- > A la recherche d'un logement locatif à loyer modéré

Notre service de gestion locative est à votre disposition pour répondre à vos demandes.

NOS MISSIONS

Agréés par l'État, nous assurons une gestion locative adaptée avec un suivi personnalisé des locataires pour :

- > libérer le propriétaire de toutes les contraintes de la gestion locative au quotidien et sécuriser la location ;
- > permettre aux personnes modestes d'accéder à un logement décent et de qualité.

NOS COMPETENCES :

> Gestion locative et sécurisation des propriétaires :

- Recherche du locataire
- Mise en place des garanties
- Rédaction du bail
- Réalisation des états des lieux
- Encaissement des loyers
- Répartition et régularisation des charges
- Gestion des réparations

> Accompagnement des locataires :

- Mise en place des aides au logement
- Conseils à l'utilisation du logement
- Suivi social et financier lié au logement
- Médiation

Le service gestion locative SOliHA Agence Immobilière Sociale gère un parc de 180 logements et permet ainsi de loger 250 personnes.

Que vous soyez bailleur privé, collectivité locale ou en recherche d'un logement contactez- nous !



**VOUS AVEZ UN PROJET DE TRAVAUX D'AMÉLIORATION ?
CONTACTEZ L'ADIL 79 (PAGE 10) AFIN DE VOUS RENSEIGNER SUR LES AIDES**

LES AIDES DE L'Anah

Pour qui ?

Le propriétaire occupant son logement (résidence principale) dont les ressources ne dépassent pas un plafond :

Régions hors Ile-de-France : à compter du 1^{er} janvier 2021.

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

A comparer avec la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N – 1 (quand les documents fiscaux sont disponibles) de toutes les personnes qui occupent le logement.

Pour quel logement ?

- > Achevé depuis au moins 15 ans ;
- > N'ayant pas bénéficié de financements aidés au cours des 5 dernières années : Prêt à Taux Zéro de l'Etat, subvention de l'Anah (sauf si le plafond de travaux n'est pas atteint), aide de solidarité écologique (ASE) et prime Habiter Mieux ;
- > Devant être occupé à titre de résidence principale pendant 6 ans.

Pour quels travaux ?

- > Réalisés par des professionnels du bâtiment ;
- > Ne devant pas être commencés avant le dépôt de la demande de subvention ;
- > Devant se rapporter à une priorité de l'Anah :
 - Rénovation énergétique ;
 - Adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement ;
 - Traitement de l'habitat indigne ou très dégradé.

Propriétaire occupant

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Habiter Mieux sérénité

C'est une aide financière ainsi qu'un accompagnement conseil pour tous les travaux permettant un gain énergétique d'au moins 25 %.

Quelques exemples de travaux : isolation des parois opaques, remplacement des menuiseries, amélioration du système de chauffage et de la ventilation ...

Les travaux doivent être réalisés par des professionnels RGE.

Montant de l'aide :

- > Pour un propriétaire occupant très modeste :
 - 50 % du montant des travaux HT avec un plafond de travaux de 30 000 € ;
 - + une prime de 10 % du montant des travaux HT, dans la limite de 3 000 €.
- > Pour un propriétaire occupant modeste :
 - 35 % du montant des travaux HT avec un plafond de travaux de 30 000 € ;
 - + une prime de 10 % du montant des travaux HT, dans la limite de 2 000 €.



2 bonus en complément

- > Un bonus « sortie de passoire énergétique » de 1 500 € pour les logements les plus énergivores dont l'étiquette énergétique avant travaux est F ou G, et dont l'étiquette après travaux est E ou mieux.
- > Un bonus « Bâtiment Basse Consommation » de 1 500 € pour les logements dont l'étiquette énergétique après travaux est A ou B.

MaPrimeRénov'

Une aide de l'Etat accessible à tous afin de réaliser des travaux de rénovation énergétique.

Les travaux doivent être réalisés par des professionnels RGE.

Montant de l'aide : calculé en fonction des revenus des bénéficiaires, selon 4 catégories de revenus, et des gains énergétiques permis par les travaux.



Plafonds de ressources hors Île-de-France

Nombre de personnes composant le ménage (foyer fiscal)	Revenu fiscal de référence (RFR)			
	MaPrimeRénov' Bleu <small>Mieux chez moi, mieux pour la planète</small>	MaPrimeRénov' Jaune <small>Mieux chez moi, mieux pour la planète</small>	MaPrimeRénov' Violet <small>Mieux chez moi, mieux pour la planète</small>	MaPrimeRénov' Rose <small>Mieux chez moi, mieux pour la planète</small>
1	jusqu'à 14 879 €	jusqu'à 19 074 €	jusqu'à 29 148 €	> 29 148 €
2	jusqu'à 21 760 €	jusqu'à 27 896 €	jusqu'à 42 848 €	> 42 848 €
3	jusqu'à 26 170 €	jusqu'à 33 547 €	jusqu'à 51 592 €	> 51 592 €
4	jusqu'à 30 572 €	jusqu'à 39 192 €	jusqu'à 60 336 €	> 60 336 €
5	jusqu'à 34 993 €	jusqu'à 44 860 €	jusqu'à 69 081 €	> 69 081 €
Par personne supplémentaire	+ 4 412 €	+ 5 651 €	+ 8 744 €	+ 8 744 €

Propriétaire occupant

Quelques exemples :

> Poêle à granulés :

- Pour un propriétaire occupant MaPrimeRénov' **Bleu** : prime de 3 000 € ;
- Pour un propriétaire occupant MaPrimeRénov' **Violet** : prime de 1 500 €.

> Isolation des murs par l'extérieur :

- Pour un propriétaire occupant MaPrimeRénov' **Jaune** : prime de 60 €/m² ;
- Pour un propriétaire occupant MaPrimeRénov' **Rose** : prime de 15 €/m².

Les dépenses éligibles sont plafonnées.

Il est possible d'obtenir plusieurs primes pour un même logement mais pour des travaux différents dans la limite de 20 000 € par logement sur 5 ans.

Spécificités :

- > Le logement est achevé depuis au moins 2 ans.
- > Le propriétaire peut avoir bénéficié du Prêt à Taux Zéro de l'Etat au cours des 5 dernières années.

La prime peut être demandée en ligne sur maprimerenov.gouv.fr.

Les demandes sont à déposer avant le commencement des travaux.

Habiter Mieux sérénité et MaPrimeRénov' ne sont pas cumulables.

AUTONOMIE DE LA PERSONNE

L'Anah peut accorder une subvention pour financer des travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap.

Quelques exemples de travaux : remplacement d'une baignoire par une douche de plain-pied, installation d'un monte-escalier électrique, élargissement des portes, pose d'une rampe d'accès au logement ...

L'adéquation du projet aux besoins de la personne doit être vérifiée par un professionnel qualifié pour qu'il soit financé.

En Deux-Sèvres, les personnes bénéficiaires de cette subvention sont, sous conditions, les retraités de plus de 60 ans et les personnes handicapées.

Montant de l'aide :

- > Pour un propriétaire occupant très modeste :
 - 50 % du montant des travaux HT avec un plafond de travaux de 20 000 €.
- > Pour un propriétaire occupant modeste :
 - 35 % du montant des travaux HT avec un plafond de travaux de 20 000 €.

HABITAT INDIGNE OU TRÈS DÉGRADÉ

Les aides de l'Anah peuvent financer des travaux d'une grande ampleur et d'un coût élevé, qui visent à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante.

Ces aides peuvent être sollicitées dans les cas suivants :

- > Si le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.
- > Ou si un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel qualifié certifie l'existence d'une situation d'insalubrité ou de dégradation très importante.

Pour ce type de projet, l'Anah exige la réalisation d'une évaluation énergétique.

Montant de l'aide :

Pour un propriétaire occupant très modeste ou modeste : 50 % du montant des travaux HT avec un plafond de travaux de 50 000 €.



Les préconisations d'ergothérapie pour adapter son logement.

QUELQUES MOTS SUR LES ERGOTHÉRAPEUTES :

L'ergothérapeute est un professionnel de santé qui fonde sa pratique sur le lien entre l'activité humaine et la santé. L'objectif de l'ergothérapie est de maintenir, de restaurer et de permettre les activités humaines de manière sécurisée, autonome et efficace. Elle prévient, réduit ou supprime les situations de handicap en tenant compte des habitudes de vie des personnes et de leur environnement. L'ergothérapeute est l'intermédiaire entre les besoins d'adaptation de la personne et les exigences de la vie quotidienne en société. Pour plus d'informations sur le métier d'ergothérapeute : anfe.fr

LE DIAGNOSTIC D'ERGOTHÉRAPIE :

Lors d'un projet d'adaptation de logement, il y a plusieurs étapes dans le diagnostic d'ergothérapie :

- > Le bilan débute par un entretien afin d'évaluer les personnes habitant dans le logement. Sont abordés les habitudes de vie, les liens sociaux et familiaux, les limitations d'activités, les compensations mises en place, les attentes.
- > Puis une visite du logement est réalisée dans sa globalité : l'accès depuis la rue, les différents niveaux et leurs accès, les pièces de vie, le jardin, les parties communes... Cette évaluation du bâti est complétée par des prises de mesures et des photos. Elle permet également

d'observer le mode de déplacement, les franchissements de seuil, l'équilibre et tous les éléments fonctionnels des activités quotidiennes. Parfois, des mises en situation sont demandées pour évaluer les zones d'atteintes, les prises de risques ... *Exemples : montrez-moi comment vous entrez dans votre douche, comment vous étendez votre linge ?* Durant cette visite l'ergothérapeute donne des conseils et peut faire des démonstrations avec la présentation de matériel.

- > Les personnes reçoivent le diagnostic écrit qui reprend l'ensemble des éléments évalués, complétés par une liste de préconisations. Celles-ci répondent à la demande actuelle et aux éléments d'anticipation (prévention des chutes, vieillissement, pathologies évolutives...) avec des références de matériel et des schémas explicatifs. Les propositions tiennent compte des possibilités financières et orientent les habitants vers les organismes d'information et d'accompagnement pour obtenir des aides (ADIL, caisses de retraite).
- > Les ergothérapeutes travaillent avec les différents acteurs qui permettent l'aboutissement du projet d'adaptation : l'entourage, les bailleurs, les services d'aide à la personne, les organismes financiers, les métiers du bâtiment, les services sociaux, les prestataires de matériel spécialisé... une visite complémentaire est parfois proposée pour valider et mettre en place le matériel préconisé.

QUELQUES PRÉCONISATIONS TYPES :

L'accès extérieur du logement :

- > Les allées sont stabilisées, non glissantes et non éblouissantes. Si le terrain a un dénivelé, la pente est la plus douce possible avec des paliers de repos.
- > Des points d'appuis ainsi qu'un éclairage sont installés au niveau des marches isolées. Il est conseillé l'installation de mains courantes pour les escaliers. La forme, la couleur, la hauteur varient en fonction des besoins des utilisateurs.
- > L'ergothérapeute peut préconiser l'automatisation du portail et/ou de la porte d'entrée avec un portier vidéo pour plus de

sécurité et pour compenser des manipulations difficiles par exemple.

- > Les accès, vers les dépendances et la boîte aux lettres, sont sans obstacle et bien éclairés avec par exemple des ampoules à détection.



Adaptation



Les circulations à l'intérieur du logement :

- > Pour limiter les risques de chute : désencombrer les couloirs et les passages dans la maison, retirer les tapis, changer les moquettes ou les revêtements de sol lorsqu'ils sont très abîmés, plissés ou déchirés, contrôler et fixer solidement les barres de seuil à l'entrée des pièces pour éviter de crocheter contre celles-ci.
- > Renforcer l'éclairage, installer un détecteur, signaler les interrupteurs avec un contraste ou un entourage phosphorescent aide au repérage.
- > Vérifier et sécuriser vos points d'appui et fixer des barres d'appui là où cela est nécessaire.
- > Installer des portes coulissantes permet de gagner de l'espace.

Les WC

- > Ils sont proches des pièces de vie (séjour, cuisine, salle de bain et chambre) et de préférence au rez-de-chaussée.
- > Le sol est non glissant avec un carrelage ou un revêtement de sol adapté et facile à entretenir.
- > Pour les WC qui ont une porte qui s'ouvre à l'intérieur, il est préconisé le changement de sens de l'ouverture, une porte coulissante ou la pose d'un second WC plus accessible dans la salle de bain.
- > Les WC sont souvent bas, ce qui crée une difficulté pour se redresser. Des barres d'appui ou des aides techniques permettent une aide au redressement ou à la toilette intime. La hauteur d'assise préconisée est variable d'un individu à l'autre mais en générale comprise entre 45 et 50 cm.

La salle de bain :

- > La baignoire est souvent mise en cause en vieillissant car elle est dangereuse à enjamber et il est difficile de se relever lorsque l'on est assis au fond. Il existe diverses solutions pour ceux qui souhaitent conserver leur baignoire. On peut ainsi proposer un élévateur de bain, un fauteuil pivotant, un banc, une planche de baignoire...
- > La douche doit être un espace sécurisé : anti-dérapant, si possible sans rebord ni enjambement. Un siège ou un banc et des barres d'appui complètent l'équipement de la douche. Pour se doucher en position assise, il est nécessaire d'avoir un espace suffisant. Il est généralement préconisé une largeur de 90/100cm et une longueur de 110/130 cm quand la pièce le permet.
- > La vasque ou le plan de toilette, le miroir, l'éclairage peuvent être adaptés pour réaliser une toilette en position assise. Les mitigeurs à leviers, ergonomiques, à détection, thermostatique, antibrûlure, à pression... permettent de répondre aux besoins des habitants.

CONCLUSIONS :

Le diagnostic d'ergothérapie est un moment d'échanges et de conseils. Les préconisations sont personnalisées, et prennent en compte les habitants dans leur globalité. Il peut être obligatoire pour certains dossiers d'aides financières (Anah), conseillé dans le cadre de la prévention par les caisses de retraite (Bien Chez Moi de l'AGIRC-ARRCO), ou une démarche volontaire pour s'assurer d'un environnement adapté et sécurisant pour soi et ses proches.

LES AIDES DES CAISSES DE RETRAITE

En complément des aides de l'Etat et des collectivités, certaines caisses de retraite et complémentaires peuvent également vous accompagner dans vos projets d'amélioration d'habitat.

> QUELQUES EXEMPLES



CARSAT

Sous certaines conditions, la CARSAT peut accorder des aides, notamment pour les travaux suivants :

- > Réfection des sols dans le cadre de la prévention des chutes : revêtements de sol (à l'exception des sols souples), suppression de marches, seuils.
- > Aménagement intérieur : installation de mains courantes, barres d'appui, poignées ...



CNRACL

Sous certaines conditions, la CNRACL peut accorder des aides aux travaux d'adaptation du logement : réaménagement ou création de sanitaires adaptés (douche, WC ...), escalier ...

Le montant de l'aide varie en fonction des revenus et du montant des travaux.



MSA

Sous certaines conditions, la MSA peut accorder des prêts pour l'aménagement ou l'équipement du logement afin de permettre son accessibilité et son adaptation à une perte d'autonomie.

Les autres aides

LE CRÉDIT D'IMPÔT :

- > Pour l'installation ou le remplacement d'équipements :
 - spécialement conçus pour l'accessibilité des logements aux personnes âgées ou handicapées,
 - ou permettant l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap.
- > Taux de 25 %.
- > Montant des dépenses plafonné à 5 000 € pour 1 personne et 10 000 € pour un couple soumis à imposition commune (plafond applicable sur 5 années consécutives).
- > Habitation principale du contribuable.
- > Travaux réalisés par une entreprise.
- > Dispositif applicable jusqu'au 31 décembre 2023.

LA TVA :

- > Taux de 10 %.
- > Travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien ne contribuant pas à la production d'un immeuble neuf.
- > Locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de 2 ans.
- > Travaux obligatoirement exécutés par des professionnels.

Exemple de financement de travaux d'adaptation

Niort Agglo a initié une OPAH afin :

- > D'accorder une aide (complémentaire à celle de l'Anah) au financement de travaux pour l'autonomie de la personne ;
- > De prendre en charge les prestations des opérateurs intervenant dans le cadre de ce programme.

M. et Mme X, retraités, souhaitent faire réaliser les travaux suivants : adaptation des WC et remplacement de la baignoire par une douche (+ travaux induits : carrelage, faïence...).

MONTANT DES TRAVAUX : 9 847 € TTC

- > Subvention Anah : 4 476 €
- > Subvention Niort Agglo : 2 000 €
- > Caisse de retraite : 3 000 €

TOTAL DES AIDES : 9 476 €

RESTE À FINANCER : 371 €



Avant travaux



Après travaux

Ce dossier a été instruit au regard de dispositions qui sont susceptibles d'évoluer

Aides nationales aux économies d'énergie

LES AIDES DE L'ANAH cf page 61

LE CRÉDIT D'IMPÔT POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE (CITE)

Le CITE permet de déduire de l'impôt sur le revenu une partie des dépenses éligibles pour certains travaux d'amélioration de la performance énergétique d'un logement.

Les propriétaires occupants, sous condition de ressources (plafonds des revenus intermédiaires et supérieurs), peuvent bénéficier de cette aide fiscale jusqu'au 31 décembre 2020.

En 2021, le CITE est remplacé par MaPrimeRénov' pour l'ensemble des propriétaires occupants sans condition de ressources (les ménages aux revenus modestes peuvent eux bénéficier de MaPrimeRénov' depuis le 1^{er} janvier 2020) cf page 62.

Le logement (maison individuelle ou appartement) doit constituer la résidence principale du contribuable et être achevé depuis plus de 2 ans.

Les équipements et matériaux éligibles doivent respecter des critères techniques et être fournis par l'entreprise (RGE) qui effectue leur installation.

Le montant du CITE est forfaitaire et dépend de la nature des travaux et du niveau de revenu du contribuable.

Quelques exemples :

- > Pompe à chaleur air/eau :
 - Pour un ménage aux revenus intermédiaires : CITE = 2 000 €,
 - Pour un ménage aux revenus supérieurs : pas d'éligibilité au CITE.
- > Isolation des murs par l'extérieur :
 - Pour un ménage aux revenus intermédiaires : CITE = 50 €/m²,
 - Pour un ménage aux revenus supérieurs : CITE = 25 €/m².
- > Ventilation double flux :
 - Pour un ménage aux revenus intermédiaires : CITE = 2 000 €,
 - Pour un ménage aux revenus supérieurs : pas d'éligibilité au CITE

Le CITE est plafonné sur une période de 5 ans : entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31 décembre 2020, le montant du CITE ne peut excéder 2 400 € pour

une personne et 4 800 € pour un couple soumis à imposition commune. Cette somme est majorée de 120 € par personne à charge.

L'ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO

Il s'agit d'un prêt sans intérêt permettant aux propriétaires occupants de financer des travaux d'économies d'énergie.

Il est accordé sans condition de ressources.

Le logement (maison ou appartement) doit être déclaré comme résidence principale et achevé depuis plus de 2 ans.

Le propriétaire doit réaliser des travaux qui :

- > Soit correspondent à au moins une action efficace d'amélioration de la performance énergétique ;
- > Soit permettent d'améliorer la performance énergétique du logement ayant ouvert droit à l'aide du programme Habiter Mieux de l'Anah ;
- > Soit permettent d'améliorer d'au moins 35 % la performance énergétique globale du logement, par rapport à la consommation conventionnelle avant travaux ;
- > Soit constituent des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie et respectant certains critères techniques.

Les entreprises réalisant les travaux doivent être RGE.

Montant maximal du prêt (un prêt par logement) :

- > Action seule : 15 000 € (7 000€ pour les parois vitrées) ;
- > Bouquet de 2 travaux : 25 000 € ;
- > Bouquet de 3 travaux ou plus : 30 000 € ;
- > Performance énergétique globale : 30 000 € ;
- > Assainissement non collectif : 10 000 € ;

La durée du remboursement du prêt ne peut pas dépasser 15 ans.

L'ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO COMPLÉMENTAIRE

Ce prêt peut être demandé dans les 5 ans qui suivent l'émission du 1^{er} prêt.

Les 2 éco-prêts ne doivent pas excéder 30 000 € au titre d'un même logement.

Aides nationales aux économies d'énergie

LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (CEE)

Le dispositif CEE oblige les fournisseurs d'énergie (électricité, gaz, fioul, GPL ...) à encourager les travaux d'économies d'énergie auprès des particuliers, des syndicats de copropriété, des collectivités locales, des entreprises ... Ils sont attribués sous la forme d'une prime à toute personne qui réalise des travaux de rénovation dans son logement : isolation, chauffage, ventilation, éclairage ...

Chaque obligé détermine librement le montant de ses primes (parfois en fonction des ressources du foyer). Il s'agit d'un marché concurrentiel, il faut donc prendre le temps de comparer les offres.

Attention ! Les CEE et les aides de l'Anah ne sont pas cumulables sauf dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov'.

LES AUTRES DISPOSITIFS D'AIDES

- > Les primes "Coup de pouce économies d'énergie" : Chauffage et isolation ;
- > Les primes "Coup de pouce thermostat avec régulation performante" ;
- > Le chèque énergie.

Afin d'obtenir des précisions sur ces dispositifs, n'hésitez pas à contacter l'Espace Conseil FAIRE de votre territoire (cf page 12).

Ces primes sont versées par les signataires des chartes Coup de pouce, c'est-à-dire principalement les vendeurs d'énergie.

LA TVA A TAUX REDUIT

Le taux réduit à 5,5 % s'applique aux travaux visant l'installation des matériaux et équipements éligibles au crédit d'impôt pour la transition énergétique, sous réserve du respect des caractéristiques techniques et des critères de performances minimales. Le taux réduit s'applique aussi aux travaux induits indissociablement liés à la réalisation de ces travaux.

Ce taux s'adresse notamment aux propriétaires occupants et bailleurs. Il concerne les logements achevés depuis plus de 2 ans.

LES AIDES DES CAISSES DE RETRAITE

Pour les particuliers retraités, certaines caisses peuvent accorder une aide pour effectuer des travaux (isolation, chauffage).

Aides locales aux économies d'énergie et autres travaux

Un nouvel outil à votre disposition ! [Aides locales aux travaux : Anil, obligations et droits du propriétaire.](#)

N'hésitez pas à le consulter afin de connaître les aides financières proposées par les collectivités du département des Deux-Sèvres.



Le programme d'information SARE – Service d'Accompagnement pour la Rénovation Énergétique – vise la mise en œuvre d'actions d'information et d'accompagnement en faveur de la rénovation énergétique des logements et des petits locaux tertiaires privés.

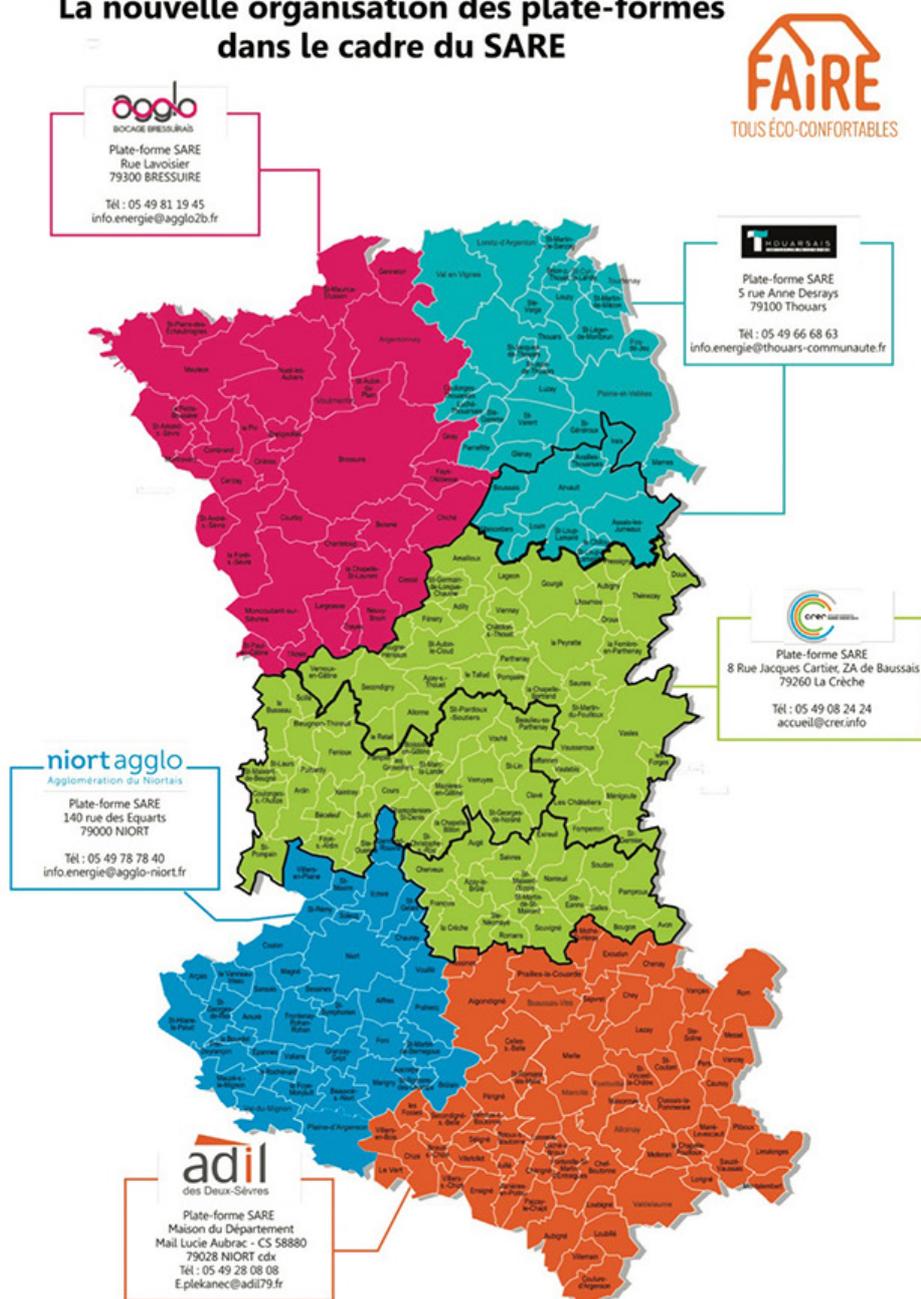
Ce programme s'inscrit dans la stratégie de déploiement de la marque FAIRE.

Il vise à aider les personnes à se repérer et à se faire conseiller pour la rénovation énergétique, et ainsi savoir quels travaux effectuer pour améliorer leur confort tout en réduisant leurs factures de chauffage.

Vous avez des questions concernant votre logement ou les économies d'énergie ?

Contactez le conseiller FAIRE de votre territoire parmi les 5 plate-formes existantes en Deux-Sèvres :

La nouvelle organisation des plate-formes dans le cadre du SARE



AMÉLIOREZ VOTRE LOGEMENT LOCATIF ET BÉNÉFICIEZ D'AIDES

LES AIDES DE L'ANAH :**Elles s'articulent autour de deux catégories :**

- > Les projets de travaux lourds : réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé ;
- > Les projets de travaux d'amélioration :
 - Sécurité et salubrité de l'habitat,
 - Autonomie de la personne,
 - Réhabilitation d'un logement moyennement dégradé,
 - Amélioration de la performance énergétique,
 - Procédure RSD (Règlement Sanitaire Départemental) ou contrôle de décence
 - Transformation d'usage d'un local.

Le taux de subvention :

- > Pour un projet de travaux lourds : 35 % du montant des travaux HT avec un plafond de travaux de 1 000 € HT par m² de surface habitable fiscale, dans la limite de 80 000 € par logement.
- > Pour un projet de travaux d'amélioration : 25 à 35 % du montant des travaux HT avec un plafond de travaux de 750 € HT par m² de surface habitable fiscale, dans la limite de 60 000 € par logement.

L'octroi de la subvention est conditionné à l'atteinte d'un certain niveau de performance énergétique après travaux, correspondant au moins à l'étiquette D.

La prime Habiter Mieux :

- > Peuvent y prétendre les propriétaires bailleurs bénéficiaires d'une aide de l'Anah pour un projet de travaux générant un gain énergétique d'au moins 35 % ;
- > Le montant de la prime s'élève à 1 500 € par logement, porté à 2 000 € par logement dans le cas de travaux de sortie de passoires thermiques (projet de travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35 % et dont l'état initial du logement présente un niveau de performance correspondant à une étiquette F ou G et une consommation projetée après travaux équivalant au moins à l'étiquette E inclus).

Les engagements :

- > Signature d'une convention par l'Anah et le propriétaire bailleur pour une durée de 9 ans ;
- > Location du logement (achevé depuis plus de 15 ans), non meublé, à des personnes l'occupant à titre de résidence principale ;
- > Respect des caractéristiques de décence du logement ;
- > Fixation par l'Anah d'un loyer maximal ;
- > Ressources du locataire plafonnées.

L'avantage fiscal :

- > Déduction fiscale sur les revenus fonciers variant de 50 à 85 % dans le cadre du dispositif Louer Mieux (cf page 58).

LES AIDES DES COLLECTIVITÉS :

- > Dans le cadre d'un conventionnement avec travaux pour 9 ans :
 - Les aides de **l'Agglomération du Niortais** dans le cadre d'une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ;
 - Les aides des **Villes de Saint-Maixent-L'Ecole, Thouars ainsi que certaines communes de la Communauté de Communes du Thouarsais**, dans le cadre des OPAH.
- > Dans le cadre (au minimum) d'un conventionnement sans travaux pour 6 ans :
La **Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais** octroie une aide aux propriétaires bailleurs de logements construits avant le 1^{er} janvier 1960, situés en centre-bourg/centre-ville, qui font réaliser des travaux de gros œuvre, toiture, réseaux et équipements sanitaires.

L'ECO-PRET A TAUX ZERO

Il s'agit d'un prêt sans intérêt permettant aux propriétaires bailleurs de financer des travaux d'économies d'énergie.

Il est accordé sans condition de ressources.

Le logement (maison ou appartement) doit être déclaré comme résidence principale et achevé depuis plus de 2 ans.

Le propriétaire doit réaliser des travaux qui :

- > Soit correspondent à au moins une action efficace d'amélioration de la performance énergétique ;

Propriétaire bailleur

- > Soit permettent d'améliorer la performance énergétique du logement ayant ouvert droit à l'aide du programme Habiter Mieux de l'Anah ;
- > Soit permettent d'améliorer d'au moins 35 % la performance énergétique globale du logement, par rapport à la consommation conventionnelle avant travaux ;
- > Soit constituent des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

Les entreprises réalisant les travaux doivent être RGE.

Montant maximal du prêt (un prêt par logement) :

- > Action seule : 15 000 € (7 000€ pour les parois vitrées)
- > Bouquet de 2 travaux : 25 000 €
- > Bouquet de 3 travaux ou plus : 30 000 €
- > Performance énergétique globale : 30 000 €
- > Assainissement non collectif : 10 000 €

La durée du remboursement du prêt ne peut pas dépasser 15 ans.

LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (CEE) :

(cf page 71)



MaPrimeRénov' (cf page 62)

Spécificités pour les propriétaires bailleurs :

- Ils peuvent déposer des demandes différentes pour 3 logements maximum, dans la limite de 20 000 € par logement sur 5 ans et peuvent en plus faire une demande pour leur propre résidence principale
- Ils s'engagent sur l'honneur à louer leur bien à titre de résidence principale sur une durée d'au minimum 5 ans

Pour les propriétaires d'une maison louée dont les travaux sont effectués dès à présent, la demande ne pourra être déposée en ligne qu'à partir du 1er juillet 2021.

Les aides fiscales :

- > Les charges déductibles du revenu foncier dans le cadre du régime réel : il s'agit des dépenses de réparations et d'entretien destinées à maintenir ou remettre un immeuble en bon état ainsi que les dépenses d'amélioration qui ont pour objet d'apporter au logement un équipement ou un élément de confort nouveau ;
- > La TVA à taux réduit (5,5 %) s'applique aux travaux visant l'installation des matériaux et équipements éligibles au crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), sous réserve du respect des caractéristiques techniques et des critères de performances minimales. Le logement doit être achevé depuis plus de 2 ans.

LOGEMENT SOCIAL EN DEUX-SÈVRES

Logement social en Deux-Sèvres

ACTEURS URBAINS, ACTEURS SOCIAUX, ACTEURS ÉCONOMIQUES

**Vous êtes à la recherche d'un logement :
de qualité, abordable, au coût de chauffage maîtrisé, bien situé**

Trois bailleurs sociaux louent appartements et maisons dans les Deux-Sèvres : l'OPH Deux-Sèvres Habitat, l'ESH Immobilière Atlantic Aménagement, et la SEMIE de Niort.

Performance, qualité, innovation : les organismes de logement social des Deux-Sèvres mettent leurs compétences au service des demandeurs de logement et de leurs locataires.

Quelques chiffres départementaux :

- > 16 176 logements sociaux
- > 50 % sont des logements individuels
- > une programmation annuelle moyenne de 140 logements neufs, et plus de 400 logements réhabilités chaque année
- > 1753 logements attribués en 2019 pour 5323 demandes en moyenne

**Pour déposer votre demande de logement social rendez-vous sur
www.demandedelogement79.fr**



**Des constructions neuves BBC (Bâtiment Basse Consommation)
Des logements en location ou en accession
Des loyers compétitifs - Une qualité de service**



Logement social



L'ACTION SOCIALE

L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES MÉNAGES

L'association SOLiHA Charente-Maritime Deux-Sèvres intervient pour le compte des collectivités afin d'accompagner les ménages du territoire dans leurs problématiques logement.

Elle intervient de diverses façons :

- > Par un accompagnement individuel. Elle est missionnée par le Département des Deux-Sèvres dans le cadre de l'accompagnement social lié au logement et le fonds de solidarité pour le logement (FSL)
- > Par l'animation d'ateliers collectifs de prévention et de diffusion de bonnes pratiques sur les économies d'énergie et le maintien à domicile. Il s'agit de favoriser une meilleure appropriation du logement par les ménages. SOLiHA a développé une mallette pédagogique qui permet de proposer des ateliers ludiques et participatifs : la mallette mon logement et moi.



L'association SOLiHA Charente-Maritime Deux-Sèvres, via sa structure de maîtrise d'ouvrage d'insertion produit une offre nouvelle de logements, souvent à partir du parc immobilier ancien, et d'immeubles appartenant à des collectivités locales pris en bail à réhabilitation.

Elle contribue ainsi à la **production de logements à loyers maîtrisés**.

Le **bail à réhabilitation** est un dispositif qui permet aux propriétaires de logements en mauvais état de les faire réhabiliter par SOLiHA Charente-Maritime Deux-Sèvres qui assure la charge des travaux, la gestion du logement et les frais.

En contrepartie, pendant la durée du bail, SOLiHA Charente-Maritime Deux-Sèvres perçoit les revenus locatifs.

Au terme du bail, le propriétaire récupère son bien réhabilité.

Cette formule permet notamment aux collectivités locales de requalifier les immeubles en mauvais état dont elles sont propriétaires sans avoir à porter le poids financier de l'investissement et sans avoir le souci de les gérer.



SOLiHA Charente-Maritime Deux-Sèvres réalise également des opérations **d'habitat spécifique** à destination des personnes âgées, personnes handicapées, jeunes, gens du voyage...



De l'étude de la faisabilité du projet à la réception des travaux, nos professionnels vous accompagnent pour concevoir et planifier le projet, sélectionner les entreprises, organiser et suivre le chantier.

VOUS ÊTES

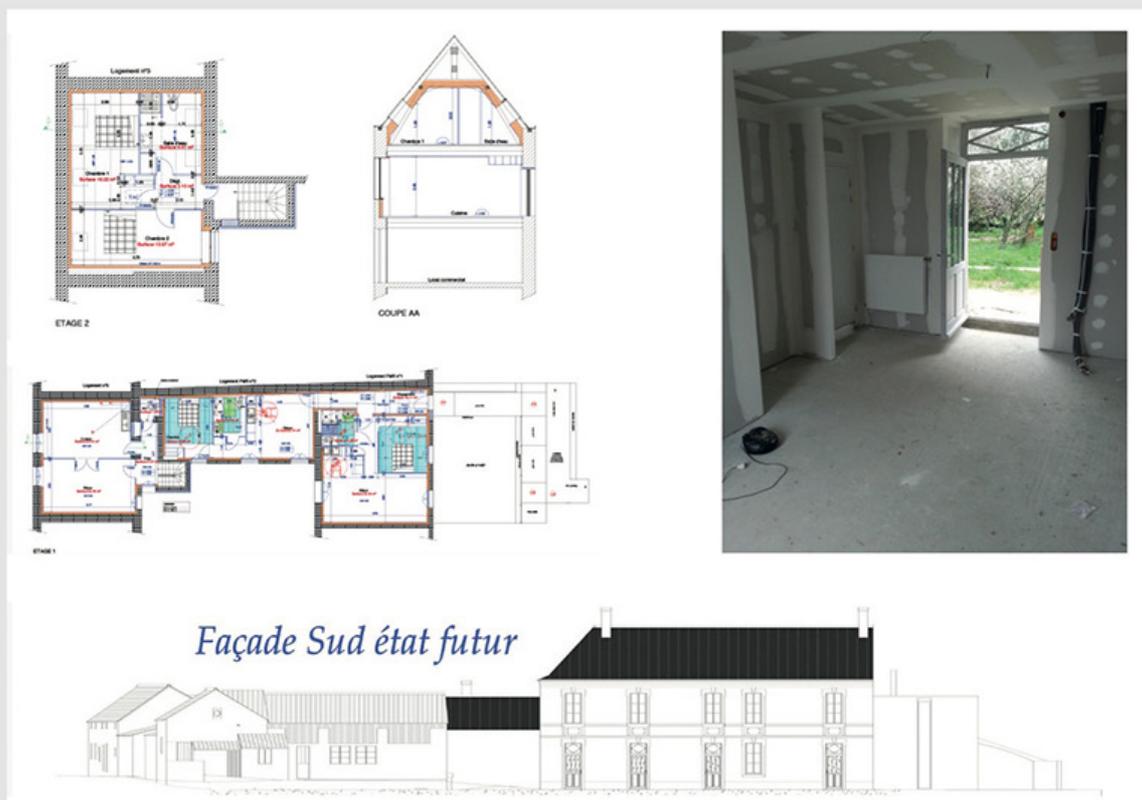
- > Propriétaire occupant ou accédant à la propriété ?
- > Collectivité locale et vous avez un projet de réhabilitation ou de construction.
- > Bailleur ou propriétaire d'un logement que vous souhaitez louer ?

Via son service Conception – maîtrise d'œuvre, SOLiHA Charente-Maritime Deux-Sèvres met son savoir-faire à votre service !

Pour le compte de propriétaires privés ou de collectivités locales, nous apportons :

- > Conseil technique
- > Réalisation de plans
- > Diagnostic énergétique (DPE)
- > Etablissement des documents administratifs (PC, DT...)
- > Étude de faisabilité
- > Maîtrise d'œuvre complète :
 - Faisabilité et conception du projet
 - Dépôt et obtention des autorisations
 - Consultation des entreprises
 - Suivi et réception des travaux

En nous confiant votre projet, vous avez la garantie de bénéficier du savoir-faire d'une équipe ayant une solide expérience, ainsi que de sa connaissance des entreprises locales du bâtiment.



SOLIHA Charente-Maritime Deux-Sèvres (SOLIHA 17-79) réalise des études d'aide à la décision pour la mise en place d'actions locales de valorisation de l'habitat et des centres-anciens, à différentes échelles du grand territoire à l'îlot urbain.

Vous êtes engagés dans :

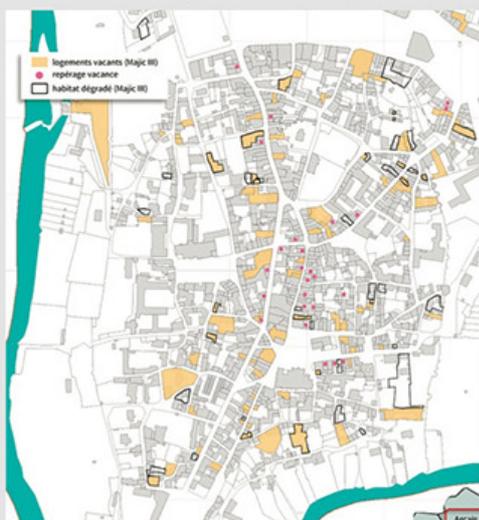
- > la définition d'une politique locale de l'habitat ;
- > la revitalisation et le renouvellement urbain de votre centre-ancien ;
- > le recyclage foncier d'un îlot urbain ou d'un patrimoine communal.

Dans le cadre d'études urbaines ou d'études pré-opérationnelles habitat, SOLIHA 17-79 vous accompagne par :

- > la réalisation d'un diagnostic de territoire ;
- > le repérage de l'habitat dégradé et vacant ;
- > la définition d'un programme d'actions ;
- > la recherche de financements et de partenariats ;
- > le calibrage d'opérations d'amélioration de l'habitat ;
- > la réalisation d'études de faisabilité.

L'objectif de SOLIHA 17-79 est de contribuer concrètement à la réhabilitation des logements et au renouvellement et développement d'une offre en logement abordable et de qualité. Pour cela, nous accompagnons les collectivités dans la définition de leurs programmes d'actions en matière d'amélioration de l'habitat et animons sur le terrain les dispositifs opérationnels de type OPAH et FIG.

Repérage de l'habitat dégradé et vacant en centre-ancien (Thouars - 79)



Faisabilité pour le renouvellement urbain d'un îlot (Saint-Jean-d'Angély - 17)



Calibrage d'une OPAH-RU
(CA Niortais-79)



OPAH
42 communes

OPAH RU Périmètres
infra-communaux
12 communes

Boostez votre entreprise grâce à notre expertise



Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**

DEUX-SÈVRES

SE FORMER AVEC LA CMA79, C'EST FACILE ET EFFICACE POUR LES ARTISANS

Pour répondre aux besoins des chefs d'entreprise, la CMA79 propose une offre de formation sur-mesure en trois formats pour développer ses compétences et son activité.

Pas moins de 15 formations (commercial, communication, gestion, numérique, ressources humaines, réglementation, développement personnel, comptabilité, etc)

En ligne

Une offre accessible 24h/24 pour se former à son rythme depuis une plateforme en ligne.

En classe virtuelle

Se former depuis le lieu de son choix en formule visioconférence en collectivité.

En centre de formation

Trois sites pour se former : Niort, Bressuire et Parthenay et partager son expérience en groupe

***“La formation tout au long de la vie,
une force pour l'entreprise”.***

Zoom sur des formations spéciales métiers du bâtiment

Se préparer à l'habilitation électrique (modules 1-2)

Deux modules pour les professionnels du bâtiment électricien et non électricien pour intervenir sur des ouvrages électriques et répondre aux normes de sécurité du métier.

Savoir monter un échafaudage de pied

Trois jours de formation pour décrocher l'attestation de compétences et répondre aux obligations.

Pour se former avec la CMA, rien de plus simple !

Consulter, réserver, s'inscrire et payer sa formation en ligne, c'est possible sur
www.cma79.fr - rubrique se former

TOUS LES SERVICES

DE VOTRE CMA EN UN CLIC !

www.cma79.fr

Les Formations par apprentissage



Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**
Deux-Sèvres

RECRUTER UN APPRENTI, C'EST MAINTENANT

Former un apprenti est une opportunité pour un chef d'entreprise de répondre à son besoin en compétences, de développer son activité et de préparer sa transmission.

Avec le plan de relance **#1jeune1solution**, on n'hésite plus !

“La 1^{ère} année de salaire subventionnée par le Gouvernement”

Une aide financière exceptionnelle dès la rentrée 2020 pour que le coût de l'apprentissage soit minimal la première année.

Pour les entreprises : **l'aide couvre 80 % à 100 % du salaire de l'apprenti** de moins de 26 ans la première année

- > 5 000 € pour les alternants mineurs
- > 8 000 € pour les alternants, jusqu'à 29 ans pour les contrats de professionnalisation
- > dont le contrat est conclu entre le 1er juillet 2020 et le 28 février 2021
- > Du CAP au master

L'**aide** est **accessible facilement** avec des **démarches simplifiées**

- > Elle se déclenche automatiquement lors du dépôt du contrat
- > Un versement mensuel permet de réduire les frais

Toutes les informations à retrouver sur **www.cfa79.fr**

Les développeurs de l'apprentissage du CFA79

Des spécialistes de l'apprentissage au service des employeurs pour tout savoir sur l'apprentissage, le recrutement d'un apprenti, son financement, etc.

Sud du département - Emmanuel MATHE - e.mathe@cma79.fr - 05 49 33 07 60

Nord du département - Karine ROUSSEAU - k.rousseau@cma79.fr - 05 49 71 29 29

www.cfa79.fr



Avec le site du CFA 79

Je peux plus facilement trouver un apprenti !