

2^{es} ASSISES RÉTAISES DU LOGEMENT

Jeudi 20 mars 2025

**Des actions
concrètes pour le
logement à l'année**

PROGRAMME DES ASSISES

Nathalie VAUCHEZ Modératrice

Ouverture des Assises

- **Lionel QUILLET**
Président de la Communauté de communes de l'île de Ré

De nouvelles actions concrètes pour le logement à l'année

- **Peggy LUTON**
vice-Présidente déléguée au logement et à l'habitat durable

Les nouvelles aides aux particuliers... Pour qui ? C'est quoi ?

- Présentation de cas concrets,
Cyril LE GALLO, responsable SOLiHA
- L'intermédiation locative, à quoi ça sert ?
Carole LECURIEUX, directrice de service - Alizés 17

Quelle activité législative pour le logement ?

- **Olivier FALORNI**
Député de la Charente-Maritime

Parole au public

Questions/réponses avec la salle

Conclusion

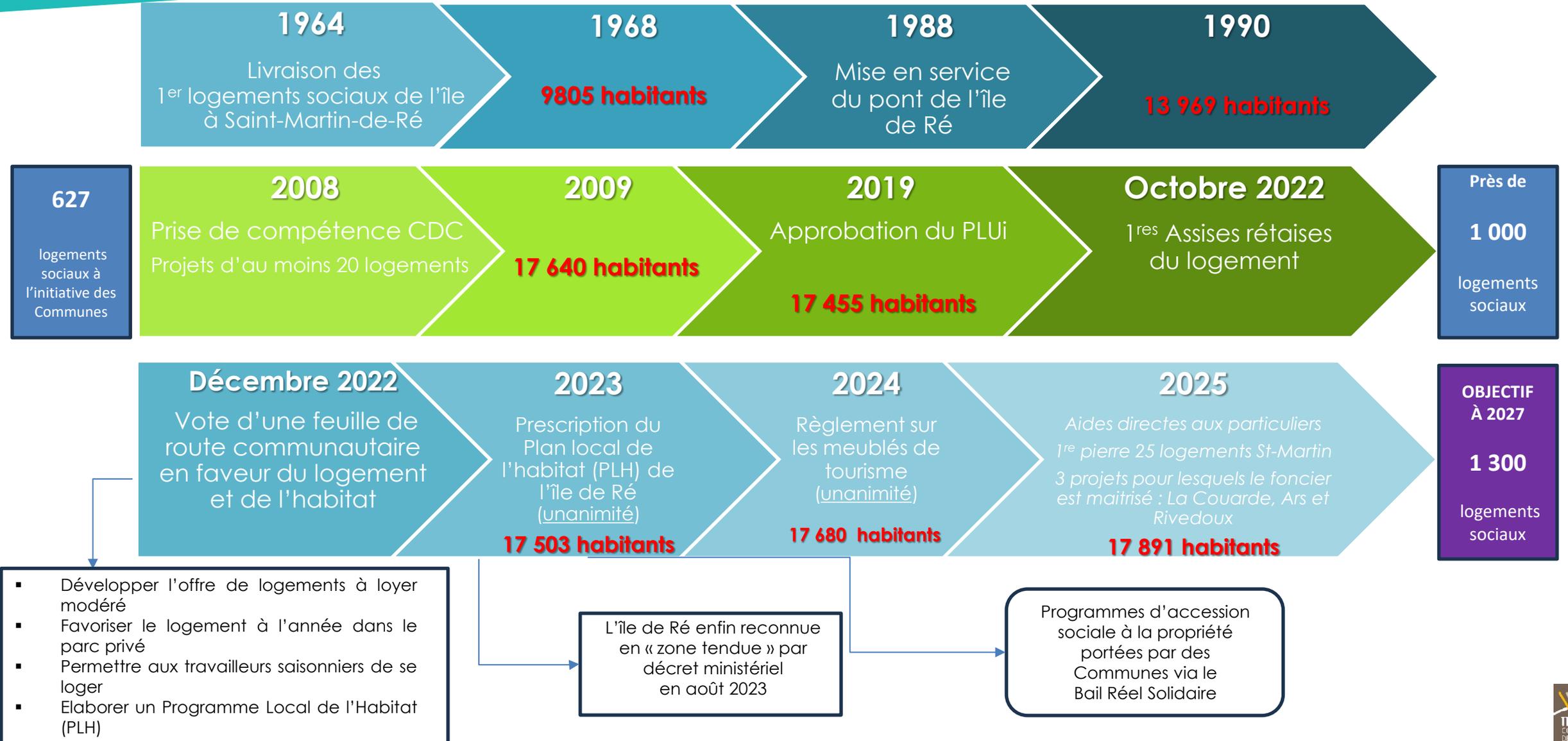
- **Lionel QUILLET**
Président de la Communauté de communes de l'île de Ré

Lionel QUILLET

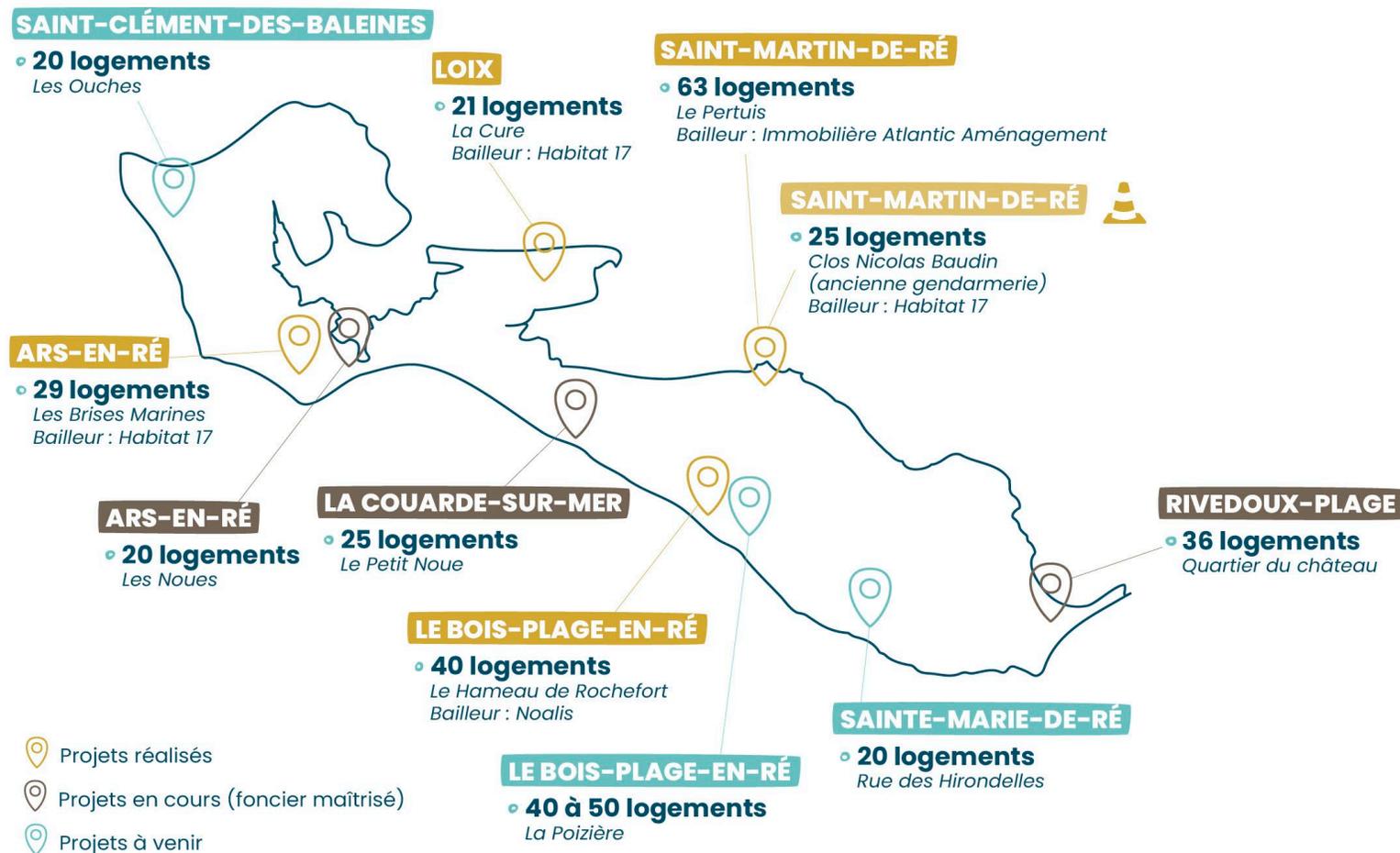
Président de la Communauté de
communes de l'île de Ré

LOGEMENT : UNE COMPÉTENCE COMMUNALE QUI S'EST ADAPTÉE AU TERRITOIRE ET À SON CONTEXTE

Conférence/Débat
Jeudi 20 mars 2025



LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS À LOYER MODÉRÉ PORTÉS PAR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DEPUIS 2008 (RÉALISÉS, EN COURS ET EN PROJET)



734 FOYERS SONT ACTUELLEMENT EN ATTENTE D'UN LOGEMENT SOCIAL
DONT **513** RÉSIDENT ACTUELLEMENT SUR L'ÎLE DE RÉ

Qui ?

- Une personne célibataire
- Qui réside sur le Sud de l'île de Ré
- Âgée de 47 ans
- Employée
- Locataire d'un logement privé

Pourquoi ?

- 1) Logement trop petit
- 2) Logement trop cher
- 3) Logement repris pour vente

Quoi ?

- ✓ Logement de type 2
- ✓ Sur le Sud de l'île de Ré
- ✓ Depuis 2 ans

Peggy LUTON
vice-Présidente déléguée au logement et
à l'habitat durable

QU'EST-CE QUE LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) ?



PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT

Un **document stratégique de programmation de la politique l'habitat** sur le territoire.

- Sur une durée de 6 années (2025 – 2030)
- Associant l'ensemble des partenaires (Etat, Département, bailleurs, associations, comité de citoyens...)
- Un pilotage, une évaluation des indicateurs, un bilan réalisé chaque année

Il comprend **21 actions** organisées autour de **4 axes** :

- **Produire du logement permanent à l'année**
- **Améliorer le parc de logements existant**
- **Répondre aux besoins en hébergements spécifiques des publics**
- **Assurer la gouvernance et l'animation de la politique de l'habitat**

La CdC investira 18 M € sur 6 ans
72% consacré à la production de
logements permanents à l'année
19% à l'amélioration du parc existant

PRODUIRE DU LOGEMENT PERMANENT À L'ANNÉE

FONDS DE CONCOURS « LOGEMENT A L'ANNÉE »

Aider les communes dans la réalisation de projets de moins de 20 logements par :

- Une aide financière de 30% pour l'acquisition d'un terrain nu ou bâti selon des critères
- Pour réaliser des logements abordables :
 - Logements locatifs sociaux confiés à un bailleur
 - Accession à la propriété via le Bail Réel Solidaire (BRS)

« DES AIDES À LA PIERRE » POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

- Mobilisable par les bailleurs sociaux
- Pour toute opération de logement social
- Une aide par logement (selon typologie et selon produit PLAI/PLUS/PLS) et pour l'acquisition/réhabilitation

MIEUX ÉQUILIBRER LA LOCATION DE COURTE DURÉE ET LE LOGEMENT PERMANENT

- Un règlement sur le **changement d'usage des meublés de tourisme**
 - Adopté en mars 2024
 - Pour une application en janvier 2025 : numéro d'enregistrement obligatoire pour tous les meublés de tourisme
 - Et en juin 2025 : autorisation de changement d'usage obligatoire pour les résidences secondaires et les investissements locatifs

- Un règlement intercommunal :
 - Fixant un **nombre maximal d'autorisations** de changement d'usage pour l'ensemble de l'Île de Ré (3 475)
Ce quota est décliné par commune
 - Et un maximum de 2 autorisations accordée par personne physique et par personne morale
 - Un droit de priorité pour les meublés déjà existants déclarés

AMÉLIORER LE PARC DE LOGEMENT EXISTANT



LE PACTE TERRITORIAL FRANCE RENOV DE L'ÎLE DE RÉ

- Améliorer le parc privé pour favoriser le logement à l'année
 - Des aides financières de l'Anah mieux mobilisées
 - Des aides spécifiques « sûr mesure » pour le territoire
 - Un accompagnement pas à pas et en proximité des habitants
- Pour les propriétaires bailleurs (engagement de louer à l'année)
- Ou les propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes.



- Une organisation du territoire avec les CCAS et les associations de solidarité pour **l'hébergement d'urgence**
- Des conventions Communes/Etat ; CDC/Etat pour l'hébergement des **travailleurs saisonniers**
- Des appels à projets pour des **hébergements spécifiques** pour les séniors, les jeunes actifs ou les personnes en situation de handicap
- Un groupe d'action sur les **situations de mal logement**
- Un partage de culture pour faciliter le **bien vieillir chez soi**.

LA MAISON DE L'HABITAT DE L'ÎLE DE RÉ, UN SERVICE À LA DISPOSITION DE TOUS

Objectifs:

- ✓ Accompagner les habitants dans leurs projets ou démarches liés au logement
- ✓ Un conseil neutre et gratuit, assuré par le personnel de la CDC et son réseau de partenaires.

Comment ?

- **Sur RDV**, par des conseillers experts.
- **Informations personnalisées** : projets de création de logements locatifs conventionnés, réhabilitation de logements vacants, rénovation énergétique, d'adaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie, projections financières, simulations d'aides, conseils pour se prémunir contre les loyers impayés, conseils juridiques et fiscaux, conseils en architecture...
- **Des animations de territoire** : forum – salon – réunion thématiques...

Contacts :

Contact tél : 05 46 29 93 80 (le matin sauf le mercredi) - Courriel : maison.habitat@cc-iledere.fr

8 place de la République à ST MARTIN DE RÉ

Ouverture : Mai

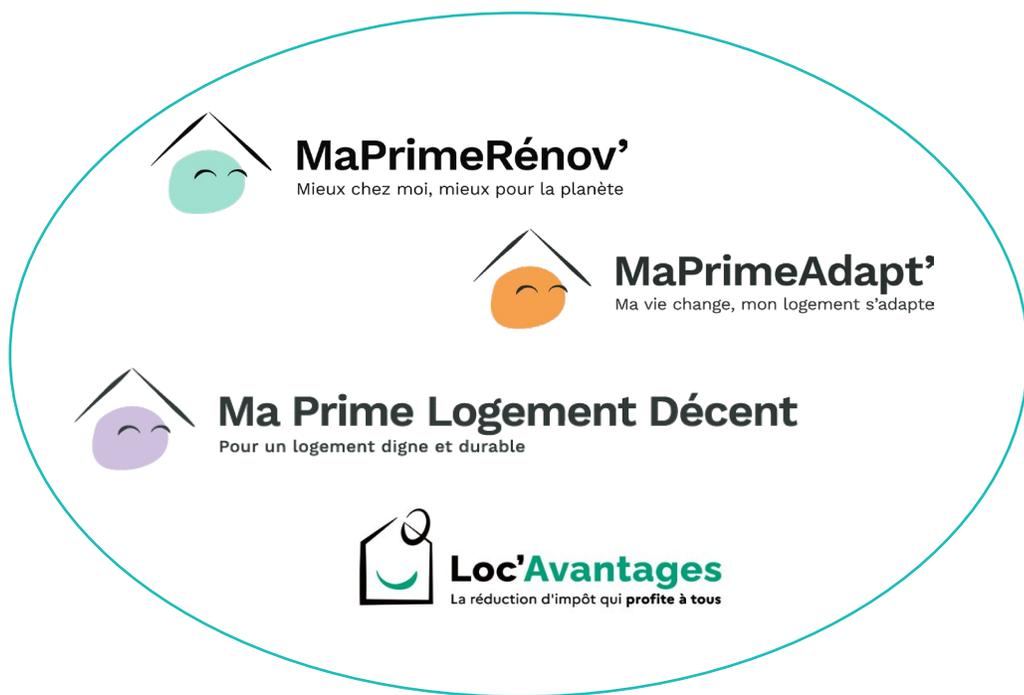
LES NOUVELLES AIDES AUX PARTICULIERS... POUR QUI ? C'EST QUOI ?

Conférence/Débat
Jeudi 20 mars 2025

Cyril LE GALLO
Responsable SOLiHA

Le Pacte territorial de l'île de Ré : des aides aux propriétaires pendant 5 ans

Des dispositifs nationaux



Un dispositif spécifique à l'île de Ré

- Des aides nationales abondées
- Des primes spécifiques
- Un accompagnement technique des bénéficiaires GRATUIT

PILIER N°1 : Développer l'offre locative permanente à l'année et accompagner les propriétaires bailleurs dans les projets de rénovation

- ❖ Un accompagnement GRATUIT et des subventions pour des travaux de rénovation globale d'un logement dégradé ou d'un logement en précarité énergétique :



- **Conventionner son logement avec l'ANAH pendant 6 ans** : louer son logement en tant que résidence principale à un loyer plafonné, à des locataires de son choix, qui respectent certains plafonds de ressources



Jusqu'à 74 800 € avec les primes
+ une **défiscalisation** jusqu'à 65%



- Louer le logement à titre de résidence principale pendant une durée de 6 ans
- Subventions sous condition de **ressources du propriétaire bailleur**

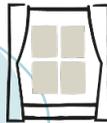


Jusqu'à 68 000 € avec les primes

PILIER N°1 : Développer l'offre locative permanente à l'année et accompagner les propriétaires bailleurs dans les projets de rénovation

❖ Des primes à étudier selon chaque projet :

Prime de **sortie de la vacance**
supérieure à deux ans



Prime au **changement de destination**



Prime à l'**intermédiation locative** (garantie de loyer)



Conventionnement sans travaux



PILIER N°1 : Développer l'offre locative permanente et accompagner les propriétaires bailleurs dans les projets de rénovation

❖ Exemple de projet :



Saint-Martin-de-Ré
Logement vacant, très dégradé avec rénovation énergétique
Étiquette F avant travaux
60 m²



70 000€ HT, soit 77 000€ TTC de travaux, dont :
Étiquette B après travaux
Plafond subventionnable : 60 000 € HT (1 000€/m²)

	24 000 €
	29 800 €
<i>Dont: Subvention socle (35%)</i>	<i>18 000€</i>
<i>Prime sortie de vacance</i>	<i>10 000€</i>
<i>Prime IML</i>	<i>1 800€</i>
Commune	6 000 €
Total des aides	59 800 €
Taux de financement (TTC)	78%
Reste à charge (TTC)	17 200 €



- **Loyer (loc2) :** 681€/mois HC – 11,35€/m²
- **Réduction d'impôts sur le revenu :**
 - Sans IML : 2 860€/an
 - Avec IML : 3 269€/an
- **Ressources locataires :**
 - Couple : 34 645€/an
 - P. seule + 1 p. à charge : 41 661€/an



- Logement géré en intermédiation locative : sécurise la relation propriétaire bailleur/locataire
- Logement sorti de la vacance et de la dégradation
- Amélioration du confort du logement, réduction des factures d'électricité ou de gaz

PILIER N°1 : Améliorer et adapter les logements des propriétaires occupants

- ❖ Un accompagnement GRATUIT et des subventions pour les ménages aux ressources modestes et très modestes des travaux de :



Ma Prime Logement Décent
Pour un logement digne et durable

- **Rénovation d'un logement dégradé voire insalubre**



Jusqu'à 87 000€ avec les primes :
Dont 14 000€ de la CC Ile-de-Ré



MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

- **Rénovation d'un logement en précarité énergétique**



Jusqu'à 63 000€ avec les primes



MaPrimeAdapt'
Ma vie change, mon logement s'adapte

- **Adaptation d'un logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement et/ou au handicap**

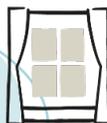


Jusqu'à 7 450 €
Dont 1 500€ de la CC Ile-de-Ré

PILIER N°2 : Améliorer et adapter les logements des propriétaires occupants

- ❖ Des primes à étudier selon chaque projet

Prime de **sortie de la vacance**
supérieure à deux ans



Prime au **changement de destination**



Prime pour le **partage des logements** pour les
saisonniers, apprentis, jeunes actifs



PILIER N°1 : Améliorer et adapter les logements des propriétaires occupants

❖ Exemple de projet :

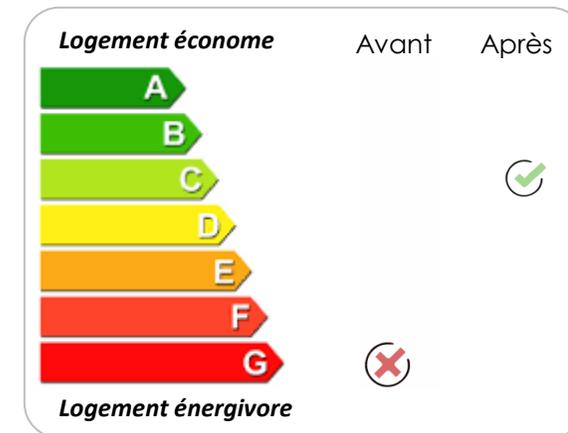


Propriétaire occupant avec un projet de **rénovation globale** dans un logement vacant



Coût du projet : 90 000 € HT (97 000 € TTC)

Ressources	Très modestes	Modestes
 Ma Prime Logement Décent <small>Pour un logement digne et durable</small>	63 000€	49 000€
 Logement très dégradé Sortie de vacance	24 000 €	20 500 €
<i>Dont : subvention socle (20% TM ; 15% M)</i>	14 000€	10 500€
<i>- Prime sortie de vacance</i>	10 000€	10 000€
Total des aides	87 000 €	69 500€
Taux de financement (TTC)	90%	72%
Reste à charge (TTC)	10 000 €	27 500€



Des factures d'électricité et/ou de gaz réduites



Amélioration du confort et de la santé

PILIER N°2 : Améliorer et adapter les logements des propriétaires occupants

❖ Exemple de projet :



Propriétaire occupant avec un projet d'adaptation de son logement



Coût du projet : 8 500 € HT (9 350 € TTC)

- Remplacement d'une baignoire par douche (7 000€)
- Travaux induits (1 500 €)

Ressources	Très modestes	Modestes
 MaPrimeAdapt' <small>Ma vie change, mon logement s'adapte</small>	5 950 €	4 250 €
 Ile de Ré <small>COMMUNAUTÉ DE COMMUNES</small>	1 500 €	1 000 €
Total des aides	7 450 €	5 250 €
Taux de financement (TTC)	80%	56%
Reste à charge (TTC)	1 900 €	4 100 €



Maintien à domicile tout en sécurité



Amélioration du confort

1 Accueil, information et conseil



- Porte d'entrée : Maison de l'Habitat
 - Vérification de l'éligibilité par la Maison de l'Habitat ou SOLIHA
 - Informations sur les conditions d'obtention des subventions, les modalités techniques et financières de l'accompagnement
- **Permanences locales sur rdv :**
- Tous les 2^{èmes} vendredis matins et 4^{èmes} jeudis matins de chaque mois (9h-12h)

2 Visites et diagnostics



- Diagnostics thermiques
- Diagnostics relatifs à la perte d'autonomie et les situations de handicap
- Diagnostics relatifs à l'habitat indigne et dégradé
- Conseils relatifs aux autres aides cumulables

3 Assistance à maîtrise d'ouvrage, contrôle de conformité et suivi post-travaux



- Montage du dossier de subventions
 - Mobilisation de l'ensemble des aides cumulables et vérification des devis
- Suivi du dossier :
 - Réalisation des travaux
 - Demandes d'avance, de paiement, etc.
 - **Versement des subventions directement au propriétaire, sur présentation des factures**



Les communes

Autres partenaires comme : Action Logement, Fondation pour le Logement des Défavorisés, Procivis, Caisses de retraites, etc.

L'ACCOMPAGNEMENT GRATUIT POUR LES PARTICULIERS DANS LA RÉNOVATION DE LEUR LOGEMENT

- **Si vous êtes concernés par :**
 - Un habitat dégradé
 - Un logement en précarité énergétique (présence d'humidité, factures d'énergie élevées, ouvertures en simple vitrage, trop froid en hiver et trop chaud en été, etc.)
 - Un Logement non adapté au vieillissement ou au handicap du ménage occupant (présence de baignoire, des escaliers difficiles à monter/descendre, accès difficiles et/ou étroits, etc.)
 - Un logement vacant à rénover
- **Si vous souhaitez mettre en location un logement ou investir dans du locatif**



Maison de l'habitat de l'île de Ré



05 46 29 93 80



maison.habitat@cc-iledere.fr

8, Place de la République à Saint-Martin-de-Ré

LES NOUVELLES AIDES AUX PARTICULIERS... POUR QUI ? C'EST QUOI ?

Conférence/Débat
Jeudi 20 mars 2025

Carole LECURIEUX
Directrice de service – Alizés 17

LES NOUVELLES AIDES AUX PARTICULIERS...

POUR QUI ? C'EST QUOI ?



Que sont les AIVS® ?

Les AIVS® sont des **agences immobilières associatives** qui assurent une mission d'intermédiaire entre le locataire et le propriétaire, garantissant ainsi un accompagnement individualisé de chacun, dans toutes les étapes de la location.



Alizés 17

Agence Immobilière à Vocation Sociale
(AIVS®) de la Charente-Maritime

Chiffres-clés des AIVS® :

- ✓ 55 AIVS®
- ✓ Près de 23 000 logements gérés



Les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS®) sont des professionnels de la location solidaire :

Elles sont agréées par l'Etat au titre de leur mission sociale et répondent à l'ensemble des obligations légales liées au métier d'agent immobilier.



LES NOUVELLES AIDES AUX PARTICULIERS... POUR QUI ? C'EST QUOI ?

UNE ACTION DE PROXIMITÉ QUI INTERVIENT A PLUSIEURS NIVEAUX DE L'ACTIVITÉ

À retenir

- ➔ Recherche, choix et mise en place du locataire (en accord avec le propriétaire)
- ➔ Assurance loyers impayés et dégradations immobilières (accord cadre Fapil/SADA) ou garantie VISALE



- ➔ Gestion locative comptable et technique
- ➔ Aide à la déclaration des revenus fonciers

➔ **Gestion Locative Adaptée, cœur de métier et finalité première des AIVS® avec un suivi individualisé des ménages**

Objectif :

prévenir les difficultés des ménages et sécuriser la relation bailleur/locataire

- Conseils à l'utilisation du logement
- Formation aux droits et devoirs des locataires
- Assistance administrative et budgétaire
- Visite annuelle du logement

LES NOUVELLES AIDES AUX PARTICULIERS... POUR QUI ? C'EST QUOI ?

LES AVANTAGES

- ➔ Agence adossée à une structure sociale
- ➔ Réseau partenarial
- ➔ Capacité à mobiliser les dispositifs d'accompagnement renforcés
- ➔ Gestion rapprochée du bien
- ➔ Accompagnement en amont et tout au long de la location
- ➔ Réduction fiscale majorée et prime(s) en conventionnant le logement auprès de l'Anah (et en confiant sa gestion à l'AIVS®)

	Taux de réduction d'impôt	Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative (IML)
loc1	15%	20%
loc2	35%	40%
loc3	X	65%

À retenir

Au 31 décembre 2024 :

- 307 logements gérés en mandats de gestion
- 61 logements gérés par convention de gestion déléguée*

* logements mobilisés en location/sous-location par l'Association Habitat et Humanisme Deux Charentes/Deux-Sèvres

Olivier FALORNI

Député de la Charente-Maritime

A vos questions !

Lionel QUILLET

Président de la Communauté de
communes de l'île de Ré

RENCONTREZ LES ACTEURS LOCAUX DU LOGEMENT !

Conférence/Débat
Jeudi 20 mars 2025

- **Communauté de communes de l'île de Ré**
- **Centre régional des énergies renouvelables (CRER)**
- **SOLiHA, acteur de l'économie sociale et solidaire**
- **Alizés 17, agence immobilière à vocation sociale**
- **Agence départementale d'information sur le logement (ADIL 17)**
- **Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE 17)**
- **Horizon habitat jeunes (HHJ)**
- **Les Volets Ouverts, île de Ré**