

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME



Règlement des aides à l'habitat

Applicable au 1^{er} janvier 2018

SOMMAIRE

Introduction

- 1- Aider les propriétaires bailleurs pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie
- 2- Améliorer l'habitat de propriétaires occupants
- 3- Accompagner les accueillants familiaux à réaliser des travaux d'accessibilité
- 4- Soutenir la production de logements locatifs sociaux
- 5- Accompagner les résidences sociales
- 6- Aider les propriétaires au raccordement des logements au réseau d'assainissement

INTRODUCTION

Le Département de la Charente-Maritime développe depuis de nombreuses années des actions en faveur de l'habitat. Il a défini sa vision stratégique de la politique de l'habitat en concertation et complémentarité avec les autres collectivités locales au travers d'un Schéma Départemental, arrêté le 11 décembre 2011 pour la période 2012 - 2016.

Par délibération du 18 décembre 2015, l'Assemblée départementale a décidé d'actualiser sa politique de l'habitat dans le cadre d'un nouveau schéma départemental, élaboré pour la période 2017 - 2021, sur la base du bilan des actions menées de 2012 à 2016 et en étroite concertation avec l'ensemble des acteurs de l'habitat du département.

Compte-tenu des enjeux auxquels le Département doit répondre en matière d'habitat et à la lumière des principaux éléments de diagnostic, deux orientations structureront la politique départementale de l'habitat pour les années 2017-2021 :

- **Promouvoir la cohésion territoriale par le développement d'une ingénierie adaptée aux besoins des collectivités.** Afin de s'assurer de la cohérence des interventions en matière d'habitat mises en place par les Collectivités locales à différentes échelles et de promouvoir un développement territorial équilibré de la Charente-Maritime, il s'agit d'abord d'inscrire la politique de l'habitat au sein d'une réflexion plus globale qui porte sur l'aménagement du territoire. Outre plusieurs actions de communications en liens avec la thématique de l'habitat, le Département souhaite mettre en place les moyens d'une coopération opérationnelle entre les différents partenaires du Département en matière d'habitat, notamment le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement), la SEMDAS (Société d'Économie Mixte pour le Développement de l'Aunis et de la Saintonge), Habitat 17 (Office Public de l'Habitat du Département) sur des projets de redynamisations de centres-bourgs. Cette coopération prendra la forme d'un « Appel à manifestation d'intérêt » à destination des Maires de Charente-Maritime.

- **Adapter et moduler les interventions du Département pour la prise en compte des populations spécifiques et du développement d'un habitat abordable, pour la réhabilitation du patrimoine existant et la construction neuve.** La loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014 désigne le Département comme "chef de file" en matière d'aide sociale, d'autonomie des personnes et de solidarité des territoires. Le Schéma Départemental de l'Habitat 2017-2021 met en avant ce rôle et en fait une orientation majeure et transversale à l'ensemble des actions. En effet, à travers ce Schéma, le Département entend proposer des stratégies de soutien adaptées à la variété des réalités sociodémographiques et géographiques des différents territoires.

Dans ce cadre, le Département poursuit les actions engagées dans le cadre du conventionnement de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) dans le Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux » en matière de réhabilitation énergétique, de maintien à domicile et de sortie d'insalubrité des logements et entend faire évoluer les modalités de financement du logement social pour une meilleure efficacité de son action.

Le règlement des aides à l'habitat arrête les modalités de l'intervention financière du Département en faveur du logement locatif social public et du logement privé. Il est pris en application du Schéma départemental de l'habitat et du Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD).

1- Aider les propriétaires bailleurs pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie dans le logement loué

Opérations éligibles :

Le Fonds de Solidarité pour le Logement est confronté à une augmentation du nombre et du montant des aides sollicitées pour des dettes d'énergie. Afin d'aider les ménages à gérer et maîtriser leur dépense en énergie, le Département souhaite encourager les propriétaires à engager des travaux permettant de réduire les charges des locataires.

Bénéficiaires des aides :

Les propriétaires bailleurs qui réhabilitent leur patrimoine afin d'améliorer les performances énergétiques du logement permettant la réduction des factures d'énergie ou d'eau des locataires.

Aide aux travaux :

Les travaux doivent permettre d'améliorer la consommation énergétique du logement d'au moins 35 %. L'aide apportée par le Département est fixée à 30% du montant HT des travaux subventionnables par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et plafonnée à 5 000 € par logement. Cette aide est plafonnée à 7 000 € par logement pour les communes retenues dans le cadre de l'Appel à manifestation d'intérêt centre-bourg¹.

L'aide du Département est complémentaire des avantages fiscaux prévus par la réglementation et attachés à ce type d'opération et d'une subvention de l'Anah.

Un maximum de 5 dossiers par an sera accepté dans les communes ou groupements de communes mettant en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Conditions de financement :

Pour bénéficier de la subvention départementale, le logement réhabilité doit faire l'objet d'une convention établie entre l'Agence nationale de l'habitat et le propriétaire bailleur. Cette convention rend éligible le logement au versement de l'aide personnalisée au logement dont peut bénéficier le locataire.

Les ressources des locataires du logement aidé doivent être inférieures ou égales au plafond défini par l'Etat et révisé chaque année.

Le montant du loyer doit être inférieur ou égal au montant plafond dit « social » ou « très social » défini par l'Etat et révisé chaque année.

Modalités de versement de l'aide :

Toute demande de subvention devra être sollicitée auprès du Département au plus tard 6 mois après la fin des travaux.

L'aide du Département est validée par un arrêté et versée au bailleur en une seule fois sur présentation de la fiche de calcul définitive et de la convention signée avec l'Agence nationale de l'habitat.

¹ Cadre d'action à retrouver dans le document « Appel à manifestation d'intérêt centre-bourg » du Département de la Charente-Maritime.

2- Améliorer l'habitat des propriétaires occupants

Opérations éligibles :

L'opération et les travaux envisagés ont pour objectif de permettre le maintien du ménage dans son logement, dans des conditions décentes et adaptées à sa situation et d'en améliorer les performances énergétiques.

Bénéficiaires de l'aide :

Les personnes ne dépassant pas le plafond de ressources de l'Anah dit « très modestes », accédants à la propriété ou propriétaires en titre d'un logement occupé en résidence principale en Charente-Maritime, ainsi que les personnes usufruitières de tout ou partie de leur logement, lorsqu'elles-mêmes et le propriétaire en titre répondent chacun et indépendamment aux conditions de ressources du dispositif. Si les personnes usufruitières ne répondaient pas aux conditions du dispositif en termes de ressources, il est attendu une participation financière aux travaux.

Le logement doit avoir plus de 15 ans à la date à laquelle est acceptée la demande d'aide.

Aides au projet :

Un opérateur est chargé d'aider les propriétaires pour la réalisation de l'étude de faisabilité des travaux souhaités ou souhaitables et le montage technique, administratif et financier des dossiers de demande de subventions.

Aides aux travaux :

Les aides apportées par le Département sont complémentaires de celles de l'Agence nationale de l'habitat et de l'État. Elles ne sont pas cumulables entre elles. Toutefois, les aides apportées par le Département peuvent être cumulées avec les aides des communes ou groupements de communes le cas échéant.

Ces aides concernent les travaux suivants :

1°/ Lutte contre la précarité énergétique :

- aide dite "Habiter Mieux". Il s'agit d'un montant forfaitaire, qui n'est accordée que si les travaux réalisés améliorent d'au moins 25 % la performance énergétique du logement. L'amélioration est mise en évidence par la comparaison entre une évaluation énergétique avant travaux et une évaluation projetée après travaux.

Une seule aide "Habiter Mieux" peut être versée pour un même logement et pour un même bénéficiaire.

Son montant est de 1 500 € par ménage.

2°/ Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé :

- aide fixée à 50% du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah et plafonnée à 6 500 € par logement.

3°/ Travaux visant à l'autonomie du propriétaire occupant dans son logement :

- aide fixée à 30% du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah et plafonnée à 1 600 € par logement.

4°/ Travaux d'économie d'énergie et d'autonomie pour les propriétaires occupants

Il s'agit de travaux de rénovation énergétique permettant de réaliser des économies d'énergie couplés à des travaux visant au maintien à domicile des personnes.

- aide fixée à 30% du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah et plafonnée à 2 000 € par logement.

5°/ Prêts sans intérêt :

Le Département met en place un fonds permettant d'accorder des prêts sans intérêt, complémentaires de ses aides, ouvrant droit à une aide au logement en faveur des propriétaires qui ne peuvent bénéficier d'un prêt d'un organisme de protection sociale pour l'élaboration du plan de financement des travaux d'amélioration de leur habitat :

- Plafonnés à 2 000 € ;
- Remboursables sur 36 mois maximum ;
- Ouvrant droit à une aide au logement.

Un engagement de remboursement est établi entre le propriétaire bénéficiaire du prêt et le Département.

Conditions de financement :

- Occupation du logement aidé

Le propriétaire doit s'engager à occuper le logement aidé à titre de résidence principale, pendant une durée minimale de 6 ans. En cas de décès du propriétaire occupant, il ne sera pas procédé à un recouvrement de la subvention versée.

- Plafond de ressources

Le plafond de ressources est celui de l'Agence nationale de l'habitat « propriétaires occupants très modestes ».

Le montant des ressources à prendre en compte est le revenu fiscal de référence de chaque personne composant le ménage à l'année N-2.

Exemple : pour un dossier monté en 2018, les revenus concernés sont ceux de 2016. Toutefois, si les revenus du ménage ont baissé entre 2016 et 2017, il est possible d'examiner les ressources de 2017 (N-1) à condition d'être en mesure de produire l'avis d'imposition correspondant (2017).

Les plafonds de ressources sont révisés au 1er janvier de chaque année.

Modalités de versement de l'aide :

- Aide versée dans le cadre du Programme d'Intérêt Général :

Le paiement de la subvention s'effectue directement au propriétaire bénéficiaire de l'aide : 80% après le vote de la subvention en Commission Permanente et 20% sur présentation du certificat de conformité des travaux établi par l'opérateur, signé par le propriétaire et des factures acquittées.

Le propriétaire s'engage à commencer les travaux dans un délai d'un an, à compter de la notification de la subvention et à les achever dans un délai de deux ans. Passé ces délais, la décision d'octroi de la subvention par le Département sera considérée comme caduque et l'aide sera restituée au Département. Cette disposition pourra faire l'objet d'une dérogation en cas de circonstances exceptionnelles et sur motivation écrite du propriétaire.

Soutien aux politiques locales de l'habitat :

Une subvention forfaitaire de 500 € par ménage est accordée aux dossiers permettant une amélioration d'au moins 25% de la performance énergétique du logement constitués par une autre collectivité territoriale engagée dans un Programme d'intérêt Général ou une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

Le paiement de la subvention s'effectue directement au propriétaire occupant, sur courrier de certification du versement établi par l'Agence nationale de l'habitat.

3- Accompagner les accueillants familiaux à réaliser des travaux d'accessibilité

L'accueil familial consiste pour un particulier ou un couple agréé par le Président du Département, à accueillir à son domicile, à titre onéreux, à temps complet ou partiel, de manière permanente ou temporaire, une ou plusieurs personnes âgées ou handicapées en lui assurant divers services dont l'hébergement et l'entretien.

Opérations éligibles :

L'opération et les travaux envisagés doivent avoir pour objectif de mettre en adéquation le logement des accueillants familiaux avec les contraintes liées à l'âge ou au handicap des personnes accueillies (chambre en rez-de chaussée, rampe d'accès, douche à siphon de sol, barre d'appui, espace de giration, ...).

Bénéficiaires de l'aide :

Les personnes ayant reçu un agrément ou ayant fait une demande d'agrément sous réserve d'un accord favorable de la Commission Spécialisée Logement du Département.

Aides au projet :

Un opérateur est chargé d'aider les accueillants familiaux pour la réalisation de l'étude de faisabilité des travaux souhaités ou souhaitables et le montage technique, administratif et financier des dossiers de demande de subventions.

Aides aux travaux :

Aide fixée à 30% du montant HT des travaux de mise en adéquation du logement avec les contraintes liées à l'âge ou au handicap et plafonnée à 1 500 € par logement.

Conditions de financement :

Le propriétaire doit s'engager à exercer l'activité d'accueillant familial pendant une durée minimale de 5 ans à compter du versement de la subvention départementale.

En cas de non-respect de la procédure d'agrément, ou du présent règlement, le Département pourra exiger le remboursement intégral de l'aide aux travaux.

Modalités de versement de l'aide :

Le paiement de la subvention s'effectue directement au propriétaire bénéficiaire de l'aide : 80% après le vote de la subvention en Commission Permanente et 20% sur présentation du certificat de conformité des travaux établi par l'opérateur, signé par le propriétaire et des factures acquittées.

Le propriétaire s'engage à commencer les travaux dans un délai d'un an, à compter de la notification de la subvention et à les achever dans un délai de deux ans. Passé ces délais, la décision d'octroi de la subvention par le Département sera considérée comme caduque et l'aide sera restituée au Département. Cette disposition pourra faire l'objet d'une dérogation en cas de circonstances exceptionnelles et sur motivation écrite du propriétaire.

4- Aider la production de logements locatifs sociaux

Dispositions en vigueur concernant la programmation agréée par l'Etat jusqu'au 31/12/2016

Opérations éligibles :

Les besoins en logements sociaux en Charente-Maritime sont très importants mais aussi très hétérogènes. Le département concentre à lui seul 45% du total de la demande régionale alors que le parc HLM charentais-maritime ne représente que 31% de l'offre régionale. Sont éligibles à une aide départementale l'ensemble des logements sociaux bénéficiant de prêts locatifs à usage social (PLUS) et prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI).

Bénéficiaires de la subvention :

Offices Publics de l'Habitat

Sociétés Anonymes

Sociétés d'Economie Mixte

Associations et organismes agréés et fondations à vocation sociale

Collectivités territoriales. Les communes de moins de 5000 habitants peuvent également bénéficier de l'aide pour le maintien de leur parc locatif social existant.

Modalités de financement

Aides directes :

Le développement de l'offre de logements sociaux en Charente-Maritime est une nécessité qui ne peut être mise en œuvre de la même façon sur l'ensemble du Département.

La subvention départementale est apportée par logement et selon la zone de tension considérée, son montant est arrêté selon le tableau suivant :

		Littoral urbain tendu	Littoral périurbain tendu		Intérieur urbain	Intérieur rural
			B1	B2		
ZONE B	PLUS	5000 €	5000 €	4000 €		
	PLAI	8000 €	8000 €	7000 €		
ZONE C	PLUS	6000 €	6000 €		4000 €	3000 €
	PLAI	9000 €	9000 €		7000 €	5000 €

Zonage issu du Schéma départemental de l'habitat :

- Littoral urbain tendu : les communes de plus de 5 000 habitants suivantes : Aytré, Châtelailon-Plage, Dompierre/Mer, Lagord, Marennnes, Nieul sur mer, Périgny, Puilboreau, Rochefort, La Rochelle, Royan, St Georges de Didonne, Saujon, Saint Pierre d'Oléron et Tonnay-Charente.
- Littoral périurbain tendu : Aigrefeuille-d'Aunis, Anais, Andilly, Angoulins, Arces, Ars-en-Ré, Arvert, Barzan, Beaugéay, Bouhet, Bourcefranc-le-Chapus, Bourgneuf, Boutenac-Touvent, Breuillet, Breuil-Magné, Brie-sous-Mortagne, Cabariot, Chaillevette, Chambon, Champagne, Charron, Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet, Clavette, Cozes, Croix-Chapeau, Dolus-d'Oléron, Échillais, Épargnes, Esnandes, Étaules, Floirac, Forges, Fouras, Grézac, Hiers-Brouage, Île-d'Aix, La Brée-les-Bains, La Couarde-sur-Mer, La Flotte, La Gripperie-Saint-Symphorien, La Jarne, La Jarrie, La Tremblade, Landrais, Le Bois-Plage-en-Ré, Le Château-d'Oléron, Le Chay, Le

Grand-Village-Plage, Le Gua, Le Thou, L'Éguille, Les Mathes, Les Portes-en-Ré, L'Houmeau, Loire-les-Marais, Loix, Longèves, Lussant, Marans, Marsilly, Médis, Meschers-sur-Gironde, Moëze, Montroy, Moragne, Mornac-sur-Seudre, Mortagne-sur-Gironde, Muron, Nieulle-sur-Seudre, Port-des-Barques, Rivedoux-Plage, Saint-Agnant, Saint-Augustin, Saint-Christophe, Saint-Clément-des-Baleines, Saint-Coutant-le-Grand, Saint-Denis-d'Oléron, Sainte-Marie-de-Ré, Sainte-Soulle, Saint-Froult, Saint-Georges-d'Oléron, Saint-Hippolyte, Saint-Jean-d'Angle, Saint-Just-Luzac, Saint-Laurent-de-la-Prée, Saint-Martin-de-Ré, Saint-Médard-d'Aunis, Saint-Nazaire-sur-Charente, Saint-Ouen-d'Aunis, Saint-Palais-sur-Mer, Saint-Rogatien, Saint-Romain-sur-Gironde, Saint-Sornin, Saint-Sulpice-de-Royan, Saint-Trojan-les-Bains, Saint-Vivien, Saint-Xandre, Salles-sur-Mer, Semussac, Soubise, Talmont-sur-Gironde, Thairé, Vaux-sur-Mer, Vergeroux, Vérines, Villedoux, Virson, Yves.

- Intérieur urbain : Antezant-la-Chapelle, Asnières-la-Giraud, La Benâte, Bignay, Breuil-la-Réorte, Bussac-sur-Charente, La Chapelle-des-Pots, Chermignac, Colombiers, Courcelles, Courcoury, Le Douhet, Écurat, Les Églises-d'Argenteuil, Fontcouverte, Fontenet, Les Gonds, La Jard, Landes, Marsais, Mazeray, Péré, Pessines, Saint-Denis-du-Pin, Poursay-Garnaud, Préguillac, Puyravault, Saint-Georges-des-Coteaux, Saint-Georges-du-Bois, Saint-Germain-de-Marencennes, Saint-Jean-d'Angély, Saint-Julien-de-l'Escap, Saint-Mard, Saint-Pardoult, Saint-Pierre-d'Amilly, Saint-Saturnin-du-Bois, Saint-Sever-de-Saintonge, Saint-Vaize, Saintes, Surgères, Ternant, Thénac, Vandré, Varaize, Varzay, Vénérand, La Vergne, Vervant, Voissay, Vouhé.
- Intérieur rural : les autres communes du département.

Zonage défini par l'arrêté du 1^{er} août 2014 :

- B1 : Angoulins, Ars-en-Ré, Aytré, Le Bois-Plage-en-Ré, Châtelailon-Plage, La Couarde-sur-Mer, Dompierre-sur-Mer, La Flotte, Fouras, L'Houmeau, Lagord, Loix, Nieul-sur-Mer, Périgny, Les Portes-en-Ré, Puilboreau, Rivedoux-Plage, La Rochelle, Saint-Clément-des-Baleines, Sainte-Marie-de-Ré, Saint-Martin-de-Ré, Salles-sur-Mer.
- B2 : Ile-d'Aix, Arces, Arvert, Barzan, Boutenac-Touvent, Breuillet, Brie-sous-Mortagne, Chaillevette, Le Château d'Oléron, Le Chay, Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet, Cozes, Dolus-d'Oléron, Echillais, L'Eguille, Epargnes, Esnandes, Etaules, Floirac, Fontcouverte, Les Gonds, Grézac, La Jarne, Marsilly, Les Mathes, Médis, Meschers-sur-Gironde, Mornac-sur-Seudre, Mortagne-sur-Gironde, Rochefort, Royan, Saint-Augustin, Saint-Denis-d'Oléron, Saint-Georges-d'Oléron, Saint-Georges-de-Didonne, Saint-Laurent-de-la-Prée, Saint-Palais-sur-Mer, Saint-Pierre-d'Oléron, Saint-Rogatien, Saint-Romain sur-Gironde, Sainte-Soulle, Saint-Sulpice-de-Royan, Saint-Trojan-les-Bains, Saint-Vivien, Saint-Xandre, Saintes, Saujon, Semussac, Talmont-sur-Gironde, Tonnay-Charente, La Tremblade, Vaux-sur-Mer, Vergeroux, Yves, Le Grand-Village-Plage, La Brée-les-Bains.

Aide indirecte :

Par délibération du 21 octobre 2011, le Conseil départemental a décidé de fixer à 2 % le taux de la part départementale dans la taxe d'aménagement et d'exonérer totalement de cette taxe les logements sociaux bénéficiant de prêts locatifs à usage social (PLUS). Cette exonération a été étendue par délibération du 20 juin 2013 aux surfaces de stationnement de ces mêmes logements.

Les logements sociaux bénéficiant de prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) et le logement bénéficiant du Prêt à Taux Zéro sont exonérés de plein droit conformément à l'article L. 331-7 du Code de l'urbanisme.

Modalités de demande des aides à la construction :

Le maître d'ouvrage doit faire parvenir une demande au Président du Conseil départemental, répondant aux attentes du Département définies dans son Schéma de l'habitat concernant :

- l'origine du projet : modalités de l'acquisition foncière, cohérence et conformité avec le Programme local de l'habitat du territoire ;
- l'exigence environnementale : forme urbaine, niveau de performance énergétique ;
- l'accessibilité sociale : localisation du projet au regard des services publics, médicaux, scolaires et des transports en commun ; montant du loyer par m² et par logement ;
- clauses d'insertion attachées au projet.

Ces éléments sont à développer dans une note d'opportunité (la trame figure en annexe 1).

Les autres documents à joindre à la demande sont :

- La délibération du Conseil d'Administration
- Le plan de financement
- La décomposition du prix de revient prévisionnel
- Le tableau des surfaces
- Le bilan d'exploitation prévisionnel
- Le plan de situation
- Les plans des logements par niveaux
- Le plan masse de l'opération
- L'arrêté de permis de construire

Modalités de versement de l'aide :

Cette subvention sera versée directement au bailleur selon les modalités suivantes :

- 30 % sur présentation d'un ordre de service ou d'une attestation du maître d'ouvrage certifiant le commencement des travaux, ou l'acte de vente et d'un état récapitulatif des sommes engagées par le bailleur en règlement, à hauteur d'au moins 30% du coût total de l'opération ;

- 50 % sur présentation d'une attestation établie par le maître d'ouvrage certifiant que la moitié au moins des travaux a été réalisée et d'un état récapitulatif des sommes engagées par le bailleur en règlement, à hauteur d'au moins 50% du coût total de l'opération ;

- le solde de 20 % sera versé sur présentation de l'attestation chiffrée (coût total) du coût des travaux établie par le maître d'ouvrage et au vu de la déclaration d'achèvement de travaux.

La clôture du dossier ne pourra être effective qu'à réception de la certification de la fin d'opération établie par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, laquelle devra être transmise dans un délai de deux ans à compter de la date d'achèvement des travaux.

En cas de non achèvement des travaux dans un délai de trois ans à compter de la date de signature de la présente convention et sur présentation des motifs de retard, un nouveau délai d'exécution pourra alors être fixé par voie d'avenant. La totalité de la subvention sera versée à cette échéance, après vérification de l'achèvement des travaux, comme stipulé ci-dessus.

Dispositions en vigueur à compter de la programmation agréée par l'Etat à partir du 01/01/2017

Opérations éligibles :

Les besoins en logements sociaux en Charente-Maritime sont très importants mais aussi très hétérogènes. À l'échelle du département, plus de 80% des demandes portent sur les quatre principales intercommunalités que sont la CdA La Rochelle, la CdA Rochefort Océan, la CdA Saintes, et la CdA Royan Atlantique. La zone littorale constitue toujours la zone de marché la plus tendue, avec entre 5 et 10 demandes pour une attribution (13 pour l'Ile de Ré) et des délais d'attente moyens dépassant généralement les 12 mois.

Sont éligibles à une aide départementale l'ensemble des logements sociaux bénéficiant de prêts locatifs à usage social (PLUS) et prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI).

Bénéficiaires de la subvention :

Offices Publics de l'Habitat

Sociétés Anonymes

Sociétés d'Economie Mixte

Associations et organismes agréés et fondations à vocation sociale

Collectivités territoriales. Les communes de moins de 5000 habitants peuvent également bénéficier de l'aide pour le maintien de leur parc locatif social existant.

La subvention départementale est réservée aux organismes Hlm et structures associées ayant leur siège social en Charente-Maritime et à l'ensemble des organismes si l'opération est située dans une commune n'atteignant pas les objectifs de la loi SRU ou dans une commune retenue dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'intérêt « centre-bourg »².

Modalités de financement

Aides directes :

La subvention départementale est apportée par logement, son montant est arrêté selon le tableau suivant :

	Montant par logement	Avec bonification en centre bourg
PLAI	7 000 €	14 000 €
PLUS	5 000 €	10 000 €

Aide indirecte :

Par délibération du 21 octobre 2011, le Conseil départemental a décidé de fixer à 2 % le taux de la part départementale dans la taxe d'aménagement et d'exonérer totalement de cette taxe les logements sociaux bénéficiant de prêts locatifs à usage social (PLUS). Cette exonération a été étendue par délibération du 20 juin 2013 aux surfaces de stationnement de ces mêmes logements.

² Cadre d'action à retrouver dans le document « Appel à manifestation d'intérêt centre-bourg » du Département de la Charente-Maritime.

Les logements sociaux bénéficiant de prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) et les logements bénéficiant du Prêt à Taux Zéro sont exonérés de plein droit conformément à l'article L. 331-7 du Code de l'urbanisme.

Modalités de demande des aides à la construction :

Le maître d'ouvrage doit faire parvenir une demande au Président du Conseil départemental, répondant aux attentes du Département définies dans son Schéma de l'habitat concernant :

- l'origine du projet : modalités de l'acquisition foncière, cohérence et conformité avec le Programme local de l'habitat du territoire ;
- l'exigence environnementale : forme urbaine, niveau de performance énergétique ;
- l'accessibilité sociale : localisation du projet au regard des services publics, médicaux, scolaires et des transports en commun ; montant du loyer par m² et par logement ;
- clauses d'insertion attachées au projet.

Ces éléments sont à développer dans une note d'opportunité (la trame figure en annexe 1).

Les autres documents à joindre à la demande sont :

- La délibération du Conseil d'Administration
- Le plan de financement
- La décomposition du prix de revient prévisionnel
- Le tableau des surfaces
- Le bilan d'exploitation prévisionnel
- Le plan de situation
- Les plans des logements par niveaux
- Le plan masse de l'opération
- L'arrêté de permis de construire

Modalités de versement de l'aide :

Cette subvention sera versée directement au bailleur selon les modalités suivantes :

- 30 % sur présentation d'un ordre de service ou d'une attestation du maître d'ouvrage certifiant le commencement des travaux, ou l'acte de vente et d'un état récapitulatif des sommes engagées par le bailleur en règlement, à hauteur d'au moins 30% du coût total de l'opération ;
- 50 % sur présentation d'une attestation établie par le maître d'ouvrage certifiant que la moitié au moins des travaux a été réalisée et d'un état récapitulatif des sommes engagées par le bailleur en règlement, à hauteur d'au moins 50% du coût total de l'opération ;
- le solde de 20 % sera versé sur présentation de l'attestation chiffrée (coût total) du coût des travaux établie par le maître d'ouvrage et au vu de la déclaration d'achèvement de travaux.

La clôture du dossier ne pourra être effective qu'à réception de la certification de la fin d'opération établie par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, laquelle devra être transmise dans un délai de deux ans à compter de la date d'achèvement des travaux.

En cas de non achèvement des travaux dans un délai de trois ans à compter de la date de signature de la présente convention et sur présentation des motifs de retard, un nouveau délai d'exécution pourra alors être fixé par voie d'avenant. La totalité de la subvention sera versée à cette échéance, après vérification de l'achèvement des travaux, comme stipulé ci-dessus.

5- Accompagner les résidences sociales

Opérations éligibles :

Les résidences sociales constituent une offre de logement pour des publics ayant des revenus limités ou qui rencontrent des difficultés d'accès au logement ordinaire pour des raisons économiques ou sociales et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire. Les résidences sociales éligibles aux aides du Département sont également désignées « résidences habitat jeunes » et « maisons relais ».

Les résidences sociales sont un outil privilégié du Plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PLALHPD).

Bénéficiaires des aides :

Les opérateurs de logements sociaux

Les communes et leur groupement

Le secteur associatif

Aide à la construction :

En complément des aides de l'Etat et des collectivités territoriales, le Département participe au financement de la construction des résidences sociales, dans l'objectif de soutenir un développement équilibré des résidences sociales dans le département.

Montant par logement : 3 500 €

Aide au fonctionnement :

Le Département participe au fonctionnement des résidences sociales dites « maisons relais », en complément des aides de l'Etat et des collectivités territoriales.

Modalités de demande des aides à la construction :

Le maître d'ouvrage doit faire parvenir une demande au Président du Conseil départemental, répondant aux attentes du Département définies dans son Schéma de l'habitat concernant :

- l'origine du projet : modalités de l'acquisition foncière, cohérence et conformité avec le Programme local de l'habitat du territoire ;
- l'exigence environnementale : forme urbaine, niveau de performance énergétique ;
- l'accessibilité sociale : localisation du projet au regard des services publics, médicaux, scolaires et des transports en commun, étude de besoin relative au public ciblé ; montant du loyer par m² et par logement ;
- clauses d'insertion attachées au projet.

Ces éléments sont à développer dans une note d'opportunité (la trame figure en annexe 1).

Les autres documents à joindre à la demande sont :

- La délibération du Conseil d'Administration
- Le plan de financement
- La décomposition du prix de revient prévisionnel
- Le tableau des surfaces
- Le bilan d'exploitation prévisionnel
- Le plan de situation
- Les plans des logements par niveaux
- Le plan masse de l'opération
- L'arrêté de permis de construire

Modalités de versement de l'aide :

Cette subvention sera versée directement au bailleur selon les modalités suivantes :

- 30 % sur présentation d'un ordre de service ou d'une attestation du maître d'ouvrage certifiant le commencement des travaux, ou l'acte de vente et d'un état récapitulatif des sommes engagées par le bailleur en règlement, à hauteur d'au moins 30% du coût total de l'opération ;
- 50 % sur présentation d'une attestation établie par le maître d'ouvrage certifiant que la moitié au moins des travaux a été réalisée et d'un état récapitulatif des sommes engagées par le bailleur en règlement, à hauteur d'au moins 50% du coût total de l'opération ;
- le solde de 20 % sera versé sur présentation de l'attestation chiffrée (coût total) du coût des travaux établie par le maître d'ouvrage et au vu de la déclaration d'achèvement de travaux.

La clôture du dossier ne pourra être effective qu'à réception de la certification de la fin d'opération établie par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, laquelle devra être transmise dans un délai de deux ans à compter de la date d'achèvement des travaux.

En cas de non achèvement des travaux dans un délai de trois ans à compter de la date de signature de la présente convention et sur présentation des motifs de retard, un nouveau délai d'exécution pourra alors être fixé par voie d'avenant. La totalité de la subvention sera versée à cette échéance, après vérification de l'achèvement des travaux, comme stipulé ci-dessus.

6- Aider les propriétaires au raccordement des logements au réseau d'assainissement

Un certain nombre de biens immobiliers, notamment les maisons situées en milieu rural, ne sont pas en règle au regard des obligations en matière d'assainissement collectif ou individuel. Cela constitue aussi un enjeu au moment de la vente du bien immobilier. Le Département de la Charente-Maritime souhaite permettre aux ménages modestes de se mettre aux normes en matière d'assainissement.

Opérations éligibles :

Installations d'assainissement non collectif (ANC) se trouvant en situation « non conforme » au regard du dernier contrôle de fonctionnement du réseau d'assainissement effectué par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et ayant un délai de réalisation des travaux inférieur ou égal à 4 ans, dans le cadre d'une installation existante.

Installations d'assainissement collectif (raccordement situé dans la partie privative) se trouvant dans l'obligation d'être raccordées à un réseau public d'assainissement.

Bénéficiaires des aides :

Ménages propriétaires d'une résidence principale datant de plus de 15 ans.

Conditions de financement :

- pièces constitutives du dossier de demande de subvention à fournir avant le début des travaux :
 - Pour l'ensemble des demandeurs :
 - La demande de subvention dûment datée et signée
 - Un justificatif de domicile (facture eau-électricité-télécom)
 - La copie du dernier avis d'imposition ou de non-imposition reçu par l'administration fiscale
 - L'attestation relative à la subvention départementale pour l'aide au raccordement des logements au réseau d'assainissement à faire signer par l'entreprise réalisatrice des travaux accompagnée d'un relevé d'identité bancaire de cette entreprise dans le cadre de travaux réalisés par une entreprise inscrite au registre du commerce ou au répertoire des métiers
 - Pour les travaux d'assainissement individuel :
 - Le diagnostic du dernier contrôle de fonctionnement du réseau d'assainissement effectué par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) avec mention « non conforme » et précisant un délai de travaux inférieur ou égal à 4 ans, dans le cadre d'une installation existante
 - L'avis du SPANC validant la conception du projet d'installation

- Pour les travaux d'assainissement collectif :
 - Le diagnostic de l'installation effectué par les Services de distribution des eaux (Régie d'Exploitation des Services d'Eau - RESE, Société d'Aménagement Urbain et Rural - SAUR...)
- pièces constitutives du dossier de demande de subvention à fournir après la réalisation des travaux :
- La facture définitive attestant la réalisation des travaux ou l'ensemble des factures détaillées des travaux et matériaux, précisant les quantités et les prix unitaires, dans le cadre de travaux réalisés directement par le bénéficiaire
- Pour les travaux d'assainissement individuel : le certificat de conformité de l'installation délivrée par le SPANC

La demande de subvention, accompagnée des pièces justificatives, sont à adresser au Département de la Charente Maritime, Direction de l'habitat et du logement, 49 avenue Aristide Briand, CS 60003, 17076 La Rochelle cedex 9

- Plafond de ressources :

Le plafond de ressources est celui de l'Agence nationale de l'habitat « propriétaires occupants très modestes ».

Le montant des ressources à prendre en compte est le revenu fiscal de référence de chaque personne composant le ménage à l'année N-2. Il est possible d'examiner les ressources de l'année N-1 à condition d'être en mesure de produire l'avis d'imposition correspondant.

Les plafonds de ressources sont révisés au 1er janvier de chaque année et sont accessibles sur le site Internet de l'Agence nationale de l'habitat ou sur demande auprès du Service habitat du Département de la Charente-Maritime.

Montants et modalités de versement de l'aide :

Le montant de la subvention départementale représente 30% du reste à charge des travaux avec un plafond de 3 000 € par dossier (après déduction des autres subventions éventuelles).

Sur réception de l'ensemble des pièces constitutives du dossier (voir ci-dessous), le montant de la subvention est validé par un arrêté et versé à l'entreprise ayant effectué les travaux ou directement au bénéficiaire ayant lui-même réalisé les travaux.

ANNEXE 1

NOTE D'OPPORTUNITÉ

Une demande écrite de l'organisme demandeur adressée à la Direction de l'habitat et du logement précisant :

1. L'Origine du projet

- Genèse du projet : demande de la commune, opportunité foncière...
- Etat d'avancement du projet : date de début des travaux et date de livraison prévisionnelle
- Modalités de l'acquisition foncière
- Cohérence et la conformité avec le Programme local de l'habitat du territoire
- Enjeux de l'opération

2. Exigence environnementale

- Forme urbaine
- Niveau de performance énergétique
- Eléments sur la densification : Coefficient d'occupation du sol, taille de la parcelle

3. Accessibilité sociale

- Localisation du projet au regard des services publics, médicaux, scolaires et des transports en commun : comment les espaces privés sont-ils reliés à l'espace public ?
- Informations sur le peuplement : quelle mixité d'offre de produits ?
- Montants des loyers de sortie ? (répartition PLS, PLUS, PLAI et loyers mensuels par m² et par logement)
- Adaptabilité du logement, des parties communes et des extérieurs de l'immeuble (évolution dans le temps des logements) liée au vieillissement et au handicap

4. Clauses d'insertion attachées au projet

N° dossier :
 Nom :
 Prénom :
 Adresse :
 Date de notification :

DEMANDE DE SUBVENTION POUR UNE MISE AUX NORMES EN MATIERE D'ASSAINISSEMENT

La présente demande de subvention, accompagnée des pièces justificatives, sont à adresser au Département de la Charente Maritime, Direction de l'habitat et du logement, 49 avenue Aristide Briand, CS 60003, 17076 La Rochelle cedex 9

1.1.1 - IDENTITE DU DEMANDEUR DE LA SUBVENTION

Nom - Prénom :

Date de naissance : ____ / ____ / ____

☎ : Mail :

Nombre de personnes occupant le logement (y compris le demandeur) :
 Revenu fiscal de référence du dernier avis d'imposition* €

*Il s'agit du dernier avis d'imposition (ou de non-imposition) reçu, c'est à dire l'avis reçu en N-1 concernant les revenus de l'année N-2 ou l'avis en N s'il atteste d'une baisse de revenus.

1.1.2 - DESCRIPTION DU LOGEMENT MIS AUX NORMES

Adresse :

Code Postal : Commune :

Vous êtes propriétaire depuis :

Année d'achèvement du logement : Nombre de pièces principales :

1.1.3 - TRAVAUX ENVISAGES DANS LE LOGEMENT

Assainissement : ☐ Collectif ☐ Non Collectif

Montant des travaux (TTC) : €

Entreprise réalisant les travaux :

Montant des subventions accordées par d'autres collectivités (Syndicat des eaux, Commune...) : €

OU ☐ J'atteste ne recevoir aucune subvention d'autres collectivités concernant mes travaux de mise aux normes d'assainissement (cocher la case le cas échéant)

1.1.4 - LE DEMANDEUR S'ENGAGE A :

- Certifier l'exactitude des renseignements portés sur le présent document,
- Reverser à la Collectivité le montant des subventions reçues en cas d'inexactitude des informations ci-dessus.

A Le.....

Signature du demandeur

Les informations recueillies dans ce formulaire font l'objet d'un traitement informatique destiné à l'accompagnement et au suivi social des personnes en difficultés. Les données collectées sont conservées dix ans à compter du dernier contact avec l'utilisateur et sont transmises aux seuls personnels départementaux habilités. Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent, que vous pouvez exercer pour les aides départementales en vous adressant (avec justificatif d'identité) au Correspondant Informatique et Libertés (CIL) du Département de la Charente-Maritime par courrier électronique à l'adresse cil@charente-maritime.fr ou en lui adressant un courrier à l'adresse suivante : Département de la Charente-Maritime – Correspondant Informatique et Libertés - 85 boulevard de la République – CS60003 – 17076 La Rochelle Cedex 9. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant. L'ensemble de ces champs est nécessaire au traitement du dossier. Le renseignement de ces champs vaut pour consentement de votre part.

1.1.5 - LISTE DES PIÈCES À FOURNIR PAR LE DEMANDEUR

Avant le dépôt de votre demande de subvention, vérifiez que votre dossier est complet. Pour cela il doit comporter :

- ❑ La présente demande de subvention dûment datée et signée ;
- ❑ Un justificatif de domicile (facture eau-électricité-télécom)
- ❑ La copie du dernier avis d'imposition⁽¹⁾
- ❑ Dans le cadre de travaux réalisés par une entreprise : l'attestation relative à la subvention départementale pour l'aide au raccordement des logements au réseau d'assainissement à faire signer par l'entreprise réalisatrice des travaux accompagnée d'un relevé d'identité bancaire de cette entreprise (Annexe 1)
- ❑ La facture définitive attestant la réalisation des travaux ou l'ensemble des factures détaillées des travaux et matériaux, précisant les quantités et les prix unitaires, dans le cadre de travaux réalisés directement par le bénéficiaire

➤ Pour les travaux d'assainissement individuel :

- ❑ Le diagnostic du dernier contrôle de fonctionnement du réseau d'assainissement effectué par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) avec mention « non conforme » et précisant un délai de travaux inférieur ou égal à 4 ans, dans le cadre d'une installation existante
- ❑ L'avis du SPANC validant la conception du projet d'installation

- ❑ Le certificat de conformité de l'installation délivrée par le SPANC

➤ Pour les travaux d'assainissement collectif :

- ❑ Le diagnostic de l'installation effectué par les Services de distribution des eaux (Rèse, Saur...)

⁽¹⁾ Il s'agit du dernier avis d'imposition (ou de non-imposition) reçu, c'est à dire l'avis reçu en N-1 concernant les revenus de

1.1.6 - CONDITIONS D'ATTRIBUTION

Le Département de la Charente-Maritime peut vous accorder une aide financière pour une mise aux normes en matière d'assainissement individuel ou collectif si :

- Votre logement est construit depuis plus de 15 ans à la date de constitution du dossier ;
- vous l'occupez à titre de résidence principale ;
- vos ressources ne dépassent pas les plafonds ANAH « Ménages très modestes ». Le montant des ressources à prendre en compte est le revenu fiscal de référence de chaque personne composant le ménage. Les plafonds de ressources sont révisés au 1er janvier de chaque année.

Pour information : Plafond de ressources Anah « propriétaires occupants très modestes » au 01/01/2017

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)
1	14 360
2	21 001
3	25 257
4	29 506
5	33 774
Par personne supplémentaire	+ 4 257

Le montant de la subvention départementale représente **30% du reste à charge des travaux avec un plafond de 3 000 € par dossier** (après déduction des autres subventions éventuelles).

Sur réception des pièces justificatives mentionnées ci-dessus après, le montant de la subvention est validé par un arrêté et versé directement à l'entreprise ayant effectué les travaux ou directement au bénéficiaire ayant lui-même réalisé les travaux.



Annexe 1 : Attestation relative à la subvention départementale pour l'aide au raccordement des logements au réseau d'assainissement

Attestation à la signature de l'entreprise réalisatrice des travaux d'assainissement

Opérations éligibles :

Installations d'assainissement non collectif (ANC) se trouvant en situation « non conforme » au regard du dernier contrôle de fonctionnement du réseau d'assainissement effectué par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et ayant un délai de réalisation des travaux inférieur ou égal à 4 ans, dans le cadre d'une installation existante.

Installations d'assainissement collectif (travaux de raccordement situés dans la partie privative) se trouvant dans l'obligation d'être raccordées à un réseau public d'assainissement.

Bénéficiaires des aides :

Ménages propriétaires d'une résidence principale datant de plus de 15 ans.

Montant de l'aide :

Le montant de la subvention départementale représente 30% des travaux avec un plafond de 3 000 € par dossier (après déduction des autres subventions éventuelles).

La subvention est notifiée au bénéficiaire avec copie à l'entreprise ayant effectué les travaux. Elle est versée directement à l'entreprise dans un délai maximum de 30 jours après l'envoi de la notification.

Je soussigné M./Mme, agissant en qualité de
..... au sein de l'entreprise
..... déclare avoir pris connaissance
des éléments ci-dessus et atteste établir une facture à M./Mme
..... Je m'engage à n'exiger qu'un acompte de 70% du total de la
facture au bénéficiaire dans l'attente du versement de la participation du Département. Le versement de
cette subvention me sera directement adressé dans un délai de 30 jours après l'envoi de la notification.