

GUIDE EN FAVEUR DU LOGEMENT

Plusieurs structures et acteurs sont susceptibles de vous aider dans votre recherche de logement, dans vos démarches d'installation ou dans vos travaux d'amélioration du logement.

Ces structures locales, notamment associatives, peuvent en effet vous accompagner dans vos démarches. D'autres structures, institutionnelles, délivrent également des aides financières.

1. Les acteurs qui peuvent vous accompagner dans votre projet

Voici les principaux acteurs qui peuvent vous accompagner dans vos démarches.

La recherche de logement

Location

En dehors des principales villes centres du territoire, il existe globalement assez peu de logements locatifs, qu'ils soient publics ou privés.

- Les bailleurs sociaux

Deux bailleurs sociaux interviennent dans le territoire : la SAHLM de l'Ardèche et l'Office Départemental de l'Ardèche¹. Néanmoins, toutes les communes, notamment dans la Montagne, ne sont pas pourvues de logements locatifs publics. Par ailleurs, dans certains secteurs « tendus », comme dans le sud Ardèche ou l'agglomération d'Aubenas, les délais d'attente peuvent se révéler assez longs, notamment pour des maisons individuelles.

- Les communes

Le territoire a cette particularité que de nombreuses communes proposent des logements à la location. Il peut s'agir de logements soumis à des critères de ressources financières ou en location libre. Adressez-vous à votre mairie et aux communes voisines pour connaître leurs disponibilités et conditions d'attribution.

- La communauté de communes d'Eyrieux aux Serres²

La communauté de communes d'Eyrieux aux Serres a mis en place un observatoire de l'offre et de la demande qui doit permettre de faciliter la recherche de logement.

- Les agences de location

Les agences de location ne sont pas très nombreuses dans le territoire. Elles sont

¹ Agences d'ADIS les plus proches :

- Aubenas (26 allées de la Guinguette) : 04 75 87 81 30
- Privas (rue de l'Eglise) : 04 75 64 69 05
- Le Pouzin (5 avenue JC Dupau) : 04 75 85 99 94

Agence de Vivarais Habitat (une seule agence dans le département) : 37 avenue de Chomérac, BP 126, 07001 Privas Cedex. 04 75 64 63 09.

² Animatrice de l'observatoire : Mme Bendahmane. Communauté de communes d'Eyrieux aux Serres, Grande Rue, 07360 Les Ollières. Tel : 04 75 66 20 99.

généralement situées dans les principaux bourgs-centres.

Une agence de location rurale devrait bientôt voir le jour dans le département.

Il faut savoir que de nombreuses locations se font encore par le bouche-à-oreille et qu'il peut être utile de mobiliser ses connaissances, les petites annonces chez les commerçants... pour plus d'efficacité.

Accession

Le principal interlocuteur pour acheter un logement reste l'agence immobilière.

Les bailleurs sociaux peuvent vous proposer des formules de location-accession (location pendant quelques années avec option d'achat, vous permettant de bénéficier des loyers déjà versés) mais l'offre dans le territoire est encore très faible.

Concernant le terrain à bâtir, certaines communes peuvent également réaliser des lotissements communaux, dont les coûts de lot sont généralement moins élevés que dans une opération privée.

L'offre d'acquisitions dans le territoire, que ce soit pour des logements existants ou des terrains constructibles, est assez importante, y compris dans des communes rurales, voire isolées, où les prix sont beaucoup plus faibles qu'à proximité des villes centres. Néanmoins, les mensualités du prêt n'intègrent pas plusieurs postes de dépenses qui risquent de vous surprendre, notamment les coûts de transports et la consommation de la maison en énergie, mais également le coût de l'eau potable et de l'assainissement.

Un projet d'acquisition mérite que vous preniez le temps de vous faire conseiller.

L'information et le conseil

Il n'existe pas en Ardèche d'Association Départementale d'Information sur le Logement (ADIL). Plusieurs structures peuvent néanmoins dispenser des conseils concernant la qualité architecturale, les économies d'énergie, les travaux d'amélioration d'un logement existant, les aspects juridiques ...

Si vous ne trouvez pas réponse auprès des acteurs ci-dessous, vous pouvez également tenter de contacter l'ADIL de la Drôme³, située à Valence, bien qu'elle n'ait pas pour mission d'intervenir en Ardèche.

- Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de l'Ardèche⁴

Il s'agit d'une association départementale qui conseille gratuitement les particuliers qui ont un **projet de construction, d'agrandissement ou de rénovation**, quelle que soit la nature du bâtiment. Cela peut concerner une maison individuelle, un immeuble d'habitation, un hangar agricole, un bâtiment artisanal ou industriel. Des permanences se tiennent chaque mois en mairie, dans l'ensemble du département. Le calendrier des permanences est disponible dans toutes les mairies du département, dans les subdivisions de la DDE et en téléchargement sur le site : <http://www.archi.fr/CAUE07>

- L'association Pôlénergie⁵

Pôlénergie est une association loi 1901 missionnée par l'ADEME pour constituer l'espace info énergie de l'Ardèche. Entre autres missions, elle conseille les particuliers sur des aspects de **maîtrise des énergies et d'utilisation d'énergies renouvelables**, que ce soit dans un projet de construction ou pour des travaux dans un logement existant.

- Le Centre d'Amélioration du Logement de l'Ardèche (CAL)⁶

³ Contact ADIL de la Drôme : 04 75 79 04 04

⁴ Contact CAUE : 6, cours du Palais, BP 101, 07001 Privas cedex. Tel : 04 75 64 36 04.

⁵ Contact Pôlénergie : 39, rue Jean Mermoz, 07200 Aubenas. Tel : 04 75 35 87 34

Le CAL est une association loi 1901 qui a pour but l'amélioration des conditions de logement des ménages. Le CAL est missionné par les partenaires institutionnels pour 2 principales missions :

- **l'adaptation des logements à la vieillesse et au handicap** : l'association vous conseille et vous assiste gratuitement dans vos démarches de travaux d'adaptation de votre logement (y compris le montage des dossiers de demande de subvention)
- **les travaux d'amélioration des logements pour les propriétaires bailleurs** : le CAL anime le Programme Social Thématique de l'Ardèche qui permet aux propriétaires qui s'engagent à louer leur logement à des personnes défavorisées de bénéficier d'importantes subventions pour leurs travaux d'amélioration. Dans ce cadre, il conseille les propriétaires dans les travaux et demandes de subvention.

- Le Centre d'Information des Femmes et des Familles (CIDFF)⁷

Cette association, qui a pour objectif général la promotion de l'égalité entre les femmes et les hommes, intervient dans de nombreux domaines de la vie quotidienne, parmi lesquels le logement, sur lequel elle peut notamment donner des **conseils juridiques**. Elle tient des permanences au Béage, au Cheylard et à Aubenas.

- L'Association des propriétaires immobiliers de la Loire, de la Haute Loire et de l'Ardèche (APIL)⁸

Cette association située dans la Loire réalise du **conseil aux propriétaires et locataires** : vente d'imprimés à prix coûtant, conseil, syndicat bénévole pour les copropriétés en difficulté... Elle dispose d'une antenne à Privas et au Puy-en-Velay et réalise une permanence par mois à Annonay.

L'accompagnement vers le logement

L'accompagnement des créateurs d'activité

Les sites de proximité⁹ sont des structures locales pour le maintien et la création d'activités. Elles ont trois principaux axes d'intervention :

- l'emploi et la formation, en partenariat avec l'ANPE et les missions locales
- l'accompagnement des créateurs d'activité (viabilité, démarches...)
- la prospection pour le développement des activités : secteurs potentiels de développement d'activités, opportunités de reprises d'entreprises, locaux vacants, recherche de porteurs de projet

L'accompagnement des porteurs de projet intègre si besoin les questions de logement.

Les saisonniers et leurs employeurs peuvent également s'adresser à la Maison de la

⁶ Contact CAL : 6, cours du Palais, BP 409, 07004 Privas Cedex. Tel : 04.75.66.13.80

⁷ Contact CIFF : 9, boulevard de Provence, 07200 AUBENAS. Tél : 04 75 93 31 70

⁸ Contact APIL : 30, rue Désiré Claude 42100 Saint Etienne. Tél : 04 77 49 33 80

⁹ Il en existe trois :

- Sud Ardèche (Amesud) : cantons des Vans, de Vallon Pont d'Arc, de Joyeuse, de Largentière et de Valogorge. Contact : route départementale 104, 07260 Rosières. Tel : 04 75 89 21 51.

- Cèdre : cantons de Lamastre et de Vernoux. Contact : 7, rue Désiré Bancel, 07270 Lamastre. Tel : 04 75 06 41 22

- Boutières : communautés de communes du Haut Vivarais, des Boutières, du Cheylard, d'Eyrieux aux Serres et des Châtaigniers et 4 communes non fédérées des pentes du Mézenc (St Clément, la Rochette, Borée et St Martial). Contact : le Pont, 07310 Saint Martin de Valamas. Tel : 04 75 30 57 48

Saisonnalité¹⁰, située à Vallon Pont d'Arc.

L'accompagnement des jeunes

Concernant le public jeune, les missions locales, dans le cadre de leur travail d'insertion des jeunes, peuvent réaliser un accompagnement au logement. Tout le territoire n'est néanmoins pas couvert par une mission locale.

La mission locale de l'Ardèche Méridionale¹¹ réalise un accompagnement au logement de l'ensemble du public jeune sur son territoire. Elle dispose d'un référent logement qui reçoit individuellement les jeunes concernés par des difficultés de logement et peut leur proposer un accompagnement au logement.

Dans les Boutières, la mission locale¹² a passé des conventions avec les sites de proximité des Boutières et des Cèdres (voir ci-dessus) pour l'accompagnement des jeunes. Ils interviennent néanmoins assez peu sur les questions de logement.

2. Les aides financières que vous pouvez mobiliser

Pour la location d'un logement

- Le loca-pass

Avec l'avance loca-pass, le 1% Logement facilite l'accès à la location d'un logement, en avançant le dépôt de garantie (en d'autres termes la caution) demandé par le propriétaire à l'entrée dans le logement.

Les organismes 1% logement avancent le dépôt de garantie sous forme d'un prêt sans intérêt, sans frais de dossier et remboursable en 3 ans maximum.

Pour plus de renseignements, vous pouvez contacter les comités interprofessionnels du logement¹³.

Certaines agences immobilières permettent de profiter du loca-pass.

Pour l'acquisition d'un logement

- Prêt Social Location-Accession

Cette formule permet à un locataire de devenir propriétaire de son appartement au bout d'un certain laps de temps prévu dans le contrat. Seuls les bailleurs sociaux réalisent ce type d'opération, encore peu développé dans le territoire. Se renseigner auprès de l'antenne locale d'ADIS ou Vivarais Habitat.

- Prêt à taux zéro

Prêt aidé par l'Etat pour construire ou acheter un logement. Les personnes qui peuvent en bénéficier sont les acquéreurs d'une résidence principale dont les revenus ne dépassent

¹⁰ Contact maison de la saisonnalité : Place de l'Ancien Couvent. Tel : 04 75 88 17 44

¹¹ Siège à Aubenas, avec une antenne à Vallon Pont d'Arc et 12 permanences sur chacun des cantons de son périmètre d'intervention : Largentière, Lalevade, Thueyts, Coucouron, Montpezat/Bauzon, Antraigues, Vals-les-Bains, Pont d'Aubenas, Lavilledieu, Villeneuve de Berg, les Vans et Joyeuse. Contact : 2, place Jean Marze, 07200 AUBENAS. Tel : 04 75 89 20 00.

¹² Mission locale Nord Ardèche, place de la Liberté, 07100 Annonay. Tel : 04 75 62 42 02

¹³ CIL Annonay-Romans, 10 bd de la République 07100 Annonay. Tel : 04 75 33 11 44

CIL du Vivarais, 26 allées de la Guinguette, BP 63, 07205 Aubenas Cedex. Tel : 04 75 87 81 33

pas un plafond variable en fonction du nombre de personnes occupant le logement et de la localisation du logement

Se renseigner auprès des banques.

Pour l'amélioration des logements existants

Des aides financières importantes peuvent vous être délivrées pour des travaux d'amélioration de votre logement si vous êtes propriétaire. Ces aides varient selon plusieurs cas :

Si vous êtes propriétaires occupant (vous occupez vous-même votre logement)

Vous pouvez bénéficier, sous conditions de ressources, d'une subvention de l'Etat de 20 % à 70 % du montant des travaux selon votre niveau de ressources et le type de travaux concernés. Ainsi, les aides sont plus importantes dans des cas d'insalubrité, de peintures au plomb...

Se renseigner auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANH)¹⁴.

Si vous êtes propriétaire bailleur (vous louez votre logement)

Vous pouvez bénéficier d'aides de 20 à 80 %. Des aides plus importantes peuvent en effet vous être attribuées dans les cas suivants :

- vous vous engagez à louer votre logement à un loyer plafonné et à des ménages en dessous de certains plafonds de ressources

Il existe plusieurs niveaux de plafonnement du loyer. Se renseigner auprès de l'ANH.

Des loyers de niveau « très social » ouvrent droit à des subventions supplémentaires de l'Etat, mais également du Conseil Général et de certaines collectivités¹⁵.

- votre territoire mène une opération d'amélioration de l'habitat

Dans les territoires qui mettent en place des actions particulières, comme les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou les Programmes d'Intérêt Général (PIG), les aides de l'Etat sont plus importantes. C'est notamment le cas, en 2007, dans l'ensemble du Pays de l'Ardèche Méridionale et dans la communauté de communes d'Eyrieux aux Serres.

Des aides complémentaires peuvent également être accordées, dans le cadre de ces opérations, par les communautés de communes, les communes ou les Pays.

Vous pouvez vous renseigner auprès de votre communauté de communes ou de l'ANH.

- en cas d'insalubrité, de vacance...

Enfin, des supplémentaires sont accordées pour la remise sur le marché de logements vacants, pour des travaux de sortie d'insalubrité ou de péril... (ANH)

Pour l'adaptation des logements au handicap et à la perte d'autonomie des personnes âgées

Des aides à l'adaptation du logement aux besoins particuliers des personnes âgées et handicapées peuvent être accordées par de nombreux partenaires : Agence Nationale de l'Habitat (Etat), Conseil Régional, caisses de retraite, mutualité sociale agricole...

Le Centre d'Amélioration du Logement (CAL) est missionné pour vous accompagner dans

¹⁴ Délégation locale de l'ANH (DDE de l'Ardèche) : 04.75.65.50.00

¹⁵ Du Pays de l'Ardèche Méridionale, notamment, pour les communes qui y sont situées.

vos démarches et notamment dans le montage des dossiers financiers pour obtenir ces aides.

Pour les économies d'énergies et les énergies renouvelables

Que vous achetiez un logement ancien ou que vous construisiez un logement neuf, l'investissement dans l'isolation et les énergies renouvelables n'est pas qu'un enjeu environnemental, c'est pour vous surtout un enjeu financier. Les économies que vous réaliserez compenseront rapidement le surcoût de départ, d'autant plus que de nombreuses aides permettent de réduire votre effort financier. L'association Pôlénergie est missionnée pour vous conseiller à la fois d'un point de vue technique et financier.

Les aides sont accordées pour les économies d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables, à la fois sous forme de crédit d'impôt (Etat) et de subventions, notamment de la Région et du Département. Ces aides concernent en particulier les chauffe-eau solaires, le chauffage solaire combiné, les chaudières automatiques bois ou l'installation photovoltaïque (voir Pôlénergie).

Des primes sont également attribuées par l'Agence Nationale de l'Habitat aux propriétaires occupants pour les travaux d'économies d'énergies. Elles s'échelonnent de 80 à 1 800 € selon les cas.

Enfin, une prime particulière supplémentaire (3 000 à 5 000 €) de la Région est attribuée aux maisons individuelles très performantes thermiquement.

Pour l'alimentation en eau potable

Pour les propriétaires occupants, les locataires et les agriculteurs, cette aide du Conseil Général concerne les travaux d'espaces extérieurs, de voiries et de réseaux pour l'adduction d'eau potable à partir des captages (voir le Conseil Général)

Pour le logement des jeunes agriculteurs

Une aide particulière du Conseil Général est destinée à l'habitat des jeunes agriculteurs. Elle concerne les travaux et l'adduction d'eau en zone isolée.