

Création de 5 locatifs conventionnés sociaux pour personnes âgées autonomes

Depuis 2013, SOLIHA Loire-Atlantique anime un dispositif mis en place par Nantes Métropole qui vise à accompagner les propriétaires et les locataires de l'habitat privé dans la rénovation énergétique et l'adaptation de leur logement ainsi que les propriétaires bailleurs qui s'engagent à conventionner leur loyer à l'issue des travaux.

CONTEXTE DE LA DEMANDE

L'association « Saint Paul » gère depuis 120 ans un EPHA situé au 103 rue Jean Fraix à REZE. En 2015, l'association crée une vingtaine de logements adaptés, non médicalisés proposant un ensemble de services. Pour développer ce type d'accueil pour personnes âgées autonomes, l'association portée par son Président M. GRENON, fait l'acquisition d'une maison située à proximité de l'établissement. Afin de financer ce projet, l'association a été orientée par la ville de REZE vers l'ANAH (Agence d'Amélioration de l'Habitat) puis SOLIHA dans le cadre de son animation du programme Habiter Mieux de Nantes Métropole.

MISSION SOLIHA : PROGRAMME HABITER MIEUX

SOLIHA Entreprise de l'économie sociale a pour mission dans ce projet de :

- Evaluer le niveau de dégradation du bien
- Valider le projet technique en concertation avec le maître d'œuvre et l'ergothérapeute
- Assurer l'ingénierie financière pour l'obtention des subventions
- Contrôler les travaux réalisés

ETAT DES LIEUX DU BIEN

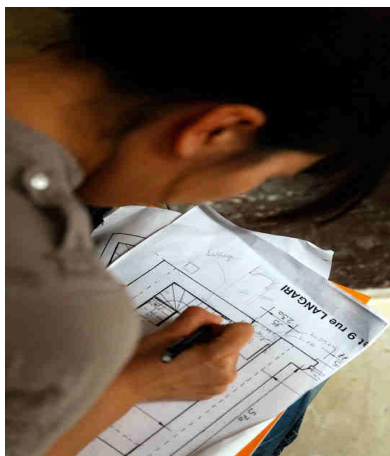
Maison construite en 1950 sur 3 niveaux, de dégradation moyenne.

> **Classe énergétique évaluée avant travaux : E**

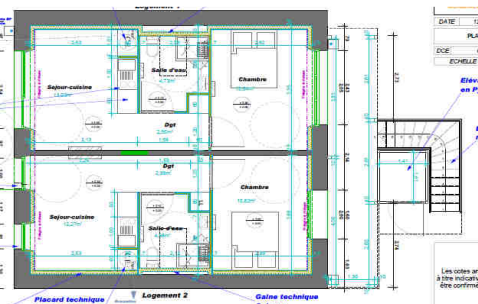
PRECONISATIONS DE TRAVAUX : rénovation énergétique/ accessibilité

Le projet a été coordonné par un architecte et maître d'œuvre désigné par l'association Saint-Paul. Pour répondre aux exigences thermiques, SOLIHA a réalisé une étude thermique par logement et a préconisé : isolation plafonds, isolation des murs par l'extérieur, pose d'une VMC, menuiseries, radiants électriques plus performants et ballons d'eau chaude indépendant.

> **Classe énergétique évaluée après travaux : C**



Pour des logements adaptés au vieillissement, l'ergothérapeute de SOLIHA a été consultée par l'architecte pour la création des douches à l'italienne, pose des barres d'appui, distribution des pièces, ascenseur.

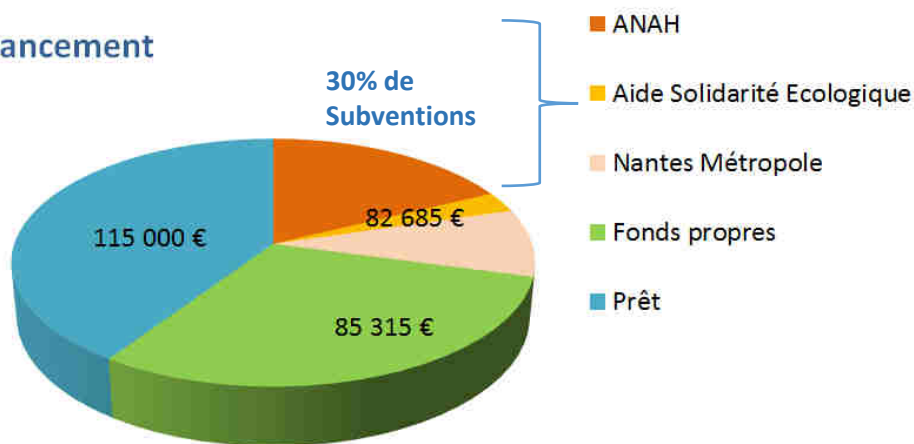


PLAN DE FINANCEMENT :

Acquisition maison : 349 000 €
 Coût Total des travaux : 283 000 € TTC
 Subventions : 82 685 € soit



Financement



Exemple : T2 RDC jardin : **600 €**
 247€ (loyer) + 353€ (Prestations de services)
 Comparatif en loyer libre + prestations : **900 €**

Revenu Fiscal de Référence plafonné du locataire :

1 pers : 20 111 €
 2 pers : 26 856 €



OCCUPATION DES LOGEMENTS :

- 5 logements de Type 2 aux loyers conventionnés sociaux de 225 € à 254 €
- Surface moyenne : 30 m²
- Etiquette énergétique C