

CONFERENCE DE PRESSE

Fin septembre 2013, aura lieu une conférence ayant pour thème : «les Visio-permanences» et l'information du grand public drômois

FORMATIONS

Des formations sont proposées au dernier semestre 2013 :

- le 14 octobre avec pour thème «Actualité juridique et Les rapports locatifs», sur une journée ;
- le 21 octobre avec pour thème «Qu'est-ce que le logement décent ?», sur une journée ;
- le 18 novembre avec pour thème «Droit de la famille et logement» sur une 1/2 journée ;
- le 9 décembre avec pour thème «Surendettement et logement» sur une journée.

Les publics concernés sont les travailleurs sociaux, les personnels et membres des associations d'insertion, de propriétaires ou de locataires, les professionnels de l'immobilier, les professions juridiques...

Inscription : www.adil.dromenet.org

ACCUEIL PUBLIC À VALENCE

L'équipe des conseillers de l'ADIL26 est à la disposition du public à Valence, 44 rue Faventines, tous les jours aux horaires suivants :
Mardi au Jeudi de 8 h 30 à 12h et 13 h à 17 h 30
Vendredi de 8 h 30 à 12 h et 13 h à 16 h 15.
Le conseil est gratuit et neutre. Il n'est pas nécessaire de prendre rendez-vous, mais prévoir de se munir de toutes les pièces nécessaires à l'examen de la question.

L'ADIL 26 est membre du réseau des ADIL (Associations Départementales d'Information sur le Logement), agréée par l'ANIL. Elle est conventionnée avec le ministère en charge du Logement et soutenue par le Conseil Général de la Drôme.



Information Logement

Bien s'informer pour mieux se loger. Loyers, charges, accession à la propriété, financements du logement, permis de construire, assurance, fiscalité, copropriété ... Sur toutes ces questions, l'équipe des conseillers de l'ADIL 26 vous répond.

LE COLPORTEUR ET L'ADIL 26

L'ADIL 26 a engagé une collaboration régulière avec le journal gratuit «Le Colporteur», pour la fourniture d'informations brèves de son guide du logement qui paraît tous les 15 jours.

A suivre : <http://www.lecolporteur.info>

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'ADIL26

Tenue le 27 juin 2013 à Valence, cette assemblée générale a confirmé l'importance du conseil aux particuliers (44.469 contacts dont 27.127 Internet) et a permis de prendre connaissance des autres activités : mission départementale d'observation et espace information énergie.

DÉTECTEUR DE FUMÉE

Le ministère de l'Intérieur et le ministère de l'Égalité des territoires et du Logement ont établi une brochure pratique sur les détecteurs autonomes, avertisseur de fumée : choix d'un modèle, positionnement de cet équipement dans le logement... sont précisés dans ce document.

GUIDE DES LOCAUX IMPROPRES

Un nouveau guide de la DIHAL (Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées) s'ajoute à la liste déjà importante de guides proposés par le Pôle Habitat indigne. Ce nouveau guide traite de la police d'Etat touchant les locaux impropres par nature à l'habitation. Il est téléchargeable sur le site de l'ANIL.

www.anil.org

QUESTION / RÉPONSE

Qu'est-ce qu'une clause d'aggravation des charges ?

Certains règlements de copropriété contiennent en effet une clause dite «d'aggravation des charges». Cette clause vise à absorber le surcroît de charges occasionné par certains copropriétaires à l'origine, notamment de dégradation sur les parties communes.

Cette clause pourra être appliquée à un copropriétaire à condition que la preuve puisse en être apportée. En cas de contestation, la responsabilité du copropriétaire devra être reconnue par un juge pour que la clause d'aggravation des charges soit applicable.



- LA
D R Ô M E -
information
logement

44 rue Faventines BP 1022
26010 Valence
tél. 04 75 79 04 04
fax. 04 75 79 04 54
mail. adil26@dromenet.org
site. <http://adil.dromenet.org>

La lettre d'Information Logement est éditée par l'ADIL 26
Dépôt Légal n° 1923 C/79 - ISSN 1952-8590
Directeur de la publication : Jean-Luc Piolet
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau
Collaborateurs : Marie-Ange Boucher, Odette Soulier
Conception : Audrey Carreira-Xavier
Imprimeur : Impressions Modernes 07
Crédit photos : ADIL 26

ADIL



- LA
D R Ô M E -

information
logement

BIEN S'INFORMER
POUR MIEUX SE LOGER

30 / SEPTEMBRE 2013

LETTRE
INFORMATION LOGEMENT



Réhabilitation et amélioration de son habitat

LES AIDES DE L'ANAH
LA REFORME DE 2013

EDITO

UN DISPOSITIF ELARGI

Trop souvent mal connu, le dispositif d'aides de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat), dont les modifications récentes ont élargi le champ d'application, méritait un numéro de la lettre de l'ADIL 26.

On retiendra en particulier l'élargissement des aides à la réhabilitation thermique pour les propriétaires occupants, longtemps parents pauvres des aides publiques. Je ne doute pas que tous les partenaires concernés sauront se mobiliser.

Marie-Josée FAURE, Présidente de l'ADIL 26
Vice-Présidente du Conseil général de la Drôme chargée du Logement et des Personnes handicapées

DOSSIER

Attendu depuis plusieurs mois, la réforme des aides de l'ANAH ouvre de nouvelles perspectives pour les propriétaires occupants comme pour les bailleurs. A suivre donc...



Renovation/isolation par l'extérieur

suite de l'article en page 2

SOMMAIRE

ÉDITO P.1
Marie-Josée FAURE, Présidente de l'ADIL 26 Vice-Présidente du Conseil général de la Drôme, chargée du Logement et des Personnes handicapées

ENTRETIEN P.2
Jean JULIAN, Chef du SLVRU, DDT de la Drôme

DOSSIER P.3
Habiter mieux : les nouvelles aides de l'ANAH

BRÈVES P.4

AGENDA P.4

ACTIONS & PUBLICATIONS P.4

QUESTION/RÉPONSE P.4

Consultez les nouveaux sites Internet de l'ADIL 26 : Information logement, Observation habitat et Information énergie !
www.adil.dromenet.org
www.adilobs.dromenet.org
www.pie.dromenet.org

JEAN JULIAN,
 Chef du SLVRU, DDT de la Drôme

Qui est concerné par l'ANAH ?

Les aides de l'Anah sont attribuées à tous les propriétaires souhaitant réaliser des travaux, en distinguant les bailleurs qui en contrepartie s'engagent à louer à des locataires aux revenus modestes, et les propriétaires occupant respectant des plafonds définis par l'Anah.

Les travaux visés sont : l'adaptation du logement au handicap ou à l'autonomie, la mise aux normes des logements dégradés voire indignes, et l'amélioration de la performance énergétique avec le soutien d'« Habiter Mieux ».

Les propriétaires bailleurs peuvent également bénéficier d'avantages fiscaux sous réserve d'un projet global.

Le logement doit être dans une commune faisant l'objet d'un contrat territorial (Opah ou PIG) et d'un suivi-animation réalisé par un opérateur.

Que retenir des évolutions récentes ?

Les principales évolutions prennent effet au 1er juin 2013 et portent sur :

- l'augmentation potentielle du nombre de propriétaires occupant (relèvement des plafonds de ressources) permettant désormais à environ 50% d'entre eux, d'être concernés en Drôme.

- l'extension du programme « Habiter Mieux » aux propriétaires bailleurs, étendant ainsi la rénovation énergétique aux logements locatifs économes en charges,

- l'amélioration des subventions en faveur de la performance énergétique pour tous les travaux de réhabilitation (notamment par la prime ASE-Aide à la Solidarité Énergétique).

Comment les nouvelles dispositions sont-elles mises en oeuvre ?

Elles font l'objet d'une diffusion large vers les opérateurs afin qu'ils soient en mesure d'informer les particuliers et les porteurs de projet. La Délégation locale de l'Anah s'implique dans l'information par des permanences téléphoniques, des actions de communication pour toucher le public, les réseaux d'artisans et les propriétaires privés.

Par ailleurs, le repérage des ménages en situation de précarité énergétique est renforcé (mise en ligne de fiches de repérage pour les artisans, les structures sociales...), et le dispositif de contractualisation avec les collectivités, les professionnels, et les fournisseurs d'énergie, est adapté. Il faut préciser que les aides financières accordées par l'Anah, font l'objet de financements complémentaires de la part du Conseil Général et/ou des collectivités locales et d'autres partenaires.

HABITER MIEUX

LES NOUVELLES AIDES DE L'ANAH

Le conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) a décidé lors de sa réunion du 13 mars dernier des délibérations destinées à améliorer et à renforcer l'action de l'agence. L'objectif est notamment d'accroître les subventions en faveur des travaux d'économie d'énergie (lutte contre la précarité énergétique) et de développer l'offre locative privée à vocation sociale.

Les nouvelles mesures de l'ANAH améliorent les régimes d'aides aux « propriétaires bailleurs » et aux propriétaires « occupants » et favorisent financièrement l'accompagnement des demandeurs.

POUR LES BAILLEURS

Pour les propriétaires bailleurs, les aides de l'ANAH sont étendues aux travaux d'amélioration des performances énergétiques permettant un gain d'au 35% menés dans les logements peu ou pas dégradés.

Ces travaux sont financés à hauteur de 25% dans la limite du plafond de 750 euros par mètres carrés, si les logements sont conventionnés.



Réhabilitation thermique extérieure

LES AIDES AUX PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Pour les propriétaires occupants, il s'agit de renforcer l'aide aux travaux d'économie d'énergie avec le programme « habiter mieux ». La principale mesure vise à appliquer un taux de financement majoré aux propriétaires occupants qui améliorent l'efficacité

énergétique de leur logement d'au moins 25%. Le plafond de travaux aidés est de 20 000 euros.

Les aides sont soumises à des plafonds de ressources qui viennent d'être fortement majorés. Au niveau national, 43% des propriétaires occupants pourraient être concernés.

Dans la Drôme, on estime qu'un propriétaire occupant sur deux pourrait en bénéficier.

Les taux de subvention des travaux ont eux aussi augmenté : ils peuvent atteindre 50% dans la limite de 20 000 euros subventionnables.

La prime ASE (Aide de Solidarité Ecologique) est portée de 1600 euros à 3000 euros.

D'IMPORTANTES AIDES COMPLEMENTAIRES

Les collectivités locales et le Conseil général de la Drôme complètent cette prime de 250 à 500 euros, de ce fait la prime ASE est également augmentée ce qui peut entraîner une prime globale de 4000 euros en moyenne.

La Région Rhône Alpes peut également compléter ces financements.



Renovation intérieure



Isolation bio-écologique

Dans la Drôme elle peut accorder une subvention couvrant 20% des travaux dans la limite de 2500 euros par logement. Les propriétaires occupants intéressés peuvent s'adresser aux opérateurs qui animent les OPH (opérations programmées de l'habitat) ou les PIG (programme d'intérêt général).

60 EUROS D'ÉCONOMIE PAR MOIS

Voici l'exemple d'un propriétaire occupant qui décide de travaux d'isolation des combles et du changement de toutes les fenêtres dans une maison individuelle de 106 m².

Du fait d'une mauvaise isolation, tant au niveau du plafond que des menuiseries extérieures, les occupants ont beaucoup de mal à conserver une chaleur agréable à l'intérieur de leur maison, qui actuellement est très déperditive.

En isolant les combles perdus de sa maison très correctement, et en remplaçant les menuiseries extérieures actuelles (en simple vitrage) par des menuiseries extérieures isolantes (double vitrage 4-16-4 avec argon) qui sont importantes en surface (33m² de surface vitrée dans cette maison), la facture énergétique devrait être diminuée de 28%, soit une économie de 60 euros par mois.

Le plan de financement de l'opération est alors le suivant pour un montant des travaux de 13 696 euros :	
Subvention ANAH :	6400 euros (50% du HT)
Prime Habiter mieux :	3500 euros
Prime du Département de la Drôme :	500 euros
Subvention de la Région Rhône-Alpes :	2091 euros
Prêt Procvivis :	1205 euros
(en 36 mois soit 34 euros par mois)	

DES TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE AUX BONS GESTES

Le nouveau dispositif de l'ANAH accorde une priorité aux travaux d'économie d'énergie, mais les mises aux normes, les travaux d'adaptation aux handicaps continuent à être aidés. L'accent est mis sur les travaux d'économie d'énergie et plusieurs possibilités existent : l'isolation, d'abord des combles, ensuite des murs et des planchers est source d'économies importantes. L'efficacité énergétique est grandement améliorée avec le changement des appareils de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire. Enfin, le changement de fenêtres et leur remplacement par des menuiseries performantes contribue à réduire la facture et à améliorer le confort des occupants.

Il convient de rappeler qu'au delà des travaux, un bon moyen de réduire sa facture est d'adopter un usage plus approprié de l'énergie : respecter la température de consigne de 19°, remplacer les baignoires par des douches, éradiquer les veilles inutiles... C'est un ensemble de bons gestes bien utiles.



BRÈVES

La charge de la rémunération

En principe lors d'une vente, la commission de l'agent immobilier est à la charge du vendeur, sauf si une clause du mandat et du contrat de vente le met expressément à la charge de l'acquéreur. Quelle que soit l'identité du débiteur, l'article 6 de la loi Hoguet du 2 janvier 1970 prévoit que le professionnel ne peut réclamer une commission d'une personne autre que celle mentionnée comme en ayant la charge dans le mandat et dans l'engagement des parties.

Source : Le particulier 05/2013

Plus-value exonérée et délai de mise en vente

Les plus-values réalisées lors de la vente d'une résidence principale sont exonérées d'impôt sur le revenu... à la condition que le logement constitue l'habitation principale du vendeur au jour de la cession. Lorsque le bien a été occupé par le cédant jusqu'à la mise en vente, l'exonération reste acquise si la cession intervient dans des délais normaux et que le logement reste vide. A la question de savoir si le «délai normal» aujourd'hui estimé à 1 an, pouvait être porté à 2 ans, le gouvernement a répondu par la négative.

Source : Conseil des Notaires 05/2013

Plus-value : rien ne change pour les travaux

En 2012, la durée de détention d'un bien pour bénéficier de l'exonération totale des plus-values immobilières a été portée de 15 à 30 ans. Le gouvernement précise que cette mesure n'a aucune incidence sur les mesures de prise en compte des dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration, supportées par le vendeur et réalisées par une entreprise. Ces dépenses doivent être justifiées par la production de factures et s'ajoutent à la valeur d'acquisition du bien pour le calcul de l'assiette de la taxation.

Source : Conseil des Notaires 05/2013