



crédit photo Freepik

LOUER, ACHETER ET RENOVER

LES DISPOSITIFS D'ACTION LOGEMENT

ÉDITO

FRAPPER À LA BONNE PORTE

Locatif, accession, réhabilitation, ... Action logement est présent sur tous ces sujets avec un dispositif d'aide complet et renouvelé ces derniers mois. Il s'adresse aux salariés d'entreprises privées et constitue indéniablement un levier majeur pour l'amélioration des conditions de vie de chacun. Parfois insuffisamment connus les aides, prêts comme subventions, permettent d'accompagner le projet de logements de chacun. C'est un partenaire essentiel des territoires et des entreprises. Les conseillers de l'Adil renseignent les salariés pour qu'ils frappent à la bonne porte.

Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26
Conseiller départemental délégué,
en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE

À CONNAÎTRE

Salariés en mobilité professionnelle ou géographique, propriétaires, locataires, de nombreux cas de figures sont pris en compte par les dispositifs d'Action logement. À connaître et à faire connaître !



Freepik

suite de l'article en page 2

SOMMAIRE

ÉDITO P.1
Hervé CHABOUD,
Président de l'ADIL 26
Conseiller départemental
délégué, en charge du suivi
de l'ADIL et du CAUE

ENTRETIEN P.2
Adeline Badoil
Directrice Territoriale Loire
Drôme Ardèche, Action
Logement.

DOSSIER P.2
Action logement en pointe
Prêts et subventions

BRÈVES P.3

AGENDA P.4

ACTIONS ET
PUBLICATIONS P.4

QUESTION / RÉPONSE P.4

ADELINE BADOIL
Directrice Territoriale
Loire Drôme Ardèche,
Action Logement.

Comment est organisé Action Logement Service sur le territoire ?

Financé par la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction versée par les entreprises du secteur privé de plus de 20 salariés, le groupe Action Logement a engagé depuis 2 ans une profonde réforme. La Direction régionale Auvergne-Rhône-Alpes pilotée par Nicolas Bonnet s'appuie sur 5 directions territoriales dont Loire-Drôme-Ardèche. Nous accueillons notre public au sein de 5 agences à Bourg-lès-Valence, Annonay, Montélimar, Saint-Etienne et Roanne.

Quels sont les objectifs des nouveaux dispositifs ?

Il s'agit de faciliter l'accès au logement des salariés et leur mobilité et ainsi d'agir pour l'accès à l'emploi. Les mesures du plan d'investissement volontaire sont consacrées à l'amélioration énergétique, à la rénovation des logements locatifs et à l'aide « Mobilité » dédiée aux salariés pour se rapprocher de leur lieu de travail. Elles sont également destinées à financer les travaux d'adaptation des logements au vieillissement, à la production de logements locatifs sociaux et intermédiaires, à la lutte contre l'habitat indigne et aux copropriétés dégradées.

Quels sont les principaux bénéficiaires des nouvelles mesures ?

Ce sont les salariés modestes, propriétaires bailleurs ou propriétaires occupants qui souhaitent réaliser des travaux énergétiques. Sont également concernés, les salariés qui déménagent et ceux en perte d'autonomie qui adaptent leur logement. Nos aides sont des réponses pour améliorer le pouvoir d'achat. Pour les entreprises locales, elles sont un levier à l'embauche et à la fidélisation des salariés et pour les artisans locaux une source importante de chiffre d'affaires.

ACTION LOGEMENT EN POINTE

PRÊTS ET SUBVENTIONS

Action Logement, anciennement 1 % logement, est un dispositif alimenté par les entreprises afin d'aider les salariés notamment à acquérir ou améliorer leur résidence principale. Les contributions des entreprises représentent 0,95 % de leurs masses salariales. De nombreux dispositifs concourent à l'amélioration des conditions de logement, à l'activité des entreprises, à la lutte contre la précarité énergétique, etc.

Indépendamment des financements immobiliers et des travaux d'amélioration, diverses aides sont proposées par Action Logement. Elles s'adressent aux locataires mais aussi aux salariés en difficulté, aux accédants à la propriété, aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs,...



crédit photo Freepik

LES PRÊTS EN QUALITÉ DE PROPRIÉTAIRES

Pour l'accession à la propriété de sa résidence principale, Action logement soutient également les salariés. Cette aide disponible dans la limite de l'enveloppe que l'organisme est autorisé à lui consacrer, peut être réservée à un public ciblée selon des conditions de ressources du prêt locatif intermédiaire. À la clé, un prêt 1 % (hors assurance de prêt obligatoire) et remboursable sur 25 ans au maximum. Toutefois, son montant est limité à 30 % du coût total de l'opération et ne peut pas dépasser un plafond établi par Action logement.

Concernant l'acquisition de logements anciens, seuls ceux ayant eu un diagnostic de performance énergétique de catégorie A à D sont éligibles à ce prêt.

Pour les travaux d'amélioration, Action logement finance 100 % du coût du chantier de la résidence principale des salariés bénéficiaires dans la limite de 10 000 euros, grâce à un prêt 1 % (hors assurance facultative), remboursable sur 10 ans maximum. L'octroi de la somme à lieu sur présentation de factures récentes, dans un délai maximum de 3 mois après l'achèvement du chantier.

LES AIDES À LA LOCATION

Devenir locataire engendre des frais et des risques d'impayés. C'est pourquoi Action Logement prête, sans intérêts jusqu'à 500 euros pour financer le dépôt de garantie dans le cadre de l'avance Loca-Pass. Ce prêt est remboursable sur une durée pouvant aller jusqu'à 25 mois maximum. De même, la garantie Loca-Pass est un gage de tranquillité pour le bailleur ; ce dispositif s'adresse à tous les jeunes de moins de 30 ans, les salariés nouvellement embauchés ou en mobilité professionnelle. Cette garantie prend en charge tous les impayés de loyers, charges comprises (dans la limite de 36 mensualités) ainsi que les éventuelles dégradations locatives.

ActionLogement 

logo Action Logement

LE CIL-PASS MOBILITÉ POUR TROUVER UNE LOCATION

En cas de mobilité professionnelle, subie ou choisie, ou tout simplement si le salarié souhaite se rapprocher de son lieu de travail, Action Logement propose le CIL Pass Mobilité, un service d'accompagnement complet dans la recherche de location et pour les démarches d'installation. Payant, ce service est pris en charge par Action logement, sous conditions, jusqu'à

2 200 euros (aide Mobili-Pass) en fonction de la localisation du logement.

SUBVENTION DE 5 000 EUROS POUR ADAPTER LE LOGEMENT AU VIEILLISSEMENT

Les anciens salariés de plus de 70 ans sont incités à entreprendre des travaux d'adaptation dans leur logement afin de prévenir les chutes notamment. Les travaux doivent concerner les parties sanitaires du logement. La subvention peut atteindre 5 000 euros. Elle est directement payée par Action Logement. L'aide est obtenue sous condition de ressources (moins de 18 960 euros de revenu fiscal de référence hors région Ile de France).

PRIME DE 1 000 EUROS POUR LES SALARIÉS QUI DÉMÉNAGENT

Si le salarié perçoit moins d'1,5 fois le SMIC (ou moins de 2 SMIC pour un couple) il peut bénéficier de la prime de déménagement de 1 000 euros si il déménage pour se rapprocher de son lieu de travail ou pour prendre un nouvel emploi. Au terme de ce déménagement, le temps de trajet domicile-travail doit être inférieur à moins de 30 minutes ou être facilement accessible en transport en commun.



crédit photo Freepik

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

Action logement aide les propriétaires occupants de leur résidence principale, salariés du secteur privé non agricole, à hauteur de 100 % du montant de leurs travaux de rénovation énergétique dans la limite de 20 000 € et les propriétaires bailleurs, salariés du secteur privé non agricole, ou logeant un salarié du secteur privé à hauteur de 100 % des travaux de rénovation énergétique dans la limite de 15 000 €. Cette aide est assortie



crédit photo Pixabay

d'un prêt de 30 000 € au taux de 1 % (hors assurance) remboursable sur 20 ans. Le logement concerné par les travaux doit être situé en zone B2 ou C ou dans l'une des communes du programme Action cœur de ville.

Le revenu fiscal de référence du bénéficiaire (ou ménage bénéficiaire) de l'aide à la rénovation énergétique, doit être inférieur au plafond de ressources des ménages modestes de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), soit 18 960 € pour une personne seule et 27 729 € pour un couple. Pour un propriétaire bailleur, c'est le revenu fiscal de référence du propriétaire ou du locataire qui sera pris en compte.

Le bénéficiaire doit obligatoirement recourir à une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) dont la prestation minimale consiste à réaliser un diagnostic technique du logement, une assistance administrative dans le montage du projet et une assistance au contrôle de la conformité des travaux réalisés. Le diagnostic technique réalisé par l'AMO doit mettre en évidence ou non la nécessité de travaux d'isolation.

L'aide d'Action Logement, cumulable avec d'autres aides, vise à financer prioritairement les travaux d'isolation de toiture, des murs ou de planchers si ceux-ci s'avèrent nécessaires. Dans le cas contraire, l'aide concerne le remplacement du système de chauffage et/ou l'installation d'un équipement de chauffage ou d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

BRÈVES

Taxe sur les logements vacants

La taxe sur les logements vacants est due dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants, par les propriétaires d'un logement inoccupé depuis au moins un an au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Les autres communes peuvent décider, sur délibération d'assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants depuis plus de 2 ans. La taxe sur les logements vacants et la taxe d'habitation sur les logements vacants ne concernent que les logements non meublés.

Source : Le particulier immobilier
septembre 2019s

Paiement du loyer par prélèvement

Un bailleur ne peut exiger un prélèvement automatique pour le paiement du loyer. Une telle clause figurant dans le bail serait illicite. Le locataire est libre de choisir le mode de paiement qu'il souhaite.

Source : Le particulier immobilier
septembre 2019

Étanchéité et décence du logement

Un logement loué doit être décent (décret du 30/01/2002). À ce titre, depuis 2018, il doit être étanche à l'air. Le locataire est donc à même d'exiger des travaux d'amélioration de l'isolation des fenêtres au besoin devant le juge d'instance. Le bailleur peut donc être contraint avec une astreinte voire une réduction ou une suspension du loyer le temps de l'exécution des travaux.

Source : Le particulier immobilier
septembre 2019s

Résiliation d'une caution

Si l'acte de caution est conclu pour une durée déterminée (généralement la durée du bail et son renouvellement), la caution est engagée jusqu'à son terme. En revanche, si aucune durée n'est mentionnée, le cautionnement peut être dénoncé à tout moment. Toutefois, la résiliation ne prendra effet qu'à l'expiration du bail.

Source : Le particulier immobilier
septembre 2019s

PERMANENCES DU PREMIER TRIMESTRE 2020

Romans (Maison de l'habitat, 36 rue de la République) : les 1^{ers}, 2^{es} et 4^{es} vendredis toute l'année de 9h30 à 11h30.

Montélimar (Maison des services publics, 1 avenue Saint-Martin 2^e étage, bureau 204) : les 1^{ers}, 3^{es} et 4^{es} jeudis de 14h à 16h.

Pierrelatte (Centre social Emile Bourg, rue Victor Hugo) : les 1^{ers} et 3^{es} jeudis de 10h à 11h30.

FORMATION SUR LE THÈME « LES RAPPORTS LOCATIFS »

Lundi 27 janvier 2020, avec Marie-Ange Boucher, conseillère juriste et financière à l'ADIL 26.

FORMATION SUR LE THÈME « LA COPROPRIÉTÉ »

Lundi 30 mars 2020, avec Bernard Taddei, conseiller juriste et financier à l'ADIL 26 et Yann Perez conseiller énergie à l'ADIL 26.

ACCUEIL PUBLIC À VALENCE

L'équipe des conseillers de l'ADIL 26 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 12 h 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 (Agences Départementales d'Information sur le Logement), animée par l'ANIL. Elle est agréée et conventionnée avec le ministère en charge du Logement et soutenue par le Conseil Départemental 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.

RÉUNIONS D'INFORMATION DES BAILLEURS PRIVÉS

L'équipe des conseillers de l'Adil 26 a animé plusieurs réunions d'information des propriétaires bailleurs à Saint-Paul-Trois-Châteaux le 21 novembre dernier puis à Saint-Vallier le 5 décembre pour informer sur la prévention de l'impayé et de l'expulsion. Outre les représentants des communautés de communes et mairies concernées, des techniciens de la Caisse d'allocations familiales, du Conseil départemental, d'Action logement et de la Direction départementale de la cohésion des territoires ont animé un temps d'échanges fructueux.

ATELIERS D'INFORMATION DES LOCATAIRES

« Vos droits, vos devoirs, quelles actualités des rapports locatifs ? » Tel a été le thème de la réunion

QUESTION / RÉPONSE

Est-il possible de dispenser certains copropriétaires du paiement de l'assurance de l'immeuble ?

Les assurances relatives à l'immeuble sont des charges concernant la conservation, l'entretien, et l'administration des parties communes. Ce sont donc des charges générales à répartir entre tous les copropriétaires, y compris lorsqu'il existe des surprimes liées à l'exercice de certaines activités dans des lots privatifs. En cas de pluralité de bâtiments, le règlement de copropriété peut prévoir des charges spéciales. Dans ce cas, seuls les copropriétaires concernés supportent les dépenses afférentes à leur bâtiment. En l'absence de telles précisions dans le règlement, l'assemblée générale peut décider de l'institution de telles charges ; l'unanimité est alors requise.

d'information organisée et animée par l'Adil 26 le 28 novembre en soirée pour informer les locataires du territoire de Valence Romans Agglo. La rencontre s'est tenue à Portes-lès-Valence avec plusieurs intervenants.

FORMATION SUR LE SURENDETTEMENT ET LE LOGEMENT

L'Adil est assurée trois formations de travailleurs sociaux et intervenants auprès des ménages, sur le thème de la prévention de l'impayé et du surendettement. Ont été présentés en particulier, avec le concours de la Banque de France de Valence, les articulations et liens entre le dispositif de prévention des expulsions et celui du traitement du surendettement. 110 personnes ont ainsi participé à ces trois sessions.



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 <https://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 : Denis Witz
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau
Collaboratrices : Charline Gérard et Marie-Ange Boucher
Conception : Vincent Sauty
Imprimeur : Impressions Modernes 07
Crédit photos : ADIL 26

AGENCE
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION LOGEMENT
ADIL 26