



crédit photo ADIL26

# LE CRU 2019

## L'AIDE AUX ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

### ÉDITO

#### AU-DELÀ DES CAMPAGNES D'INFORMATION

*La loi de de Finances pour 2019 propose son lot de nouveautés. Comme depuis plusieurs années, les règles de financement des prêts aidés (Eco PTZ) comme des incitations fiscales (crédit d'impôt pour la transition énergétique) sont ajustées. Une fiscalité incitative est ainsi en place pour favoriser la performance énergétique des travaux et la cohérence d'ensemble des réhabilitations. Un conseil juridique approprié par un conseiller juriste de l'Adil complété par une information de la part des techniciens permet de faire les choix les plus avisés. Au-delà des campagnes d'information dans la presse, l'information gratuite, personnalisée et neutre de l'Adil est un service précieux qu'il convient de ne pas hésiter à utiliser.*

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

### DOSSIER

Les dispositions fiscales ont pris de plus en plus important ces dernières années pour encourager les travaux d'économie d'énergie. Il convient de les actualiser après parution de chaque loi de finances qui peut les ajuster voire les faire disparaître.



Freepik

suite de l'article en page 2

### SOMMAIRE

ÉDITO .....	P.1
<b>Hervé CHABOUD,</b> <b>Président de l'ADIL 26</b> <b>Conseiller départemental</b> <b>délégué, en charge du suivi</b> <b>de l'ADIL et du CAUE</b>	
ENTRETIEN .....	P.2
<b>Eric DIEVAL</b> <b>Notaire</b>	
DOSSIER .....	P.2
<b>Performance énergétique</b> <b>Dispositions fiscales et</b> <b>financières 2019</b>	
BRÈVES .....	P.3
AGENDA .....	P.4
ACTIONS ET PUBLICATIONS .....	P.4
QUESTION / RÉPONSE .....	P.4

**ERIC DIEVAL**  
Notaire

Quelles principales nouveautés faut-il retenir de la dernière loi de Finances en matière de fiscalité ?

Page 2 : Entretien - Réponse  
Page 2 : Entretien - Réponse  
Page 2 : Entretien - Réponse

Quelles sont les attentes des investisseurs en matière de fiscalité ?

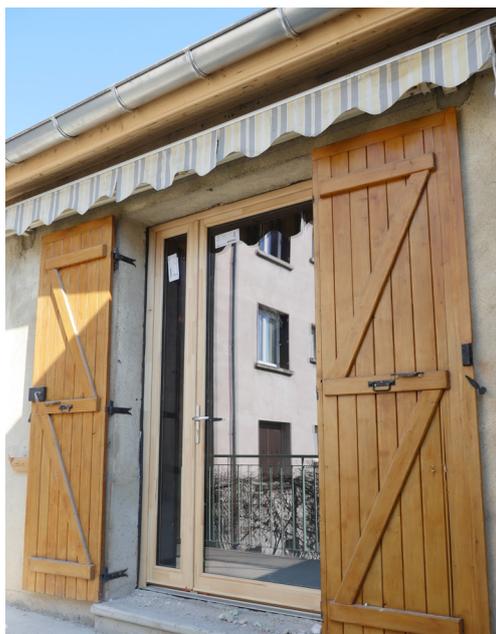
Page 2 : Entretien - Réponse  
Page 2 : Entretien - Réponse  
Page 2 : Entretien - Réponse

# PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

## DISPOSITIONS FISCALES ET FINANCIÈRES 2019

La loi de Finances pour 2019 modifie ou ajuste des dispositions fiscales et financières concernant les particuliers en matière d'économie d'énergie. Il est utile d'en connaître le détail d'autant que des effets d'annonce, voire même des décisions, ont été contredits. Ces dispositions sont à nouveau susceptibles de modifications à partir de 2020. .

La loi de Finances pour 2019 comporte deux mesures sur le Crédit d'Impôt pour la transition énergétique (CITE) : la prorogation jusqu'en 2019 et la modification de son champ d'application. L'article 58 de cette même loi modifie et simplifie également l'Eco-PTZ individuel et en copropriété. Ce dispositif sera prorogé jusqu'au 31 décembre 2021.



Remplacement fenêtre - crédit photo ADIL26

### PROROGATION DU CITE

Le CITE est prorogé jusqu'au 31 décembre 2019. Restent éligibles au CITE, l'acquisition de chaudières à très hautes performances énergétiques, à l'exception de celles utilisant le fioul comme source d'énergie. Le remplacement de fenêtres à simple vitrage par du double vitrage est à nouveau éligible après la suppression introduite à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2018 par l'article 79 de la loi de Finances pour 2018. Toutefois, le montant des dépenses relatives à ces équipements est désormais plafonné, un arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie, du logement et du budget en définira le montant.

### MODIFICATION DU CHAMP

Les dépenses de main-d'œuvre liées à la pose et à la dépose de certains équipements ouvrent droit au CITE à certaines conditions. Concernant la pose de pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude ou d'appareil de chauffages ou de production d'eau chaude sanitaire à énergie renouvelables, les dépenses de main-d'œuvre sont éligibles, dans la limite d'un plafond de dépenses fixé par arrêté. Ce plafond englobe le coût de l'équipement et de sa pose. Enfin, le coût de la dépose de cuve à fioul est également éligible au CITE pour les dépenses payées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2019. L'éligibilité de la pose ou de la dépose de ces équipements est conditionnée au niveau de ressources du ménage : les revenus du foyer fiscal de l'avant dernière année précédant celle du paiement de la dépense doivent être inférieurs à un plafond fixé par décret (plafonds pour bénéficier des aides de l'ANAH).

Le montant de l'achat des chaudières à micro cogénération gaz d'une puissance de production électrique inférieure ou égale à 3 KVA est soumis à un plafond de dépenses fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de



crédit photo Freepik

l'énergie, du logement et du budget. Enfin, le taux du crédit d'impôt diffère selon la nature de l'équipement. Ainsi, la dépose de cuve à fioul ouvre droit à un crédit d'impôt

égal à 50 % du coût de la main d'œuvre, tandis que les fenêtres double vitrage ouvrent droit à un crédit d'impôt égal à 15 % du coût de l'équipement. En ce qui concerne les autres dépenses éligibles, elles ouvrent droit à un crédit d'impôt au taux de 30 %.

Ces mesures s'appliquent à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, sauf les plafonds concernant les dépenses relatives aux chaudières à micro cogénération gaz et aux chaudières à très haute performance énergétique, lorsque ces équipements ont été payés en 2019 et que le contribuable justifie de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte au plus tard le 31 décembre 2018.

Par ailleurs, l'article 58 de la loi modifie l'Éco-PTZ individuel et copropriété. Il proroge le dispositif jusqu'au 31 décembre 2021.



Logo Eco PTZ

### ÉCO-PTZ INDIVIDUEL ET CITE ALIGNÉS

Les conditions d'obtention de l'Éco-PTZ individuel sont alignées sur celles du CITE. Pour être éligibles les logements situés en métropole devaient être achevés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990.

L'article 184 aligne la condition d'ancienneté de l'Éco-prêt sur celle du CITE : il est ouvert aux logements achevés depuis plus de deux ans à la date de début d'exécution des travaux dans tous les cas.

De plus, l'obligation de réaliser un bouquet de travaux d'amélioration de la performance énergétique pour bénéficier de l'Éco-PTZ individuel est supprimée pour permettre le financement d'une seule action, comme le permet actuellement l'Éco-PTZ copropriété. Enfin, comme le CITE, les travaux d'isolation des planchers bas ouvrent droit à l'Éco-prêt individuel.

La durée de remboursement est portée à 15 ans et ce, quelle que soit l'importance ou le nombre des travaux.



Copropriété les jardins d'Elise Bourg-les-Valence. crédit photo ADIL 26

### L'ÉCO-PRÊT COPROPRIÉTÉ ADAPTÉ

Dans sa version actuelle, l'Éco-PTZ copropriété permet le financement de travaux sur les parties et équipements communs sur les parties et équipements communs d'immeubles en copropriété et sur les parties privatives lorsqu'il s'agit de travaux d'intérêt collectif. Pour être éligible, au moins 75 % de quotes-parts de la copropriété devaient être affectées à l'habitation et le copropriétaire ne devait pas avoir précédemment bénéficié d'un Éco-prêt individuel.

L'article opère deux modifications :

- d'une part, la suppression du seuil de 75 % affecté aux logements, permet l'ouverture de l'Éco-PTZ copropriété aux immeubles de bureaux ou possédant des commerces en rez-de-chaussée ;
- d'autre part, la levée de l'interdiction de bénéficier d'un Éco-prêt copropriété après un Éco-prêt individuel, le cumul étant conditionné par la réunion des deux conditions suivantes :
  - l'offre de l'Éco-PTZ doit être émise dans un délai de cinq ans à compter de l'Éco-PTZ individuel ;
  - la somme des montants des deux prêts devrait être inférieure à 30 000 euros au titre d'un même logement.

Concernant le cumul Éco-prêt individuel et copropriété, le délai entre l'Éco-PTZ initial (individuel et copropriété) et l'Éco-PTZ complémentaire ne peut excéder cinq ans, dans la limite de deux prêts et de 30 000 euros par logement.

## BRÈVES

### Immatriculation des copropriétés

Le syndic, professionnel comme bénévole, est tenu d'immatriculer la copropriété dont il assure la gestion au registre tenu par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Alors que le dernier décompte traduit un important retard dans les immatriculations des copropriétés, l'ANAH rappelle qu'une copropriété non inscrite ne pourra pas bénéficier d'aides ou de subventions de l'Etat.

Source : Le particulier immobilier 01/2019s

### Remplacement en copropriété d'un interphone

Les dépenses relatives à l'entretien des interphones ou leur remplacement sont réparties en fonction des tantièmes de copropriété indépendamment de toute notion d'utilité de l'équipement.

Source : Le particulier immobilier 12/2018

### Fiscalité du meublé

Les loyers tirés d'une location meublée peuvent être imposés au titre des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Il existe deux régimes distincts, le micro-BIC et le régime réel. Dans le cadre du micro-BIC, l'administration fiscale applique un abattement forfaitaire pour charges de 50%. A partir de cette année, les plafonds permettant de bénéficier du micro-BIC ont considérablement augmenté; ils sont portés de 33 100 € à 70 000 € pour les locations meublées.

Source : Le particulier immobilier 01/2019s

### Extension du dispositif Pinel

La loi étend le dispositif d'investissement locatif intermédiaire dit « Pinel » aux logements situés dans les communes signataires d'une convention d'opération de revitalisation du territoire créée par la loi ELAN ainsi que dans le centre des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué. Un arrêté ministériel listera les communes concernées et déterminera le centre des communes éligibles.

Source : Le particulier immobilier 01/2019s

### FORMATION SUR LE THÈME «LE SURENDETTEMENT DES LOCATAIRES»

Lundi 3 Juin 2019 de 14h à 17h  
avec Marie-Ange Boucher,  
conseillère juriste et financière  
à l'ADIL26 et un représentant  
de la Banque de France (sous  
réserve)

### FORMATION SUR LE THÈME «L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ EN 2019»

Lundi 24 Juin  
avec Bernard Taddei, conseiller  
juriste et financier à l'ADIL26 et  
Emmanuel Delpont, conseiller  
énergie à l'ADIL26.

### 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 DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

L'Adil 26 a animé une réunion d'information  
organisée par la communauté de communes  
du bassin d'Aubenas pour les propriétaires  
bailleurs privés à Aubenas le 7 février dernier.  
Le thème retenu était la prévention de l'impayé  
et l'expulsion. Plus de 60 participants ont  
obtenu des réponses à leurs questions par  
une conseillère juriste de l'Adil et par des  
intervenants de la caisse d'allocations familiales,  
du département, de la DDCS.

### GUIDE DES AIDES À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

L'équipe de l'Adil a participé au salon de  
l'immobilier de Valence du dernier week-end de  
janvier. A cette occasion un « guide de l'accession  
aidée à la propriété 2019 » a été établi. Ce

### QUESTION/RÉPONSE

#### Le ramonage est-il obligatoire une fois par an ?

C'est effectivement le minimum fixé par la  
loi. En pratique, les conditions varient d'un  
département à l'autre. Elles sont fixées par arrêté  
préfectoral, contenues dans le règlement sanitaire  
départemental. Celui-ci est consultable en mairie  
ou sur le site de la préfecture. Un modèle type  
sert de base aux préfectures pour sa rédaction.  
Il prévoit que les conduits de cheminée en  
fonctionnement doivent être ramonés deux fois par  
an dont une fois pendant la période d'utilisation.  
Le défaut de ramonage est passible d'une amende  
pouvant aller jusqu'à 450 €. A noter que si le  
logement est occupé par un locataire, le ramonage  
de la cheminée sera à sa charge.

### 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.

document synthétique répertorie les dispositifs  
nationaux comme locaux. Dans le domaine des  
prêts on relève la possibilité de financement  
des opérations d'accession par des prêts à  
l'accession sociale, des prêts conventionnés, des  
prêts à taux zéro, ... A noter également des aides  
locales du conseil départemental de la Drôme  
et de Valence Romans Agglomérations pour des  
opérations avec travaux d'économie d'énergie  
performants.

### CHARTRE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS

Dans le cadre du plan départemental d'actions  
pour le logement et l'hébergement des personnes  
défavorisées, l'Adil anime un groupe de travail  
pour l'actualisation de la rédaction de la charte  
de prévention des expulsions. À cet effet les  
chiffres-clés ont été rassemblés et les nouvelles



44 rue Faventines BP 1022  
26010 Valence  
tél. 04 75 79 04 04  
fax 04 75 79 04 54  
mail [adil26@dromenet.org](mailto: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