



ADIL 01 : Semaine de l'accession et de l'amélioration du 25 au 29 mars 2019

Depuis 2017, afin de renforcer l'accompagnement et l'information des futurs accédants, l'ADIL de l'Ain a mis en place une « Semaine de l'accession ».

Durant cette semaine, les juristes de l'ADIL renseignent le public **sans rendez-vous préalable**. Chaque personne est donc libre de venir selon ses disponibilités : heure et jour de son choix.

Forte du succès de ses deux précédentes éditions, l'ADIL renouvelle **cette semaine de l'accession** en l'orientant également **sur l'amélioration de l'habitat**.

La « Semaine de l'accession et de l'amélioration » se déroulera du lundi 25 mars 2019 au vendredi 29 mars 2019 inclus.

Cette année, cette « Semaine de l'accession et de l'amélioration » sera complétée par quatre conférences à raison d'une conférence par soir, chaque soir à 17 h 30.

- Lundi 25 mars 2019, « **Améliorer son logement : les aides de CA3B** » - CA3B
- Mardi 26 mars 2019, « **Acheter un logement social** » - Dynacité
- Mercredi 27 mars 2019, « **Les aides d'Action Logement en faveur du logement des salariés du secteur privé** » - Action Logement
- Jeudi 28 mars 2019, « **Acheter en couple : un notaire vous conseille** » - Ordre des notaires.

EDITO : n°14

Actualités :

1. Colloque sur le logement des jeunes : solutions et expérimentations le 18 mars
2. Semaine de l'accession et de l'amélioration du 25 au 29 mars

L'équipe de l'ADIL de

- 4 juristes
- 1 directrice
- 1 secrétaire

La mission de l'ADIL :

- Un conseil juridique, financier et fiscal dans le domaine du logement et de l'habitat.
- Un conseil gratuit, neutre et objectif.
- Ouvert à tous : particuliers, partenaires, collectivités, professionnels.

Communauté de communes de la Plaine de l'Ain : des aides pour les travaux d'économies d'énergie

La Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, en partenariat avec la Région Auvergne Rhône - Alpes, attribue des aides pour la réalisation de travaux d'isolation et de travaux de chauffage.

Cette aide s'adresse aux propriétaires occupants **non éligibles aux aides de l'Anah** sous réserve que le logement soit achevé depuis plus de deux ans. Deux types d'aides sont proposés :

- **Le bonus de performance énergétique pour les travaux d'isolation :**
Les travaux d'isolation doivent permettre d'obtenir un gain énergétique de 15%.
Le montant de la subvention de la subvention est de 1 500 € forfaitaire, dans la limite de 80% du montant total des travaux.
- **Le fonds Aide aux énergies renouvelables pour les travaux de chauffage :**
Il permet de financer l'installation d'un équipement utilisant et/ou valorisant une énergie renouvelable (bois ou autres biomasses, solaire thermique, éolien, géothermie).
L'aide de 750 € est forfaitaire.

Pour ces deux d'aides, les devis ne doivent pas avoir été signés avant la demande de subvention.

Les demandes sont à adresser à l'ALEC 01 au 04 74 45 16 46.

Haut Bugey Agglomération : des primes supplémentaires pour la rénovation de l'habitat

Dans le cadre de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat mise en place pour la période 2018-2023, Haut Bugey Agglomération et les communes ont souhaité agir sur plusieurs leviers afin d'inciter à la rénovation du bâti ancien, en instaurant différentes primes incitatives sur un périmètre défini du centre-bourg des communes d'Oyonnax et Nantua :

- Aide à la primo accession de logements vacants depuis plus d'un an : selon les ressources, la prime attribuée varie de 4 500€ à 7 000€
- Prime à la rénovation des parties communes dans les bâtiments collectifs de 5 000 € à 7 000€
- Prime sortie de vacance pour les bailleurs remettant un bien à la location après deux années de vacance : 3 000€ (prime étendue aux communes de Dortan, Charix, Saint Martin du Frêne, Maillat, Vieu d'Izenave, Outriaz, et Brenod pour un montant de 1 500€)

Ces aides s'ajoutent au dispositif socle dans le cadre de l'OPAH.

D'autre part, à compter de **mars 2019**, dans le cadre d'une opération façade sur les centres-villes de Nantua et Oyonnax, les travaux de mise en peinture et de réfection des enduits pourront être subventionnés entre 25 et 30 % (dans une double limite de prix au m² et de coût total des travaux).

Les façades des locaux professionnels seront également visés, le taux étant de 20 % (prix au m² et montant des travaux limités également)

Contact : URBANIS 04.82.91.85.03 ou www.clicrdv.com/URBANIS-Lyon

HORAIRES D'OUVERTURE AU PUBLIC :

Au siège social :

Sans interruption

- Du lundi au jeudi :
9h à 18h
- Le vendredi :
9h à 17h

Des juristes
disponibles par
téléphone et
sur rendez-vous

Prendre contact au :
04 74 21 82 77

Permanences sur rendez-vous. Sur tout le département :

- . Ambérieu-en-Bugey
- . Bellegarde-sur
Valserine
- . Belley
- . Bourg-en-Bresse, MJD
- . Châtillon-sur
Chalarnon
- . Gex, PAD
- . Miribel
- . Nantua
- . Oyonnax
- . Saint-Genis-Pouilly
- . Trévoux

Coup de pouce sur les primes énergies

Pour la période du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2020, les travaux d'isolation des combles et des planchers bas, ainsi que le remplacement des chaudières fonctionnant au fuel, au gaz ou au charbon, par des installations utilisant des énergies renouvelables ou par une chaudière au gaz à très haute performance énergétique, font l'objet d'un coup de pouce au titre des certificats d'économies d'énergie.

Tous les ménages peuvent bénéficier des offres coup de pouce, mais les montants obtenus seront différents en fonction du niveau des ressources. Ainsi, les ménages aux revenus modestes se verront attribuer une prime plus importante.

- Le **coup de pouce chauffage** permet d'obtenir une prime énergie de 2 500 € pouvant être portée à 4 000 € pour les ménages modestes. Associé à une subvention Habiter Mieux Agilité de l'Anah, certains ménages pourront accéder à l'installation d'une nouvelle installation de chauffage à partir d'1 €, en fonction du prix de la chaudière et de la main d'œuvre.
- Le **coup de pouce isolation** permet d'obtenir :
pour les planchers bas, une prime énergie de 20 €/m² pouvant être portée à 30 €/m² pour les ménages modestes.
pour les combles, une prime énergie de 10 €/m² pouvant être portée à 20 €/m² pour les ménages modestes.
En fonction du prix des matériaux et de la main d'œuvre, ces primes énergies peuvent permettre d'obtenir un reste à charge, à partir de 1 €.

Subventions de l'Anah

Les aides et les offres de l'Anah aux particuliers font l'objet d'une nouvelle appellation.

Désormais, l'Anah propose pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs :

- la **subvention Habiter Serein** pour le financement des travaux lourds correspondant à des situations d'habitat indigne particulièrement graves ou de dégradations très importantes,
- la **subvention Habiter Sain** pour le financement des travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité qui ne relèvent pas de la catégorie des travaux lourds,
- les **subventions Habiter Mieux Agilité et Sérénité** pour le financement des travaux d'économies d'énergie,
- La **subvention Habiter Facile** pour le financement des travaux d'adaptation.

Par ailleurs, pour les bailleurs, il sera signé une convention « **Louer Mieux** » au terme de laquelle le bailleur s'engage à louer le logement à un loyer plafonné et à destination de locataires dont les ressources sont également plafonnées, en contrepartie de l'obtention des subventions de l'Anah et de déductions fiscales dans le cadre du dispositif « Cosse - Louer Abordable ».

A noter : le régime juridique des subventions de l'Anah reste inchangé.

Elargissement de la garantie VISALE aux dégradations locatives et au bail mobilité

Les dégradations locatives constatées au moment de l'établissement de l'état des lieux de sortie, sont désormais couvertes par la garantie VISALE.

Cette extension de garantie s'applique à tous les contrats de location signés à compter du 1^{er} février 2019, pour un logement relevant **du parc privé**.

Le montant maximal de l'indemnisation est plafonné à deux mois de loyers et charges inscrits au bail, à l'exclusion des dégradations portant sur le mobilier.

Par ailleurs, VISALE garantit désormais tout locataire signant un bail mobilité, sans condition d'âge, sous réserve d'être, à la date de prise d'effet du bail, en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

Conséquences de l'annulation d'un PLU sur les autorisations d'urbanisme

Une réponse ministérielle en date du 20 décembre 2018 rappelle que lorsqu'un PLU fait l'objet d'une annulation par le Tribunal Administratif, cela entraîne la remise en vigueur de l'ancien PLU à compter de la date du prononcé du jugement et non à compter de la date de notification de la décision à la commune.

Par suite, les autorisations d'urbanisme délivrées entre la lecture du jugement et la notification de la décision à la commune, doivent être prises sur la base de l'ancien PLU.

Pour le cas où l'autorisation d'urbanisme serait délivrée sur la base du nouveau PLU entre la lecture du jugement et sa notification, le maire a la possibilité de faire valoir son droit de retrait dans le délai maximum de trois mois à compter de l'autorisation.

Pour accélérer la lutte contre l'habitat indigne dans l'attente de la parution d'une ordonnance d'ici 2021 (loi ELAN), une circulaire du 08.02.2019 aborde plusieurs aspects notamment le renforcement de la coordination des actions et le renforcement de l'efficacité judiciaire :

- Les pôles de lutte départementaux contre l'habitat indigne devront avoir fixé avant fin avril 2019 des objectifs annuels chiffrés.
- A compter du 1^{er} février 2019, les astreintes à l'encontre des propriétaires qui ne réaliseront pas les travaux, seront étendues à toutes les polices spéciales.
- Des expérimentations seront initiées sur 6 territoires pour traiter la problématique de la délinquance associée à la lutte contre l'habitat indigne.
- Des mesures concrètes entrent en application contre les marchands de sommeil :
 - Obligation de signalement auprès du Parquet pour les syndics professionnels et professionnels de l'immobilier
 - Confiscation systématique des biens et indemnités d'expropriation
 - Impossibilité d'acquérir des biens pendant 10 ans
- Un budget conséquent est affecté à l'Anah pour intervenir sur les 6 territoires d'expérimentation et se cumulera avec le budget alloué aux copropriétés dégradées et à la rénovation des centres villes.
- Le budget de la justice sera augmenté pour mettre en œuvre efficacement les procédures

Crédit d'impôt transition énergétique

Le décret du 11 février 2019 précise que les coûts de main d'œuvre payés à compter du 12 février 2019, pour :

- la dépose d'une cuve de fuel,
- la pose de certains équipements de chauffage et/ou de fourniture d'eau chaude utilisant une source d'énergie renouvelable,
- la pose de systèmes de fourniture d'électricité utilisant l'énergie solaire ou l'énergie hydraulique,

sont éligibles au crédit d'impôt sous réserve de respecter les plafonds de ressources de l'Anah.

Logement social : revalorisation des plafonds de ressources et prise en compte du handicap

L'arrêté du 28 décembre 2018 a revalorisé les barèmes de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI et PLS) de 1.57 % depuis le 1^{er} janvier 2019 et assuré une meilleure prise en compte du handicap pour la détermination des plafonds de ressources applicables.

Pour faciliter l'accès au logement social des personnes handicapées, leur revenu fiscal est comparé avec le plafond de ressources immédiatement supérieur du ménage composé de personnes valides. A titre d'exemple, le revenu fiscal d'une personne seule handicapée sera comparé avec le plafond de ressources d'un ménage valide de deux personnes.

Dispositif fiscal De Normandie dans l'ancien : précisions sur les travaux

Pour être éligible à la réduction d'impôts, l'acquisition d'un bâtiment ancien doit s'accompagner de travaux représentant au moins 25% du coût total de l'opération.

Les travaux peuvent :

- Soit être des travaux d'amélioration de la performance énergétique (avec un minimum de 20% d'amélioration pour un logement collectif, et 30% en maison individuelle),
- Soit comporter au moins 2 types de travaux parmi les 5 postes suivants : isolation des combles, des murs, des fenêtres, changement de chaudière, ou de production d'eau chaude.

Suivant la typologie des travaux et l'âge du bâtiment, les taux de TVA à 5.5 % et à 10 % sont susceptibles de s'appliquer.

Loyers maximaux des logements conventionnés

Après une année de gel en 2018, les loyers plafonds des conventions APL et Anah font l'objet d'une augmentation de 1.25% au 1^{er} janvier 2019 (base de l'indice de référence des loyers du 2^{ème} trimestre 2018, valeur 127.77)

Création de l'opérateur national de vente HLM Action Logement

La loi ELAN porte pour objectif de faciliter l'accès social à la propriété.

Pour atteindre cet objectif, Action Logement a officialisé, en février 2019, la création d'un Opérateur National de Vente HLM.

Cette structure est ouverte à tous les organismes de logement social, et est chargée de faciliter et d'accompagner la vente de logements HLM dans les meilleures conditions.

La construction de demain : La filière « industries de la construction » signe un contrat avec les pouvoirs publics

Les industriels de la production de matériaux et composants pour la construction, de l'industrie routière, les entreprises d'ingénierie et les entreprises générales du bâtiment sont structurés au sein d'un comité stratégique de la filière « industries pour la construction ».

Ce comité a mis en place une réflexion globale autour de plusieurs thèmes concernant la construction : parmi eux le numérique, les infrastructures, la formation, et la rénovation énergétique de la maison individuelle.

L'objectif sur ce point est de développer massivement la rénovation énergétique en l'intégrant systématiquement dans toute étude de rénovation ou d'agrandissement. L'accent serait mis notamment sur l'accompagnement du client jusqu'au contrôle de la performance énergétique du bâtiment, et l'optimisation du financement afin de gérer le reste à charge sur les travaux.

L'Etat apporterait un soutien financier et technique à ce projet.

Accord cadre pour la revitalisation des centres des villes moyennes

Action Logement et CCI France - chambre de commerce et d'industrie - ont signé en février 2019 un accord cadre en faveur de la revitalisation des centres villes dans le cadre du programme national « Action cœur de ville ».

Trois principaux axes de coopération ont été identifiés :

- Renforcer la collaboration dans les projets de revitalisation des centres des villes moyennes,
- Anticiper les besoins en logements des entreprises sur les territoires,
- Faciliter le parcours résidentiel des alternants, des apprentis et des jeunes actifs afin de renforcer le lien emploi-logement.