



ADIL16. Logement

Dans ce numéro...

Plan d'investissement volontaire d'Action Logement pages 2-3
L'Eco-prêt à taux zéro pages 3-4
Dernier indice IRL connu page 4
Rappel de la prochaine formation ADIL page 4

n° 67 - Sept. 2019

Edito.....

Bonne nouvelle ! L'Eco-PTZ est prorogé jusqu'en 2021. Les Français pourront donc continuer de profiter de ce dispositif qui permet d'emprunter à taux zéro pour effectuer des travaux d'économie d'énergie, par exemple en complément d'un prêt travaux. Une mesure qui ravit les propriétaires souhaitant réduire leur facture de consommation énergétique.

Focus sur les changements annoncés depuis le 1^{er} juillet 2019. Mais d'abord, rappelons ce qu'est l'Eco-PTZ et à quoi il sert.

L'Eco-PTZ pour qui ? Pour quoi ?

Ce dispositif, mis en place et réglementé par le Gouvernement est distribué par l'ensemble des banques. Le PTZ travaux permet de financer, à taux zéro, les travaux de rénovation énergétique. Vous pouvez obtenir entre 10 000 € et 30 000 €. L'Eco-PTZ 2019 s'adresse à tous les propriétaires, sans conditions de ressources, et concerne les logements déclarés comme résidence principale. L'Eco-PTZ permet de financer la réalisation d'au moins un des travaux correspondant aux catégories suivantes :

- Isolation thermique de la toiture
- Isolation des murs donnant sur l'extérieur
- Isolation thermique des fenêtres et portes donnant vers l'extérieur
- Installation ou régulation des systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire
- Installation d'équipement de chauffage à énergie renouvelable
- Installation d'équipement de production d'eau chaude fonctionnant à l'énergie renouvelable
- Les travaux d'isolation des bas planchers.

Le montant accordé dépend de la nature des travaux. Vous pouvez bénéficier de :

- 10 000 € si vous effectuez une catégorie de travaux
- 20 000 € pour la réalisation d'un bouquet de 2 travaux
- 30 000 € si vous décidez de réaliser un bouquet de 3 travaux.

Vous disposez ensuite de 15 ans pour rembourser les sommes empruntées à taux zéro.

Pour bénéficier de l'Eco-PTZ 2019, vos travaux doivent être réalisés par une entreprise Reconnue Garant de l'Environnement (RGE). Le service public met à disposition un moteur de recherche pour trouver une entreprise agréée.

Ce qui change depuis le 1^{er} juillet 2019, ce ne sont plus seulement les logements ayant été achevés avant le 1^{er} janvier 1990 qui ouvrent droit à l'Eco-PTZ mais tous les logements achevés depuis plus de 2 ans.

Claudy FREMONT

Directeur de la Prescription - Crédit Agricole Charente-Périgord

Permanences

• Barbezieux-Saint-Hilaire

Mairie - rue Marcel Jambon
1^{er} mardi du mois
 9 h 30 à 12 h 00 et 13 h 30 à 17 h

• Cognac

Hôtel de communauté
 6 rue de Valdepeñas
1^{er} et 2^{ème} jeudi du mois
 10 h 00 à 12 h 15 et 13 h 45 à 16 h 45
 et **3^{ème} jeudi du mois matin**

• Jarnac :

Grand Cognac - Pôle Sport
 Education Jeunesse - 1 rue du Port
3^{ème} jeudi du mois après-midi
 13 h 45 à 16 h 45

• Segonzac :

Mairie - salle de réunion (accès par la rue Millardet au n° 2 porte GREH) salle de gauche
4^{ème} jeudi du mois matin
 10 h 00 à 12 h 15

• Châteauneuf :

Mairie - rue Leclerc (bureau en face de l'office du tourisme)
4^{ème} jeudi du mois après-midi
 13 h 45 à 16 h 45

• Roumazières-Loubert

Communauté de Communes
 Espace Haute Charente - 65 RN
2^{ème} mercredi du mois
 Sur RDV à prendre auprès de l'ADIL au 05 45 93 94 95

• La Rochefoucauld

MSAP - 1 avenue de la Gare
3^{ème} vendredi du mois matin
 Sur RDV à prendre auprès de l'ADIL au 05 45 93 94 95





Plan d'investissement volontaire d'Action Logement (convention du 25/04/19 : JO du 23/05/19)

Le groupe Action Logement a initié un Plan d'Investissement Volontaire (PIV), d'un montant de 9,065 milliards d'euros, dont les modalités ont été arrêtées en accord avec l'État. Ce plan vise à renforcer les moyens mobilisés par le Groupe Action Logement au service de l'adaptation et de l'amélioration des conditions de logement des salariés actifs et retraités sur les territoires et, en particulier, de ceux aux revenus modestes. La convention du 25 avril 2019 vaut avenant à la convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 conclue entre l'État et Action Logement. Ce plan comporte des objectifs conformes aux priorités du Gouvernement à savoir, la transition énergétique, la mobilité du quotidien, l'adaptation des logements au vieillissement et la production de logements.

Dans un communiqué de presse en date du 30 avril 2019, les axes ci-dessous ont été annoncés :

AXE 1 : AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS DES SALARIÉS

Une première aide, s'adressant aux propriétaires occupants et prenant la forme d'une subvention sera mise en place en septembre 2019 pour financer à 100 % des travaux de rénovation énergétique des logements dans la limite de 20 000 euros. Elle pourra être complétée par un prêt de 30 000 euros maximum pour financer les travaux restant à charge. Ce prêt, complémentaire et facultatif, sera proposé au taux d'intérêt nominal annuel d'1 % (hors assurance), dans la limite de 20 ans. Cette aide est destinée aux salariés d'entreprises du secteur privé non agricole, propriétaires occupants de leur résidence principale et ne dépassant pas le plafond de ressources « Anah modestes ».

Une aide est également proposée aux propriétaires bailleurs et qui se décompose comme suit : 100 % des travaux d'économie d'énergie subventionnés dans la limite de 15 000 euros, complété par un prêt de 30 000 euros maximum. Les propriétaires bailleurs concernés sont les salariés d'entreprises du secteur privé non agricole et les propriétaires bailleurs logeant des salariés d'entreprises du secteur privé non agricole. L'aide est soumise aux mêmes conditions de ressources que pour les propriétaires occupants, soit concernant le bailleur lui-même, soit concernant le salarié locataire. Enfin, le bénéficiaire de l'aide

doit être une personne physique ou une SCI constituée exclusivement d'associés personnes physiques dont au moins un salarié du secteur privé.

Dans tous les cas, le logement concerné par le projet doit être situé en zone B2 ou C (toutes les communes de Charente sont donc éligibles), ou dans une des communes du programme Action Cœur de Ville.

AXE 2 : FAVORISER LA MOBILITÉ DES SALARIÉS

Dès juillet 2019, les salariés (ou titulaires d'une promesse d'embauche) du secteur privé non agricole qui déménagent pour se rapprocher de leur entreprise, formation ou prendre un nouvel emploi, pourront bénéficier d'une prime de 1 000 euros. Le bénéficiaire doit percevoir au maximum 1,5 fois le SMIC en vigueur pour une personne seule ou 2 fois le SMIC pour un couple au moment de la demande. L'aide est cumulable avec les autres aides proposées par Action Logement sous certaines conditions.

AXE 3 : POUR UN HABITAT INCLUSIF

Une subvention de 5 000 euros maximum sera proposée à partir de septembre 2019 pour adapter le logement des seniors ou des personnes en perte d'autonomie.

Les dépenses finançables sont au minimum la fourniture et la pose d'une douche à l'italienne, avec un sol anti-dérapant, la fourniture et la pose d'un lavabo pour personne à mobilité réduite ; la fourniture et la pose d'une cuvette de WC réhaussée avec son réservoir et une barre d'appui ergonomique. Des travaux connexes peuvent aussi être financés dans la limite de 50 % des travaux principaux (barres d'appui, revêtements de sol, siège de douche... etc). La subvention est également soumise à condition de ressources (« Anah modestes »).

AXE 4 : TRANSFORMER DES LOCAUX D'ACTIVITÉ VACANTS EN LOGEMENTS

Au cours de l'été 2019, une société foncière sera créée pour acheter des locaux d'activité et des bureaux vacants en zone tendue et les porter sur le long terme, afin d'alléger le coût de production des opérateurs qui les transformeront en logement.

AXE 5 : AMÉLIORER L'HABITAT DANS LES OUTRE-MER





AXE 6 : PRODUIRE PLUS ET MOINS CHER

Ce volet vise à soutenir le logement social, notamment par des apports en fonds propres auprès des organismes HLM ; refonder l'accession sociale à la propriété en dotant mieux les Organismes Fonciers Solidaires (OFS) ; produire davantage de logements locatifs intermédiaires pour les classes moyennes.

AXE 7 : AGIR CONTRE LA DÉGRADATION DE L'HABITAT ANCIEN

Action Logement interviendra, par des acquisitions, dans les copropriétés très dégradées ou dégradées. Par ailleurs,

des dotations en fonds propres et en prêts seront réalisées auprès de l'Association Foncière Logement, filiale d'Action Logement et opérateur de l'acquisition et de la réhabilitation de logements indignes, insalubres, en péril ou anciens dégradés dans les centres villes.

Enfin, des subventions spécifiques seront distribuées pour financer la démolition par les bailleurs sociaux de logements obsolètes et partiellement vacants en zones détendues (B2 et C) : 8 000 euros/logement, plafonnée à 50 % du coût TTC de démolition, soit une enveloppe dédiée à la démolition, en complément des aides existantes (Caisse des dépôts, Fonds d'Aide à la Pierre...) et des prêts de 25 000 euros/logement reconstruit aux conditions de droit commun d'Action Logement.

L'Eco-prêt à taux zéro

L'Eco-PTZ est un prêt sans intérêt aidé par l'État, délivré par certaines banques. Il est accordé sans conditions de ressources pour financer certains travaux de rénovation énergétique, d'amélioration de la performance énergétique globale du logement, ou de réhabilitation des systèmes d'assainissement non collectif. Prolongé jusqu'en 2021, ce dispositif a fait dernièrement l'objet de modifications dans le décret n° 2019-839 du 19/08/2019, complété par deux arrêtés du même jour parus au JO du 20/08/2019, afin de le rendre plus opérationnel.

QUI PEUT BÉNÉFICIER DE L'ÉCO-PTZ ?

- les propriétaires occupants ;
- les bailleurs ;
- les copropriétaires : pour financer des travaux dans leur lot privatif ou des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et sur les parties communes des immeubles bâtis ;
- les syndicats de copropriétaires : pour les travaux portant sur les parties communes ou les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives ;
- les SCI : uniquement celles redevables de l'impôt sur le revenu, dont au moins un des associés est une personne physique. L'immeuble, objet des travaux, doit être occupé par un associé, personne physique ou mis en location à un locataire tiers à la SCI.

QUELS SONT LES LOGEMENTS CONCERNÉS ?

Seuls les logements achevés depuis 2 ans et occupés à titre de résidence principale sont concernés.

POUR QUELS TRAVAUX ?

Sont finançables les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement, ou de réhabilitation des systèmes d'assainissement non collectif.

Trois modalités sont possibles :

L'Eco-PTZ pour financer un ou plusieurs travaux parmi les 6 actions suivantes :

- isolation thermique de la toiture ;
- isolation thermique d'au moins la moitié de la surface des murs donnant sur l'extérieur ;
- remplacement d'au moins la moitié des fenêtres en simple vitrage par du double vitrage et remplacement des portes donnant sur l'extérieur ;
- installation, régulation ou remplacement du système de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire. La dépose d'une cuve à fioul peut être incluse dans cette action ;
- installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable. La dépose d'une cuve à fioul peut être incluse dans cette action ;
- installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- isolation des planchers bas.

L'Eco-PTZ pour atteindre une performance énergétique globale minimale :

Il s'agit de financer des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement en justifiant :

- d'une consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire après travaux inférieure à 331 kWh/m²/an sur les usages chauffage, refroidissement et production d'eau chaude sanitaire ;
- d'un gain énergétique d'au moins 35 %.

Un audit énergétique réalisé par un diagnostiqueur qualifié permet de déterminer les travaux nécessaires.





L'Éco-PTZ pour financer les travaux de réhabilitation du système d'assainissement non collectif :

Le nouveau système d'assainissement non collectif ne doit pas consommer d'énergie et se conformer à des prescriptions techniques spécifiques.

LES DÉPENSES ÉLIGIBLES À L'ÉCO-PTZ :

Elles comprennent le coût de la fourniture et de la pose des équipements, produits et ouvrages nécessaires à la réalisation de travaux d'économie d'énergie. Les travaux nécessaires indissociablement liés sont également finançables par l'Éco-PTZ (maçonnerie, peinture...).

Le prêt est accordé sur présentation des devis des entreprises labellisées RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

- Un seul prêt par logement peut être délivré. Il est toutefois possible d'obtenir un second Éco-PTZ pour effectuer de nouveaux travaux de rénovation ; ces derniers devront cependant être différents de ceux financés par le prêt initial. Le total des deux prêts ne pourra dépasser 30 000 €. Cette demande pourra être réalisée dans un délai de 5 ans.
- En copropriété, il est possible de cumuler un premier Éco-PTZ accordé au syndicat avec un Éco-PTZ complémentaire accordé à ce même syndicat ou à un copropriétaire.

Les travaux doivent être réalisés par un professionnel RGE. La durée maximale des travaux est de trois ans à compter de l'émission de l'offre de prêt.

QUEL EST LE MONTANT DU PRÊT ?

Il est égal au montant des dépenses éligibles, dans la limite des plafonds modifiés par le décret du 19/08/2019.

Travaux	Montant plafond de l'Éco-PTZ	Durée maximale du prêt (remboursement)
Une action simple	15 000 €	15 ans
Sauf travaux uniques sur les parois vitrées donnant sur l'extérieur	7 000 €	15 ans
Travaux comprenant 2 des 7 actions éligibles	25 000 €	15 ans
Travaux comprenant 3 (et plus) des 7 actions éligibles	30 000 €	15 ans
Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale	30 000 €	15 ans
Travaux de réhabilitation du système d'assainissement non collectif	10 000 €	15 ans
Travaux du programme « Habiter Mieux »	Montant du reste à charge dans la limite de 20 000 €	15 ans

PEUT-ON CUMULER L'ÉCO-PTZ AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS ?

L'Éco-PTZ peut se cumuler avec :

- un Éco-PTZ complémentaire, comme indiqué ci-dessus
- un prêt conventionné
- le Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE) pour les propriétaires occupants
- un PTZ
- les aides des collectivités locales
- la déduction de charges pour la détermination des revenus fonciers des propriétaires bailleurs
- les aides de l'Anah : l'Éco-PTZ « Habiter Mieux » permet de compléter les aides du programme « Habiter Mieux » financé par l'Agence nationale de l'habitat (Anah)

LE VERSEMENT :

Le versement de l'avance par l'établissement de crédit ou la société de financement peut s'effectuer en une ou plusieurs fois. Il est possible de demander un Éco-PTZ même si les travaux ont débuté avant son émission (moins de trois mois au plus).

OÙ S'ADRESSER ?

Seules les banques signataires d'une convention avec l'État peuvent octroyer l'Éco-PTZ.

OÙ TROUVER LES FORMULAIRES ?

Ils sont disponibles sur le site du ministère de la cohésion territoriale à l'adresse suivante : https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/eco-ptz-formulaires-guides-et-textes-de-reference?id_courant=324



Dernier indice IRL connu :
2^{ème} trimestre 2019 :
129,72 (+ 1,53 %).



Prochaine formation de l'ADIL 16 :

3/12/2019 :
la lutte contre l'habitat indigne et insalubre

**Pour vous inscrire : adil16@orange.fr
ou 05 45 93 94 95**

L'ADIL 16, Centre Départemental d'Information sur le Logement, conventionnée par le Ministère du Logement, se tient au service des particuliers et des collectivités locales.

Elle vous accueille dans les locaux de la Maison Départementale de l'Habitat du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 30 et de 14 h 00 à 17 h 30 (fermée au public le mardi matin)

CONSEILS GRATUITS

57 rue Louis Pergaud à ANGOULEME ☎ 05 45 93 94 95 📠 05 45 93 94 96

E-mail: adil16@orange.fr - Internet : <https://www.adil16.org>