

POINT D'INFORMATION SUR LE BUDGET LOGEMENT AU 13 DECEMBRE 2012

Philippe BOUCHARDEAU
Adjoint de direction Adil 26

Nelly ARGOUD
Stagiaire Elève avocate Adil 26



Rappels sur L'ADIL 26



Les trois missions de l'Adil 26

1) L'information logement



2) La mission départementale d'observation



3) L'Information Energie



L'INFORMATION LOGEMENT



L'Adil 26 est agréée par l'Anil et conventionnée par le ministère du Logement



Les vecteurs de l'information logement au grand public

- **L'accueil personnalisé au siège à Valence et dans les permanences**
- **Les foires, salons, expositions itinérantes, réunions d'information**
- **L'information téléphonique**
- **Le courrier**
- **Internet**
- **Les guides et dépliants grand public**
- **La presse et les radios**



L'information logement des professionnels et partenaires

Le service SVP info partenaire

- La prévention des expulsions
- La sécurisation de la vente de logements sociaux
- L'appui aux ajustements des politiques de l'habitat
- Les lettres de l'ADIL et le FIL
- L'analyse des textes officiels
- Les formations

ADIL



- LA
DRO
ME - information
logement

Groupe technique Logement Urbanisme
13 décembre 2012



Sommaire

- **Vue d'ensemble pour 2013**
- **Logement locatif social**
- **Accession à la propriété sociale**
- **Réhabilitation privée**
- **Energie**
- **Investissement locatif**



VUE D'ENSEMBLE POUR 2013

- ✓ **Les financements consacrés au logement et à l'égalité des territoires s'élèvent à 9,8 Mds d'euros (+ 20%).**

Les dépenses budgétaires ne sont qu'une source parmi d'autres au financement de la politique du logement (droits tabac, quotas carbone, Action logement etc).

A noter :

- Les effets persistants des mesures fiscales passées.
- L'application de la taxe sur les logements vacants ramenée de 1 à 2 ans au lieu de 5 ans.

- ✓ **Aux 7,8 Mds d'euros de crédits budgétaires affectés au budget du ministère (contre 8,2 Mds € en 2012), s'ajoutent plus de 2 Mds d'euros de ressources complémentaires :**

→ Par l'Anah et les HLM :

- 590 millions € (vente des quotas carbone et affectés à l'Anah).
- 500 millions € provenant d'Action logement.

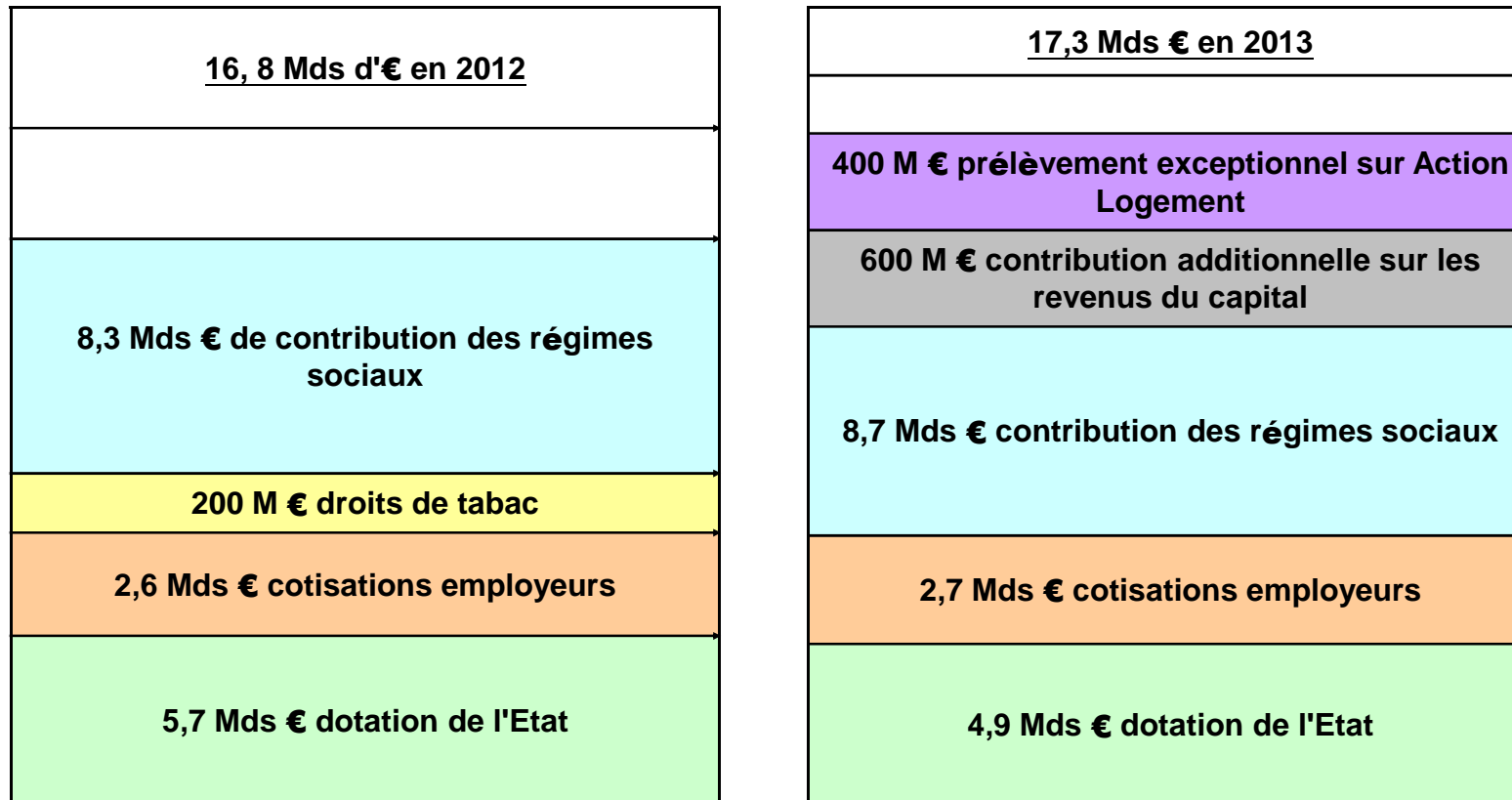
→ Par la revalorisation des aides à la personne (6,4 millions de français) sur la base de l'évolution de l'IRL (soit + 4,2 %) :

- 600 millions d'€ venant des prélèvements sociaux sur les revenus du capital.
- 400 millions d'€ provenant d'Action logement.
- Part de l'Etat : 4,9 milliards d'€ (au lieu de 5,7).



VUE D'ENSEMBLE POUR 2013

- ✓ Les aides personnelles au logement augmentent de 500 M€ en 2013



CREATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

✓ **Prélèvement potentiel financier (PPF)**

En 2012, les organismes d'HLM sont restés redevables du prélèvement potentiel financier (PPF) en 2012, selon les mêmes modalités qu'en 2011 (PPF, art. L423-14 CCH).

Pour 2013 ?

✓ **Renforcement de la loi SRU**

→ Le seuil de logements sociaux est porté de 20 à 25 % pour les communes de + de 3. 500 habitant en zone tendue (et cession foncière de l'Etat et des collectivités).

→ A partir du 1^{er} janvier 2015 les plus-values sur les terrains à bâtir seront désormais soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

A D I L



- L A
D R O
M E - information
logement

Groupe technique Logement Urbanisme
13 décembre 2012



CREATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

✓ **Programmation des « aides à la pierre ».**

Pour permettre le financement de 150 000 logements locatifs sociaux, les aides passent de 1 milliard d'€ en 2012, à près de 1,5 milliard en 2013 (augmentation de 11 %).

- ✓ Part de l'État (aides à la pierre) : 500 millions €
- ✓ Part d'Action Logement (équivalent subvention) : 950 millions €

Par ailleurs, le relèvement progressif du plafond du livret A, en complément des aides de l'État, d'Action logement et des collectivités.

✓ **Prêts locatifs à usage social (PLUS).**

Programmation quantitative des aides à la pierre : 69 000 logements pour 2013 (2012 : 55 000). Subvention moyenne : 400 € au lieu de 600.

Evolution des crédits à la pierre pour 2013 : 27,6 millions € (2012 : 33 millions €).

✓ **Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI).**

Programmation quantitative des aides à la pierre : 33 000 logements pour 2013 (2012 : 22 500). Subvention moyenne : 7. 500 € au lieu de 9. 500.

Evolution des crédits à la pierre pour 2013 : 247,5 millions € (2012 : 216 millions €).

✓ **Prêts locatifs sociaux (PLS) : 48. 000.**



REHABILITATION HLM

✓ **L' Eco - prêt social bonifié**

- **Réhabilitation thermique du parc de logements sociaux les plus consommateurs en énergie (classés E, F, G dans le DPE).**
- **Montant de 9. 000 à 16. 000 € par logement, accessible aux organismes d'HLM, aux SEM et également aux communes possédant des logements sociaux.**
- **Possibilité d'un montant majoré de 2 000 € par logement si les travaux réalisés permettent de justifier d'un label réglementaire de performance énergétique.**
- **Pour 2013 : un éco-prêt logement social au taux bonifié financé par des fonds liés au relèvement du plafond du livret A.**

✓ **Le maintien de l'aide fiscale**

- **Exonération de TFPB.**



L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

✓ **Maintien du PTZ + dans le neuf uniquement et sans condition de ressources**

A compter du 1^{er} janvier 2013, l'octroi du PTZ + pour les logements neufs sera conditionné au respect d'un certain niveau de performance énergétique (en principe la RT 2012 à préciser par décret).

✓ **Décret attendu avec la majoration du PTZ avec labels.**

✓ **Deux nouveaux labels de performance énergétique des bâtiments à compter du 1^{er} janvier 2013.**

➤ **Label Haute Performance Energétique (HPE)**

Obtention par une consommation de 45 kilo watt heure d'énergie primaire par m² et par an. Accordé en cas de réduction de la consommation d'énergie primaire de 10%.

➤ **Label Très Haute Performance Energétique (THPE)**

- **Obtention par une consommation de 40 kilo watt heure d'énergie primaire par m² et par an.**
- **Accordé en cas de réduction de la consommation d'énergie primaire de 20%**
- **A terme, ce label devrait converger vers le label Effinergie+.**

➤ **Objectifs :**

- **compléter les dispositions de la RT 2012 qui entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2013.**
- **proposer une performance renforcée par rapport au niveau réglementaire obligatoire.**
- **stimuler les démarches pro-actives et l'innovation pour toutes les filières du bâti et des équipements.**
- **étape supplémentaire vers des bâtiments à énergie positive.**

➤ **Conséquence : disparition d'autres labels issus de l'ancienne réglementation.**



REHABILITATION PRIVEE

✓ **TVA REDUITE : 7 % au lieu de 5 pour travaux en locaux d'habitation de + de 2 ans réalisés par une entreprise.**

✓ **ANAH**

➤ **Renforcement des moyens pour lutter contre la précarité énergétique.**

L'Anah sera dotée de 590 M€ avec la mobilisation de la vente des quotas carbone, au service de ses priorités :

- ✓ Lutte contre l'habitation indigne et très dégradé pour traiter + de 18. 000 logements (dont le financement des travaux d'office; problème du CIF)
- ✓ Lutte contre la précarité énergétique dans 30. 000 logements avec le programme national Habiter mieux (avec relèvement des plafonds de ressources).
- ✓ Adaptation de 15. 000 logements au handicap et à la perte d'autonomie en 2013 (2012 : 3. 750).
- ✓ Traitement des copropriétés dégradées : + de 26. 500 logements pourront bénéficier d'une aide en 2013 (la Drôme n'est ici pas concernée).



ENERGIE

- ✓ **Objectifs généraux : améliorer la performance énergétique d'1 million de logements par an.**
- **500 000 logements neufs performants.**
- **500 000 logements ancien réhabilités.**

- ✓ **Les moyens:**
- **Optimisation des dispositifs de l'éco - prêt à taux zéro**
 - **Les modalités sont en cours de définition et seront prêtes pour 2013 avec un recentrage sur les opérations de « rénovations lourdes ».**
- **Crédit d'impôt développement durable**
 - **A partir du 1^{er} janvier 2013:**
 - **ce dispositif ne sera pas reconduit pour les logements neufs.**
 - **crédit d'impôt supprimé pour les dépenses afférentes à un logement achevé depuis moins de 2 ans (source ADEME).**
 - **Quid de la liste des installations et matériels et d'un éventuel rabout?**
- **Par ailleurs, renforcement de l'Anah; éco-PTZ HLM; politique des labels etc.**



L' INVESTISSEMENT LOCATIF

✓ **PROLONGATION DU DISPOSITIF « SCCELLIER »**

- L'avantage fiscal Scellier à l'investissement locatif est prolongé jusqu'au 31 mars 2013 pour éviter un effondrement des ventes des promoteurs au 4^e trimestre 2012.

Date limite de signature de l'acte authentique d'achat, pour les promesses de vente signées avant le 31 décembre.

- La loi Duflot succèdera au Scellier à partir du 1^{er} janvier 2013.
- Réduction d'impôt de 18 % (au lieu de 13 %) sur le prix de vente (plafond : 300.000€). Objectif : 40. 000 logements/an.
- Réduction étalée sur 9 ans.
- Zone B 2 (zone de moyenne tension locative) non éligible au Duflot sauf pendant 6 mois de façon transitoire. Passé ce délai, l'agrément du Préfet après avis du CRH devra être donné.
- Champ d'application :
 - ✓ Uniquement les logements respectant la norme énergétique RT 2012 ou BBC 2005.
- Plafonnement du loyer :
 - ✓ Le loyer devra être inférieur de 20% aux loyers de marché.
 - ✓ Abaissement des plafonds de ressource des locataires.

