



Directeur de la publication :
Patrick GALLÈS - impression ADIL 16

Vous envisagez de réaliser des travaux de rénovation énergétique dans votre logement ?

Pour financer ces travaux, vous pouvez bénéficier d'aides financières à la rénovation. En effet, en fonction de votre projet, de vos ressources et des caractéristiques de votre logement, vous pouvez mobiliser des aides. Il existe plusieurs dispositifs :

MAPRIMERENOV'

Il s'agit d'une aide unique, adaptée aux besoins des ménages et aux enjeux de la transition écologique. Ce dispositif sert à financer des travaux de rénovation énergétique et permet de réaliser des travaux « monogestes » (isolation, mode de chauffage). Au 1^{er} janvier 2024, l'aide est accessible aux propriétaires avec des revenus modestes, très modestes et intermédiaires :

- résidence principale (occupée au moins 8 mois par an) ;
- logement de plus de 15 ans ;
- engagement sur l'honneur à louer pendant 6 ans (pour les bailleurs) ;
- travaux réalisés par des artisans RGE (Reconnus Garant de l'Environnement) sauf exception.

Le montant de l'aide est modulé en fonction des revenus du foyer et de la nature des travaux envisagés.

Afin de bénéficier de MaPrimeRenov', il convient de faire appel à un conseiller local France Renov ou créer votre espace sur le site internet france-renov.gouv.fr. Les ménages peuvent cumuler cette aide de l'Etat avec les aides délivrées par les caisses de retraite, ainsi que les fournisseurs d'énergie (CEE).

Enfin, les ménages désireux de réaliser des travaux de rénovation globale, doivent s'orienter vers un parcours accompagné.

MAPRIMERENOV' PARCOURS ACCOMPAGNÉ

L'aide MaPrimeRenov' parcours accompagné, vise à encourager les ménages qui entreprennent des travaux de rénovations ambitieuses voire globales. En effet, ce dispositif sert à financer des travaux de rénovation, qui permettent un gain énergétique de 2 classes minimum au regard du DPE. Ces travaux doivent nécessairement inclure deux gestes d'isolation (toiture, fenêtre/menuiserie, sols ou murs) dans le programme des travaux. Ce programme de travaux exclut certain type d'installation, comme un chauffage fonctionnant aux énergies fossiles. L'aide est accessible aux propriétaires occupants, aux bailleurs avec des revenus intermédiaires ou supérieurs ; enfin à l'ensemble des propriétaires bailleurs à partir du 1^{er} juillet 2024. Elle permet de financer de 30 % à 90 % des travaux, pour un plafond maximum de dépenses éligibles de 70 000 €. Sa répartition est fonction du gain en classement énergétique et du revenu des ménages concernés.

Le bénéfice du dispositif est subordonné à la satisfaction des conditions suivantes :

Permanences

• Aigre

France Services - 29 Grande Rue
4^{ème} vendredi du mois
10 h 00 à 12 h 30

• 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 00

• Chalais

France Services - 2 rue Jean Rémond
3^{ème} mercredi du mois
14 h 00 à 16 h 30

• Châteauneuf

France Services - 1 rue Aristide Briand
4^{ème} jeudi du mois
13 h 45 à 16 h 45

• Cognac

Hôtel de communauté de Grand Cognac
6 rue de Valdepeñas
1^{er} - 2^{ème} et 5^{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 10 h 00 à 12 h 15

• Confolens

France Services - Place Henri Coursaget
2^{ème} mercredi du mois après-midi sur RDV

• Jarnac

France Services - 16 rue Dogliani
3^{ème} jeudi du mois après-midi
14 h 00 à 17 h 00

• La Rochefoucauld

France Services - 1 rue de l'Aumônerie
3^{ème} vendredi du mois matin sur RDV

• Mansle les Fontaines

France Services - 19 bd Gambetta
4^{ème} vendredi du mois
14 h 00 à 16 h 30

• Montmoreau

France Services - 35 av. d'Aquitaine
3^{ème} mercredi du mois
9 h 30 à 12 h 00

• Segonzac

Mairie - 2 place Pierre Frapin
4^{ème} jeudi du mois matin
10 h 00 à 12 h 15

• Terres de Haute Charente

Espace Haute Charente - 65 RN
2^{ème} mercredi du mois matin sur RDV

Dans ce numéro

- Vous envisagez de réaliser des travaux de rénovation énergétique dans votre logement ?
- Catastrophe naturelle et assurance : comment être indemnisé ?
- Question ouverte
- Derniers indices publiés
- Prochaines formations ADIL 16

- logement servant de résidence principale (occupé huit mois/an) pendant au moins 3 ans, à compter de la demande ;
- logement construit depuis au moins 15 ans ;
- recours obligatoire à Mon Accompagnateur Rénov' (pour réaliser l'audit énergétique et définir le projet de travaux) ;
- engagement sur l'honneur à louer pendant 6 ans (pour les bailleurs) ;
- les travaux doivent être faits par un artisan RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) ;
- les travaux n'ont pas commencé au jour de la demande (attendre l'accord de l'Anah).

Il convient de préciser par ailleurs, que si votre logement est une passoire énergétique (classé F ou G) et que grâce au programme d'aide, vous gagnez au moins 2 étiquettes, vous pouvez bénéficier d'une bonification de l'aide à hauteur de 10 %.

Pour solliciter cette prime, il faut faire appel à un conseiller local France-Rénov. Ensuite, un conseiller Mon Accompagnateur Rénov se rendra chez vous, pour faire l'audit énergétique de votre logement, définir le projet de travaux et monter le dossier. Cette aide est cumulable avec les aides des collectivités et des caisses de retraite, à l'exception des aides des fournisseurs d'énergie (les CEE seront valorisés directement par l'Anah).

De plus, une prime d'un montant de 5 000 € par logement est destinée aux propriétaires bailleurs qui remettent sur le marché locatif des logements vacants depuis plus de deux ans, situés en zone rurale, dans le périmètre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ou d'un Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat.

Afin de répondre aux enjeux d'accès à des logements de qualité, l'attribution de la prime est conditionnée à la réalisation de travaux subventionnés par l'Anah au titre des aides à la pierre.

Elle pourra être versée à tous les propriétaires bailleurs ayant déposé une demande de subvention pour travaux auprès de l'Anah à compter du 1^{er} janvier 2024.

Enfin, si vous souhaitez adapter votre logement au

handicap ou au vieillissement, sachez qu'il existe une nouvelle prime depuis le 1^{er} janvier 2024.

MAPRIMEADAPT'

Accessible depuis le 1^{er} janvier de cette année, le dispositif MaPrimeAdapt' est une aide destinée à financer la réalisation de travaux d'adaptation d'un logement pour les personnes âgées ou en situation de handicap. Cette aide est accessible aux ménages aux revenus modestes et très modestes. Pour en bénéficier, il faut satisfaire les critères d'éligibilité suivant :

- être âgé de 70 ans et plus ;
- être âgé de 60 ans à 69 ans avec une attestation de GIR 1 à 6 (une perte d'autonomie évaluée entre 1 à 6 selon la grille du groupement iso-ressources) ;
- être en situation de handicap avec un taux d'incapacité de 50 % ou bénéficiant du PCH (Prestation de Compensation du Handicap, sans condition d'âge).

Cependant, si un membre du foyer remplit l'un de ces critères d'éligibilité, il sera possible de bénéficier de l'aide.

Quant au montant de l'aide, les travaux peuvent être pris en charge à hauteur de 50 % pour les ménages aux revenus modestes et 70 % pour les ménages aux revenus très modestes ; dans la limite d'un plafond de travaux de 22 000 €. Cette aide est cumulable avec les autres aides disponibles (collectivités, Anah). Il faut veiller à ce que les travaux envisagés, rentrent dans le cadre du dispositif. Sont autorisés par cette prime et sur assistance obligatoire d'un assistant maîtrise d'œuvre, les travaux suivants :

- d'adaptation de la salle de bain ;
- d'accessibilité du logement ;
- d'autres travaux y compris extérieurs (comme un volet roulant électrique ou motorisé, la création d'une pièce supplémentaire).

Enfin, en réponse à l'épineuse question de savoir comment faire pour bénéficier de cette prime, il convient de créer un dossier MaPrimeAdapt' en ligne sur le site monprojetanah.fr ou de retirer un dossier au format papier, auprès d'un espace conseil France-Rénov.

Catastrophe naturelle et assurance : comment être indemnisé ?

QU'EST-CE QU'UNE CATASTROPHE NATURELLE ?

Un phénomène naturel peut être considéré comme une catastrophe naturelle en raison de son intensité anormale et lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir les dommages en découlant n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises.

Les événements susceptibles d'être considérés comme des catastrophes naturelles, sont par exemple :

- les inondations et coulées de boue,
- les inondations consécutives aux remontées de la nappe phréatique,
- les phénomènes liés à l'action de la mer,
- les mouvements de terrain,
- les avalanches,
- les séismes.

Vous pouvez retrouver sur le site GéoRisques de nombreuses informations pour comprendre les risques naturels et technologiques.



A savoir
Un évènement naturel ne peut être considéré comme une catastrophe naturelle que lorsqu'un arrêté le confirmant a été publié.

COMMENT SAVOIR SI JE SUIS ASSURÉ POUR LES CATASTROPHES NATURELLES ?

L'assurance catastrophe naturelle est une assurance qui vous permet d'être indemnisé pour les dégâts causés par les catastrophes naturelles.

Une assurance couvrant les risques de catastrophes naturelles est obligatoire et est donc systématiquement incluse dans les contrats d'assurance garantissant les dommages à des biens (notamment, les assurances habitation).

Les types de dommage couverts par l'assurance

La garantie catastrophe naturelle couvre obligatoirement :

- le coût des dommages matériels directs occasionnés par la catastrophe naturelle ;
- le coût de certains frais (études, frais d'architecte, de maîtrise d'œuvre) rendus nécessaires pour la remise en état du logement.

Elle ne couvre pas les dommages corporels ou les dommages qui ne sont pas directement liés à la catastrophe (les frais de garde meuble, les pertes de loyer par exemple).

Certains contrats peuvent toutefois prévoir l'indemnisation de ces dommages. Pour connaître l'étendue de la prise en charge, il convient donc de se référer aux conditions générales et particulières du contrat.



À savoir
Pour les contrats d'assurance conclus depuis le 1^{er} novembre 2023, la garantie catastrophe naturelle devra obligatoirement couvrir les frais de relogement d'urgence lorsque le bien est rendu inhabitable.

QUELLES SONT LES ÉTAPES À SUIVRE POUR ÊTRE INDEMNISÉ D'UN SINISTRE LIÉ À UNE CATASTROPHE NATURELLE ?

Déclarer le sinistre à l'assurance

En cas de catastrophe naturelle, vous devez effectuer une déclaration de sinistre auprès de votre assureur. Vous pouvez simultanément demander à votre mairie d'initier le classement de la commune en zone de catastrophe naturelle.

Attendre la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

L'état de catastrophe naturelle doit impérativement être reconnu par un arrêté interministériel.

Pour que cet arrêté soit prononcé, les maires des communes touchées doivent soumettre leurs dossiers de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle aux préfets de département dans un délai maximum de 24 mois après les événements.

L'arrêté reconnaissant l'état de catastrophe naturelle doit être publié au Journal Officiel dans les deux mois suivant la date de dépôt de la demande par la commune. Cet arrêté permet de déterminer si votre logement est situé dans les communes reconnues en état de catastrophe naturelle, les périodes des événements, ainsi que la nature de la catastrophe. Il comporte également une liste des communes pour lesquelles l'état de catastrophe naturelle a été rejeté.

Consulter la liste des communes en état de catastrophe naturelle

Vous devez consulter le Journal Officiel régulièrement pour vérifier la publication, ou non, de l'arrêté interministériel déclarant l'état de catastrophe naturelle afin de savoir si votre commune est en état de catastrophe naturelle.

Envoyer la déclaration du sinistre à l'assureur

Pour que votre assureur puisse procéder à une indemnisation, il est requis (depuis le 1^{er} janvier 2023), d'envoyer votre déclaration de sinistre dans les plus brefs délais, et au plus tard 30 jours (au lieu de 10 jours précédemment) après la publication de l'arrêté au Journal Officiel.

La déclaration doit être envoyée par lettre recommandée, de préférence avec avis de réception. Il faut prévoir si nécessaire une copie de ce courrier à votre agent d'assurances ou votre courtier.

Vous devez indiquer dans la lettre les éléments suivants :

- nom, prénom et adresse ;
- numéro de contrat d'assurance ;
- description du sinistre (nature, date, heure et lieu) ;
- liste chiffrée de tous les objets perdus ou endommagés, accompagnée des documents permettant de prouver l'existence et la valeur des biens (par exemple factures, tickets de caisse, photographies) ;
- dégâts causés à des tiers (si un arbre de votre propriété est tombé et a occasionné des dégâts chez un voisin par exemple) ;
- coordonnées des victimes s'il y en a.

Gardez les objets endommagés, car ils pourraient être examinés par l'assureur ou l'expert désigné pendant l'expertise.

SOUS QUEL DÉLAI VAIS-JE PERCEVOIR L'INDEMNISATION ?

L'assureur doit, dans un délai d'un mois, informer l'assuré des conditions dans lesquelles la garantie prévue au contrat s'applique. Pendant ce délai, il peut ordonner une expertise, s'il le juge nécessaire. Ce délai court à compter de la réception de la déclaration du sinistre ou de la date de publication de l'arrêté, lorsque celle-ci est postérieure.

Une proposition d'indemnisation ou de réparation en nature doit être adressée à l'assuré dans un délai d'un mois à compter :

- soit de la réception de l'état estimatif transmis par l'assuré en l'absence d'expertise ;
- soit de la réception du rapport d'expertise définitif.

Question ouverte...



L'ADIL répond aux questions fréquentes que vous vous posez en matière de logement.

Pourquoi mon bailleur social me demande de payer un supplément de loyer de solidarité ?

L'attribution d'un logement social est en fonction de la satisfaction d'un certain nombre de critères bien établis, notamment le patrimoine, la composition familiale, le niveau de ressources, les conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

Une fois le logement attribué, le bailleur social est dans l'obligation de réclamer au locataire, la communication des documents obligatoires comme l'avis d'imposition et l'enquête sur la composition familiale, une fois par an. Le but étant de vérifier si les critères d'attribution du logement social, sont toujours respectés. Le locataire est donc tenu de répondre à cette demande dans un délai d'un mois.

Lorsque l'un de ces critères venait à évoluer, notamment les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer (revenus dépassant d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur, pour l'attribution d'un logement social), la composition familiale ou en l'absence de réponse du locataire, le bailleur social liquide provisoirement le supplément de loyer de solidarité, après une mise en demeure restée infructueuse pendant quinze jours.

Si ce dernier n'a pas exigé le paiement du supplément de loyer ou s'il n'a pas procédé aux diligences lui incombant pour son recouvrement, il est passible d'une pénalité dont le montant est égal à 100 % des sommes exigibles et non mises en recouvrement.

Contrairement aux idées reçues, le produit du supplément de loyer de solidarité est affecté au financement d'un dispositif solidaire et social.

Lorsque le locataire finit par communiquer les renseignements et avis réclamés, le supplément de loyer afférent à la période de retard est liquidé définitivement. Le trop-perçu de supplément de loyer est reversé au locataire dans les deux mois.

Enfin, le supplément de loyer ne peut être demandé aux locataires bénéficiaires de l'APL ou de ALS, tout comme aux locataires de logements conventionnés, situés dans une zone de revitalisation rurale ou dans un quartier classé en quartier prioritaire de la politique de la ville. ■

Question rédigée par Loïc TEKPA - Juriste

Derniers indices publiés...

Dernier indice IRL connu :
4^{ème} trimestre 2023 : 142,06 (+ 3,50 %).



Dernier indice ICC connu :
3^{ème} trimestre 2023 : 2106 (+ 3,39 %).

NB : pour les révisions faites du 3^{ème} trimestre 2022 au 1^{er} trimestre 2024, la hausse de l'IRL est plafonnée à : 3,5 %



Prochaines formations ADIL 16 en 2024...

- 1/10/2024 :** les impayés de loyer (en présentiel de 9 h à 12 h 30)
- 3/12/2024 :** les troubles de voisinage (en présentiel de 9 h à 12 h 30)



Centre Départemental d'Information sur le Logement, conventionnée par le Ministère du Logement, l'ADIL 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

CONSEILS GRATUITS

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

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