



Du changement dans les permanences : Nouveaux horaires et/ou nouvelle date pour trois permanences (Voir page 3)

IRL du 2^{ème} trimestre 2017 : 126,19

L'équipe de l'ADIL de l'AIN :

- 1 directrice
- 4 juristes
- 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.

Projet de loi de finances 2018 et future loi sur le logement : les principales mesures annoncées sous réserve des arbitrages encore en cours notamment sur le PTZ et CITE, et de la publication des textes.

ACCESSION À LA PROPRIETE

Réforme et prorogation du prêt à taux zéro

Le prêt à taux zéro sera prorogé jusqu'au 31 décembre 2021, avec un recentrage sur certaines zones.

Une offre de prêt à taux zéro pourra être émise :

- Pour les opérations de construction ou d'achat d'un logement neuf,
 - **En 2018** : réalisées dans les zones A, B1 et B2
 - **À compter du 1^{er} janvier 2019**, uniquement dans les zones A et B1.
- Pour les opérations d'acquisition avec travaux (25 % du coût de l'opération),
 - à compter du 1^{er} janvier 2018, dans une zone B2 ou C.
- Pour les opérations d'acquisition d'un logement social par ses occupants
 - Sur l'ensemble des zones

Dernière minute : PTZ dans le neuf en zone B2 et C : une concertation va être mise en œuvre en vue d'un maintien du PTZ pendant 2 ans au taux de 20%.

Contactez l'ADIL pour connaître le zonage applicable dans le département de l'Ain.

Plan Épargne Logement – Compte Épargne Logement

La prime d'épargne sera supprimée pour tous les PEL et CEL ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018.

- Pour les PEL ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018, un prélèvement forfaitaire unique sera appliqué sur les intérêts perçus dès la première année (possibilité pour le contribuable d'opter pour la soumission au barème progressif de l'impôt sur le revenu).
- Pour les CEL ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018, les intérêts issus de l'épargne seront taxés au titre de l'impôt sur le revenu.

**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

AMELIORATION DE L'HABITAT

Crédit d'impôt transition énergétique

Le crédit d'impôt transition énergétique -CITE- sera prorogé jusqu'au 31 décembre 2018 mais avec des aménagements :

- Les chaudières à haute performance énergétique utilisant le fioul comme source d'énergie ne sont plus éligibles au CITE à compter du 27 septembre 2017.
- Les fenêtres, portes d'entrées, volets isolants :
 - Restent éligibles au taux de 15 % à compter du 27 septembre 2017 jusqu'au 27 mars 2018 inclus.
 - À compter du 28 mars 2018, ces équipements ne seront plus éligibles au crédit d'impôt.

Des dispositions transitoires seront prévues :

- Pour les dépenses engagées avant le 27 septembre 2017 et payées jusqu'au 31 décembre 2018, ces équipements pourront bénéficier du CITE au taux de 30 % à la condition de justifier de la signature d'un devis et du versement d'un acompte à l'entreprise au plus tard le 26 septembre 2017.
- Pour les dépenses (fenêtres, portes d'entrées et volets isolants) engagées entre le 27 septembre 2017 et le 27 mars 2018 et payées jusqu'au 31 décembre 2018, les ménages pourront bénéficier du CITE au taux de 15 % à la condition de justifier de la signature d'un devis et du versement d'un acompte à l'entreprise au plus tard le 27 mars 2018.

Ces travaux, comme le remplacement d'une chaudière au fioul performante continueront toutefois de bénéficier d'un taux de TVA réduit.

À compter du 1^{er} janvier 2019, une prime succédera au CITE (au moins pour les ménages aux revenus les plus modestes) et sera versée dès les travaux achevés.

Les certificats d'économies d'énergie

Dans le cadre de la bonification des certificats d'économies d'énergie -CEE-, l'aide intitulée « coup de pouce économies d'énergie », qui existait déjà pour le remplacement des **anciennes chaudières au fioul**, est réorientée en 2018.

Pour le remplacement d'une chaudière au fioul par une chaudière performante fonctionnant

- **Au gaz**, la prime sera de 450 € pour les ménages très modestes et 200 € pour tous les autres ménages sans condition de ressources.
- **Au bois**, la prime sera de 3 000 € pour les ménages très modestes, 2 000 € pour les ménages modestes, et 550 € dans les autres cas.

Contactez l'ADIL pour connaître les plafonds de ressources.

Le chèque énergie, revalorisé et généralisé

Le chèque énergie est un titre spécial de paiement permettant aux ménages très modestes d'acquitter tout ou partie du montant des dépenses d'énergie relatives à leur logement.

Après une expérimentation dans quatre départements, le chèque énergie sera généralisé en 2018 à toute la France au profit des ménages ayant un revenu fiscal de référence inférieur à 7 700 € pour une personne seule, jusqu'à 16 100 € pour un couple avec deux enfants.

Le montant de ce chèque variera entre 48 € et 227 € et sera revalorisé de 50 € en 2019.

Modifications de certaines permanences

Les permanences de Belley et d'Ambérieu-en-Bugey seront désormais regroupées le 2^{ème} jeudi de chaque mois :

- Belley : 9h – 12h
- Ambérieu-en-Bugey : 14h – 17h

Les permanences de Châtillon-sur-Chalaronne et de Trévoux seront regroupées le 2^{ème} lundi de chaque mois :

- Châtillon-sur-Chalaronne : 9h-12h
- Trévoux : 14h – 17h

Taxe d'habitation

Un dégrèvement d'office de la taxe d'habitation, sera applicable à hauteur de :

- 30% en 2018
- 65% en 2019
- 100% en 2020

Pour les ménages dont les ressources n'excéderont pas un revenu fiscal de référence de 27 000 € pour une part, majoré de 8 000 € pour les deux premières demi-parts suivantes, soit 43 000 € pour un couple, puis 6 000 € par demi-part supplémentaire.

Prorogation et recentrage du dispositif d'investissement locatif «Duflot-Pinel»

Le dispositif Pinel sera prorogé jusqu'au 31 décembre 2021.

Les projets d'investissement situés dans les zones B2 et C ne seront plus éligibles à cet avantage fiscal à partir du 1^{er} janvier 2018, et les agréments donnés à titre exceptionnel jusqu'au 31 décembre 2017, sur ces mêmes zones, deviendront caducs.

Plus-values immobilières

Pour inciter à la vente de terrains en zones tendues, un abattement fiscal exceptionnel sera créé sur les plus-values résultant de la vente de terrains à bâtir ou bâtis en vue de la construction de logements neufs.

Cet abattement s'appliquera aux promesses de vente conclues avant fin 2020.

Il sera de 100% pour les cessions réalisées en vue de la construction de logements sociaux, de 85% pour les cessions destinées à produire du logement intermédiaire, et de 70% pour celles visant le logement libre, sous condition de densification.

Les cessions de locaux professionnels en vue de leur transformation en logements, comme les cessions de terrains à bâtir en vue de la construction de logements, par des entreprises, bénéficieront d'un avantage fiscal.

Enfin, la cession des terrains publics sera facilitée et les collectivités qui s'engageront à construire seront intéressées financièrement selon des modalités qui restent à définir.

Réforme de l'impôt de solidarité sur la fortune

L'impôt de solidarité sur la fortune -ISF- sera transformé en impôt sur la fortune immobilière -IFI- au terme duquel seuls les biens immobiliers seront pris en compte dans le patrimoine taxable (patrimoine immobilier supérieur à 1.3 millions d'euros).

Le bail mobilité

Il sera créé un contrat de location d'une durée d'un à dix mois, non renouvelable, à destination notamment des personnes en formation professionnelle, en contrat d'apprentissage, en stage.

Aucun dépôt de garantie ne sera demandé et dans l'hypothèse d'une colocation associée à cette forme de contrat, aucune clause de solidarité ne pourra être introduite.

Le paiement des loyers et des charges, les éventuels frais de remise en état au départ du locataire seront garantis par le dispositif VISALE (garantie financée en partenariat par Action Logement et l'État).

Le bail numérique

L'élaboration d'un bail numérique permettra de simplifier les démarches et d'avoir un contenu conforme à la réglementation, limitant ainsi le risque d'erreur de rédaction.

Cela constituera également un outil facilitant la connaissance des niveaux de loyers pour mieux se situer par rapport au marché locatif.

L'intermédiation locative

L'État favorisera l'intermédiation locative en zones tendues en apportant une aide financière aux associations qui gèrent des appartements en location aux fins de les mettre à disposition à des locataires fragiles.

Locatif social : adapter le logement aux besoins du ménage

Pour lutter contre la sur-occupation ou la sous-occupation des logements sociaux, tous les six ans, un examen de la situation des ménages sera fait par une commission d'attribution, pour évaluer si le logement est toujours adapté au regard de la composition du ménage et de l'occupation du logement.

Une proposition de nouveau logement sera, le cas échéant, alors faite.

Ceci permettra de proposer un logement plus grand à une famille qui s'agrandit et un logement plus petit à une famille dont les enfants quittent le foyer familial.

L'accord du locataire sera nécessaire.

La réforme des aides au logement

Dès le 1^{er} octobre 2017, les aides au logement baissent de 5 € par mois.

Toutefois, le seuil de non-versement passe de 15 € à 10 € et les paramètres de calcul (notamment les plafonds de loyers maxima), sont revalorisés de 0.75%.

Seraient applicables au 1^{er} janvier 2018 :

- **Pour les logements HLM**, un loyer dit de solidarité. Ce loyer permet de moduler le loyer à la baisse des ménages dont le revenu est inférieur à un certain niveau de ressources. Cette baisse des loyers s'accompagnerait d'une baisse de l'APL.
- **Pour les accédants à la propriété** : L'aide au logement sera supprimée pour les offres de prêt signées à compter du 1^{er} janvier 2018.
- **Les barèmes de calcul des aides au logement** ne seront pas révisés en 2018.
- **Les plafonds de loyers maxima des logements conventionnés dans le parc public et privé** ne seront pas révisés en 2018.
- **En 2019**, les droits des allocataires seront calculés à partir de la déclaration sociale nominative (DSN), et non plus sur la base du revenu fiscal de référence de l'année N-2. Ceci permettra de prendre en compte les revenus les plus actuels.

Produire plus de logement, mieux et moins chers

Les objectifs du gouvernement sont de construire 40 000 logements financés en PLAI par an, 60 000 logements étudiants sur 5 ans, 20 000 logements pour les jeunes actifs, 10 000 pensions de famille.

La construction de logements intermédiaires dans les communes disposant de plus de 30% de logements sociaux sera également encouragée.

Pour réduire les coûts et les délais de réalisation de travaux, les normes de construction seront simplifiées et fixées sous forme d'objectifs de résultat. Aucune nouvelle norme technique ne sera créée sous le quinquennat, à l'exception de celle concernant la sécurité. La conception numérique du bâtiment sera généralisée et la possibilité de recourir à la conception-réalisation en zones tendues pour les bailleurs HLM, sera prolongée pour 3 ans après réalisation d'un bilan.

S'agissant des autorisations d'urbanisme, leur instruction sera dématérialisée et la possibilité de déposer de nouveaux moyens de recours sans fin sera limitée afin de lutter contre les recours abusifs.

Enfin, un projet partenarial d'aménagement -PPA- sera proposé afin de mettre en place un partenariat collectivités – État pour accompagner la réalisation de grandes opérations d'urbanisme.

Rénover plus de logements

Les bâtiments énergivores et mal isolés devront avoir fait l'objet de travaux de rénovation, avec un plan de rénovation sur 5 ans pour le parc social et 150 000 rénovations par an dans le parc privé.

Afin de lutter contre la vacance des logements anciens dégradés ou insalubres dans les centres des villes moyennes, des aides d'Action Logement, de la Caisse des Dépôts et Consignations et de la nouvelle Agence Nationale de la Cohésion des Territoires seront mises en place.

Enfin, le programme national de renouvellement urbain passera de 5 à 10 milliards d'euros dont un milliard apportés par l'État.

Développer la vente de logements HLM

Le dispositif d'accession des logements HLM à leurs occupants sera amplifié par la création d'une structure HLM dédiée dont la mission sera de conduire la vente aux occupants et la gestion complexe liée à l'entrée en copropriété des bâtiments.