

FORMATIONS 2012

Deux formations sont proposées au premier semestre 2012, à savoir :

- le 23 avril avec pour thème «*De l'impayé à l'expulsion*» sur une journée,

- le 25 juin avec pour thème «*Qu'est ce que le logement décent ?*» sur 1/2 journée.

Les publics concernés sont les travailleurs sociaux, les personnels des associations de locataires, des collectivités territoriales, des associations de propriétaires, des professionnels de l'immobilier, des professions juridiques...

PERMANENCES DROMOISES

Les conseillers de l'ADIL 26 juristes et financiers accueillent le public dans 17 permanences fixes, par exemple à :

SAINT RAMBERT D'ALBON

Mix'âges, pôle de services aux personnes Rhône Valloire, Quartier Bas-Terraly, rue du 19 mars 1962, les 2^{èmes} vendredi toute l'année de 13h30 à 15h.

ACCUEIL PUBLIC À VALENCE

L'équipe des conseillers de l'ADIL26 est à la disposition du public à Valence, 44 rue Faventines, tous les jours aux horaires suivants :
Mardi au Jeudi de 8 h 30 à 12h et 13 h à 17 h 30
Vendredi de 8 h 30 à 12 h et 13 h à 16 h 15.
Le conseil est gratuit et neutre. Il n'est pas nécessaire de prendre rendez-vous, mais prévoir de se munir de toutes les pièces nécessaires à l'examen de la question.

L'ADIL 26 est membre du réseau des ADIL (Associations Départementales d'Information sur le Logement), agréée par l'ANIL. Elle est conventionnée avec le ministère en charge du Logement et soutenue par le Conseil Général de la Drôme.



Information Logement

Bien s'informer pour mieux se loger. Loyers, charges, accession à la propriété, financements du logement, permis de construire, assurance, fiscalité, copropriété ... Sur toutes ces questions, l'équipe des conseillers de l'ADIL 26 vous répond.

dangers inhérents au plomb dans les peintures et d'autre part, de leurs obligations. Enfin, nous vous rappelons que cette plaquette disponible à l'ADIL26 est également en ligne sur le site Internet du ministère, à l'adresse suivante :

www.developpement-durable.gouv.fr/Plomb-dans-les-peintures,12969.html

COLLECTION DE BROCHURES DE L'AQC

L'Agence Qualité Constructeur (AQC) propose une série très complète de brochures d'information technique, en particulier, sur la maison individuelle : terrasse de plain-pied, mur de soutènement, sous-sol habitable, véranda, changement de fenêtre, rénovation de façade... toutes ces opérations sont passées en revue par des fiches pratiques très largement illustrées.

Brochures à disposition des visiteurs de l'ADIL 26



44 rue Faventines BP 1022
26010 Valence
tél. 04 75 79 04 04
fax. 04 75 79 04 54
mail. adil26@dromenet.org
site. <http://adil.dromenet.org>

La lettre d'Information Logement est éditée par l'ADIL 26
Dépôt Légal n° 1923 C/79 - ISSN 1952-8590
Directeur de la publication : Jean-Luc Piolet
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau
Collaborateurs : Marie-Ange Boucher, Odette Soulier
Conception : Audrey Carreira-Xavier
Imprimeur : Impressions Modernes 07
Crédit photos : ADIL 26

ADIL



- LA
DRO
ME -

information
logement

BIEN S'INFORMER
POUR MIEUX SE LOGER

24 / MARS 2012

LETTRE
INFORMATION LOGEMENT



Immeuble en construction BBC «Les Terrasses Grand'Place» Bourg les Valence

LOI DE FINANCES 2012
LES DISPOSITIONS POUR LE LOGEMENT

EDITO

UN LOT DE NOUVEAUTES

Comme chaque année, la loi de Finances apporte son lot de nouveautés dans le domaine de la fiscalité et du financement du logement. Si les thèmes du développement durable restent d'actualité, ce texte est marqué du sceau de la rigueur et par des coups de «rabo».
Qu'il soit acheteur de son logement, qu'il réalise des travaux, qu'il loue son logement... il reste au particulier à s'informer auprès des conseillers de l'ADIL 26 pour être au fait de nombreuses modifications.

Marie-Josée FAURE, Présidente de l'ADIL 26
Vice-Présidente du conseil Général de la Drôme
logement, personnes handicapées

DOSSIER

Véritable monument législatif, les lois de Finances sont certes des textes complexes... mais elles encadrent beaucoup des opérations immobilières des particuliers : prêts aidés, aides à la personne, fiscalité, y font l'objet d'ajustement annuels à connaître.



Assemblée nationale et vote de la Loi de finances 2012

[suite de l'article en page 2](#)

SOMMAIRE

ÉDITO P.1
Marie-Josée FAURE, Présidente de l'ADIL 26
Vice-Présidente du Conseil Général de la Drôme, logement, personnes handicapées

ENTRETIEN P.2
Didier GUERIN, Directeur de Pôle, Direction des finances publiques

DOSSIER P.3
Aides et fiscalité du logement : les nouveautés 2012

BRÈVES P.4

AGENDA P.4

ACTIONS & PUBLICATIONS P.4

QUESTION/RÉPONSE P.4

Consultez les nouveaux sites Internet de l'ADIL 26 : Information logement, Observation habitat et Information énergie !
www.adil.dromenet.org
www.adilobs.dromenet.org
www.pie.dromenet.org

DIDIER GUERIN
Directeur de Pôle,
Direction des finances publiques

Quelles sont les orientations fortes de la nouvelle loi de Finances ?

Pour tenir compte du plan de réduction des déficits publics, la nouvelle loi de Finances a de nouveau effectué un « coup de rabot » de 15% sur les niches fiscales et diminué le plafond global des avantages fiscaux. De plus, les tranches du barème de l'impôt sur le revenu de 2011 n'ont pas été revalorisées cette année, et une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus est applicable dès l'impôt sur les revenus de 2011.

Quelles mesures principales retiendrez-vous dans le domaine du logement ?

Pour sa dernière année d'application (2012), le dispositif Scellier (acquisition d'un logement neuf dans le but de le louer nu à usage d'habitation pour une durée minimale de 9 ans) est désormais exclusivement réservé aux logements BBC (bâtiment basse consommation énergétique) avec des taux de réduction d'impôt réduits. Le crédit d'impôt accordé au titre des dépenses destinées à améliorer la qualité environnementale de l'habitation principale est prorogé et aménagé jusqu'au 31/12/2015 pour les dépenses afférentes à des logements anciens. Le crédit d'impôt accordé aux dépenses en faveur de l'aide aux personnes (équipements spécifiques) voit son dispositif prorogé jusqu'en 2014.

Quelles pourraient être les conséquences du relèvement de la TVA pour travaux ?

A compter du 01/01/2012, un second taux réduit de TVA fixé à 7% a été instauré et s'applique notamment aux travaux portant sur des locaux d'habitation achevés depuis plus de 2 ans. Dans la mesure où cette hausse de TVA est répercutée par les entreprises, la hausse de prix sur les travaux est donc minime.

Comment le contribuable peut-il s'informer sur les nouvelles dispositions ?

Il peut s'informer à partir du site www.impot.gouv.fr, ou en se rapprochant de son service des impôts des particuliers.

La loi de Finances rectificative pour 2011 et la loi de Finances pour 2012 viennent d'être publiées au Journal officiel du 29 décembre 2011. Le prêt à taux zéro est recentré dans le neuf et conservé dans l'ancien pour les logements HLM concernant le rachat par les locataires occupants. Le dispositif Scellier est ramené à 13%. Le crédit d'impôt développement durable est raboté de 20%, mais le cumul avec le prêt à taux zéro plus est autorisé. Enfin, la TVA sur travaux de rénovation passe de 5,5% à 7%.

Le logement est donc impacté par de bonnes et de mauvaises nouvelles...

POUR LE PTZ +

La loi de Finances pour 2012 met en place de nouvelles conditions d'éligibilité pour le prêt aidé par l'Etat et modifie certaines caractéristiques du prêt.



Sous conditions de revenus...

A compter du 1er janvier 2012, la loi de Finances supprime le caractère universel du PTZ+. Le montant total des ressources de l'emprunteur et, le cas échéant des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale, devra être inférieur à un plafond, en fonction de la localisation du logement. Ce plafond ne peut être supérieur à 43 500 € (plafond pour une personne en zone A) ni inférieur à 26 500 € (plafond pour une personne en zone C). Le PTZ+ sera accordé pour financer une résidence principale neuve ou un logement ancien du parc social (hlm) vendu à ses occupants. Ils doivent justifier de ressources qui n'excèdent pas celles autorisées par le prêt locatif social. Pour les offres de prêt le législateur introduit une condition de prix du logement ; celui-ci doit être inférieur ou égal à 35% de l'évaluation faite par le service des domaines.

Réduction de la durée et du montant du prêt...

La quotité du prêt est fonction de la localisation du logement et de son caractère neuf ou ancien. La loi prévoit que le montant du prêt ne peut être supérieur à 40%, ni inférieur à 10% du coût total de l'opération. Toutefois, lorsque le logement est neuf cette quotité est abaissée à un taux qui ne peut

être supérieur 30% ni inférieur à 5% lorsque sa performance énergétique globale est inférieure à un ou plusieurs niveaux fixés par décret.

POUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Le taux de réduction d'impôt «Scellier BBC» passe à 13% et en cas de location dans le secteur intermédiaire (social), le contribuable pourra bénéficier d'un supplément de réduction d'impôt de 4% par période triennale. Le taux applicable au dispositif «Bouvard» passe à 11%, celui du crédit d'impôt pour souscription d'un contrat d'assurance contre les impayés de loyers sera de 38%.

Le dispositif Scellier...

Seuls seront éligibles les logements neufs ou en l'état futur d'achèvement qui font l'objet d'un dépôt de permis de construire entre le 1er janvier et le 31 décembre 2012, pour les logements qui font l'objet au titre de travaux de remise à neuf, de réhabilitation ou de transformation d'un dépôt de permis de construire en 2012. Le dispositif sera réservé aux logements en BBC c'est-à-dire avec un niveau de performance énergétique globale «BBC 2005» ou rénover bénéficiant du label «BBC rénovation». Pour les logements acquis ou construits en 2012, le taux de réduction d'impôt passe à 13% (contre 22% en 2011). La loi de Finances prévoit un régime transitoire, pour en bénéficier, le contribuable doit justifier qu'il a pris au plus tard le 31 décembre 2011 l'engagement de réaliser un investissement immobilier, à condition que la réservation soit enregistrée chez un notaire ou aux services



Immeuble Valence

AIDES ET FISCALITE

LES NOUVEAUTÉS 2012

DU LOGEMENT



Eco-quartier Rosenfeld

des impôts avant le 31 décembre 2012.

Des nouveaux investissements éligibles...

Il s'agit des acquisitions de logements entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 et qui font ou vont faire l'objet, entre ces mêmes dates de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf. A cet égard, la notion de logement neuf est celle retenue dans le régime de la TVA immobilière. Ainsi, sont assimilés à des immeubles neufs les immeubles qui n'ont pas été achevés depuis plus de 5 ans qui résultent d'une construction nouvelle. Il peut également s'agir de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui l'ont remis à l'état neuf.

POUR L'ECO-PRET A TAUX ZERO ET LE CREDIT D'IMPOT DEVELOPPEMENT DURABLE

Ces deux outils permettent d'améliorer la performance énergétique des logements.

L'éco-prêt...

La durée de l'éco-prêt peut être prolongée de dix à quinze ans pour les rénovations les plus importantes : ce sera le cas notamment si l'emprunteur finance des travaux d'installation, de régulation ou de remplacement des systèmes de chauffage, et d'installation d'équipements utilisant une source d'énergie renouvelable.

Le cumul éco-prêt et crédit d'impôt développement durable...

Pour faciliter le financement des travaux importants, la possibilité de cumuler l'éco-prêt et le crédit d'impôt développement durable est rétablie, à condition que le montant des revenus du foyer fiscal n'excède pas un plafond, dans une limite de 30 000 € (contre 45 000 € en 2011).

L'éco-prêt à taux zéro collectif...

Un éco-prêt à taux zéro collectif est créé au profit de syndicat de copropriétaires. Il permettra de financer les travaux entrepris sur les parties et équipements communs de l'immeuble, ainsi que les travaux d'intérêt

collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné. Un seul éco-prêt pourra être consenti par syndicat de copropriétaires. Le montant du prêt ne pourra excéder 30 000 € par logement affecté à l'usage d'une résidence principale.

AUGMENTATION DU TAUX DE TVA POUR TRAVAUX DE RENOVATION

Les travaux dans les logements de plus de deux ans bénéficient du taux réduit de TVA. Mais ce taux est passé de 5,5% à 7% à partir du premier janvier 2012. Toutes autres conditions remplies par ailleurs, le taux réduit de TVA de 5,5% demeure applicable à l'intégralité des opérations de travaux portant sur des locaux à usage d'habitation de plus de 2 ans si ceux-ci ont fait l'objet d'un devis daté accepté par les deux parties avant le 20 décembre 2011 et ont donné lieu à un acompte encaissé avant cette même date. Pour cela, il doit être remis une attestation qui confirme le respect des conditions d'application du taux réduit.



Cette TVA à taux réduit est réservée aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les logements d'habitation achevés depuis plus de deux ans dont vous êtes propriétaire, locataire ou occupant. Seuls les travaux et équipements facturés par une entreprise sont concernés. Les équipements que vous achetez vous-même pour les faire installer par une entreprise restent soumis au taux normal de 19,6%. Dans ce cas, seule la prestation de pose sera à taux réduit. Dans tous les cas, le taux réduit est exclu pour tous les travaux qui concourent par leur nature ou leur ampleur, à la production d'un immeuble neuf.

BRÈVES

Allocation logement et séparation

Lorsque des parents séparés exercent la garde de leurs enfants en résidence alternée, l'allocation logement est versée intégralement une année sur deux à chacun des parents. En revanche, les allocations familiales sont partagées entre les deux parents s'ils ne désignent pas d'un commun accord celui qui les percevra en totalité.

Source : Le Particulier - Janvier 2012

Bail et clause d'indexation

Quel que soit le type de local loué, le propriétaire doit insérer expressément dans le contrat une clause d'indexation automatique du montant du loyer. En l'absence d'une telle clause, le propriétaire ne peut pas, de sa propre initiative, augmenter le loyer. Si le locataire est d'accord la signature d'un avenant incluant cette clause est possible. Sinon le loyer restera fixé au montant initialement prévu à la date de la signature du bail et le propriétaire devra attendre le terme du bail pour pouvoir augmenter le loyer.

Source : La Particulier - Janvier 2012

Loueurs en meublé non professionnels

Depuis la loi de finances pour 2012, le taux de réduction pour les loueurs en meublés non professionnels passe de 18 à 11% à moins que l'engagement d'achat soit antérieur au 31 décembre 2011 et que l'acte soit signé au plus tard le 31 mars 2012.

Source : Journal des Notaires - Janvier 2012

Dépôt de garantie

Si le propriétaire ne rembourse pas le dépôt de garantie dans les deux mois suivant la date de remise des clefs, le bailleur devra verser au locataire des intérêts au taux légal. Mais il est parfois difficile de solder les comptes dans les 2 mois, c'est pourquoi les bailleurs peuvent, dans les immeubles en copropriété conserver provisoirement 20 à 25% du montant du dépôt de garantie, sans avoir à verser d'intérêts, en attendant de recevoir le décompte des charges réelles.

Source : La Particulier - Janvier 2012