



LOI DE FINANCES 2018

MESURES LIÉES AU LOGEMENT

EDITO

UN EXERCICE ANNUEL

Comme chaque année, la loi de finances apporte son lot de mesures liées au logement. De nombreux changements interviennent pour les particuliers qu'ils soient accédants à la propriété, avec les évolutions que connaît le prêt à taux zéro, locataires du parc privé ou de logements HLM, tout particulièrement concernés par la réforme des aides personnelles au logement. Le dispositif du crédit d'impôt pour la transition énergétique est également aménagé.

Concernant les objectifs de ces dispositions, il convient de retenir les enjeux de réduction de la dépense publique et le recentrage des aides sur les territoires dits tendus connaissant un déséquilibre important entre l'offre et la demande. Plus que jamais une information précise est indispensable pour guider le particulier. Les conseillers de l'Adil sont au rendez-vous.

Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26
Conseiller départemental délégué,
en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE

**Consultez les sites Internet
de l'ADIL 26 : Information logement,
Observation habitat et Information énergie !**
<http://adil.dromenet.org>
<http://adilobs.dromenet.org>
<http://pie.dromenet.org>

DOSSIER

Texte foisonnant, intégrant des mesures fiscales et financières, la loi de finances est à décortiquer pour informer les particuliers le plus précisément possible. Les zonages, dates d'application, modalités spécifiques... imposent une information personnalisée, tenant compte des situations de chacun, des ressources, des dates et des lieux pour permettre à chaque usager de faire le meilleur choix en matière d'habitat.



suite de l'article en page 2

SOMMAIRE

| | |
|---|-----|
| ÉDITO | P.1 |
| Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26, Conseiller départemental délégué, en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE | |
| ENTRETIEN | P.2 |
| Stéphane HYBORD, Président de la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier) Drôme Ardèche | |
| DOSSIER | P.3 |
| Loi de finances 2018. Les objectifs pour le logement | |
| BRÈVES | P.4 |
| AGENDA | P.4 |
| ACTIONS & PUBLICATIONS | P.4 |
| QUESTION/RÉPONSE | P.4 |

ENTRETIEN

STÉPHANE HYBORD Président de la FNAIM

Quels sont les grands principes du dispositif Pinel ?

Il s'agit d'un dispositif fiscal qui s'adresse aux propriétaires bailleurs achetant un bien immobilier neuf destiné à la location. Il leur donne la possibilité de réduire ses impôts de 2% du montant de l'investissement pendant 6 ou 9 ans puis de 1% de la dixième à la douzième année. Deux conditions sont à respecter : des plafonds de loyer du logement et de ressources du futur locataire.

Quels sont les avantages pour le propriétaire du logement ?

Cela permet à un ménage d'utiliser tout ou partie de ses impôts pour financer un logement et de constituer son patrimoine, notamment en complément de sa retraite. De plus la possibilité est ouverte de loger un ascendant ou un descendant tout en bénéficiant des avantages fiscaux que prévoit la réduction Pinel.

Quelles évolutions sont attendues ?

La loi a déjà évolué depuis fin 2017 : seules les grandes agglomérations (en zones A, A bis et B1) continueront de bénéficier de la loi Pinel. Les zones B2 (soit une vingtaine de communes urbaines de la Drôme) et C (reste du département) sortiront du dispositif définitivement fin 2018. Seuls les programmes dont le dépôt de permis de construire date de 2017 seront éligibles pour peu que la vente puisse se réaliser avant fin de cette année.

Communes drômoises de la Zone B2

Ancône - Beaumont-lès-Valence - Beauvallon - Bourg-de-Péage - Bourg-lès-Valence - Chabeuil - Chatuzange-le-Goubet - Étoile-sur-Rhône - Génissieux - Malissard - Montboucher-sur-Jabron - Montéléger - Montélier - Montélimar - Montmeyran - Mours-Saint-Eusèbe - Peyrins - Portes-lès-Valence - Romans-sur-Isère - Saint-Marcel-lès-Valence - Tain-l'Hermitage - Valence.

LOI DE FINANCES 2018

LES OBJECTIFS POUR LE LOGEMENT

Le Conseil constitutionnel a validé la loi de finances 2018. Elle a été publiée au journal officiel du 31 décembre 2017 pour une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2018. PTZ, APL, taxe d'habitation, dispositif Pinel... quelles sont les mesures qui concernent l'immobilier ?

En 2017, la France a consacré plus de 40 milliards d'euros à la politique du logement ce qui représente 2% de sa richesse intérieure. Le gouvernement souhaite réduire ses dépenses tout en améliorant ses résultats. Pour ce faire, il a choisi de réformer les dispositifs d'aides au logement et à l'investissement locatif dans une logique d'accès au logement pour les ménages les plus modestes et de régulation des loyers.



LE PRÊT À TAUX ZÉRO 2018 PROLONGÉ MAIS RECENTRÉ

La loi de finances prévoit la prolongation du prêt à taux zéro pour 4 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2021, mais les conditions ont évolué.

Pour l'acquisition d'un logement neuf en zone A, A bis et B1, c'est-à-dire en zones tendues avec plus de demandes que d'offres de logements, le PTZ peut financer jusqu'à 40% du coût de l'opération. En revanche, en zones détendues B2 et C (zones rurales et villes moyennes) il ne finance plus que 20% du montant maximum de l'achat et ce jusqu'au 31 décembre 2019 seulement. Pour l'ancien, en zones B2 (cf. liste des 22 communes) et C (reste du département) son montant peut représenter jusqu'à 40% du coût global de l'opération : prix d'acquisition, travaux (hors ceux financés par un éco-prêt à 0%) frais de notaire, etc...

L'acquéreur doit cependant s'engager à effectuer des travaux de rénovation représentant au moins 25% du coût total de l'acquisition dans un délai de trois ans. Pour l'achat d'un logement ancien issu du parc HLM, le PTZ est maintenu, dans les conditions actuelles, soit finançant jusqu'à 10% du montant maximum de l'opération.

LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT RÉFORMÉES

Les aides personnelles au logement ont coûté 18 milliards d'euros l'an passé, (Aide Personnalisée au Logement, Allocation Logement Sociale, Allocation Logement Familiale).

Dans le logement locatif privé, la loi de finance 2018 confirme la baisse des aides de 5 euros par mois pour l'ensemble des bénéficiaires quel que soit le montant perçu. Pour le parc social, les APL baissent de 60 euros en moyenne. En contrepartie, l'Etat exige des organismes HLM la réduction du loyer de solidarité dans les mêmes proportions ; la baisse des aides ne devrait donc pas avoir d'incidence pour les locataires. Par ailleurs, le montant des aides est désormais calculé sur le revenu actuel et non plus sur celui d'il y a 2 ans.





SUPPRESSION DE L'APL ACCESSION

L'APL accession est une aide personnalisée au logement accordée sous conditions de ressources aux emprunteurs aux revenus modestes qui deviennent propriétaire via un prêt conventionné ou un prêt accession sociale. L'APL accession est directement versée à la banque prêteuse par la CAF ou la MSA et vient réduire la mensualité du crédit payée par l'emprunteur de 25% en moyenne jusqu'à 50% dans certains cas. Prise en compte par les banques dans les plans de financement, elle permet donc à des ménages de devenir propriétaires. La loi de finances supprime l'APL accession dans le neuf à partir du 1^{er} janvier 2018 tout en maintenant cette aide pour 2 ans dans l'ancien, mais seulement dans certaines zones détendues (zone B et C).

Les allocations logement sociales et familiales des propriétaires occupants qui réalisent des travaux avec un emprunt (économie d'énergie, adaptation...) sont supprimées.

SUPPRESSION DE LA TAXE D'HABITATION

La suppression progressive de la taxe d'habitation pour 80% des Français est actée. L'abattement est de 30% en 2018, de 65% en 2019 pour finalement une suppression totale en 2020. Elle est compensée à 80% pour les communes.

LE DISPOSITIF PINEL 2018 PROLONGÉ ET RECENTRÉ

La loi PINEL en faveur de l'investissement locatif est prolongée de 4 ans supplémentaires (soit jusqu'à décembre 2021). Seule variante, le zonage ; les logements situés dans des secteurs en pénurie d'offre locative restent éligibles au dispositif Pinel. Il s'agit des zones A, A bis et B1.

Concernant les zones B2 et C elles sont progressivement exclues du dispositif. Sont encore éligibles les logements acquis par les contribuables au plus tard le 31 décembre 2018 dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 31 décembre 2017.

LE DISPOSITIF CENSI-BOUVARD RECONDUIT

Le dispositif Censi-Bouvard accordé aux particuliers qui investissent dans un appartement meublé en résidence étudiants, seniors ou de tourisme est prolongé jusqu'au 31 décembre 2018. Ses conditions restent identiques. Ce dispositif permet de réduire son impôt à hauteur de 11% du prix HT du logement.

LE CRÉDIT D'IMPÔT POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE AMÉNAGÉ

Le Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE) est destiné aux locataires et aux propriétaires souhaitant améliorer la qualité environnementale de leur logement (qu'ils payent ou pas d'impôts sur le revenu). Le logement doit être achevé depuis plus de 2 ans et être l'habitation principale du demandeur. Le CITE s'élève à 30% du montant des travaux éligibles dans la limite de :

- 8 000 € pour une personne seule,
- 16 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

Cette somme est majorée de 400 € par personne à charge.

Pour être éligibles, les travaux doivent être réalisés par un artisan ou une entreprise du bâtiment répondant à des caractéristiques techniques précises.

Le CITE est cumulable avec l'éco-PTZ pour les travaux de performance énergétique jusqu'au 31 décembre 2018.

Le taux du crédit d'impôt est ramené à 15% (au lieu de 30%) pour les dépenses d'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées, de volets isolants et de portes d'entrée donnant sur l'extérieur, pour les travaux réalisés entre le 1^{er} et le 30 juin 2018. Après cette date, ces types de travaux ne seront plus éligibles au CITE.

Le CITE sera transformé en 2019 en prime, afin que les ménages en profitent dès l'achèvement des travaux.

BRÈVES

Copropriété : des délais pour les créanciers

Les copropriétés en grande difficulté et placées sous administration provisoire peuvent bénéficier d'un plan d'apurement de leurs dettes. Les créanciers n'ayant pu déclarer leur créance dans le délai de 3 mois imparti, en raison d'une défaillance qui n'était pas de leur fait, peuvent déposer une requête en relevé de forclusion selon les modalités d'un décret paru le 21 décembre 2017.

Source : Le Particulier immobilier 02/2018

Plafonds de l'ANAH revalorisés

Les plafonds de ressources donnant droit aux aides aux travaux de l'Agence nationale de l'habitat sont revalorisés pour les propriétaires occupants de 1,03 pour 2018. Les ressources des ménages s'apprécient désormais sur la base des revenus fiscaux de l'année précédant la demande de subvention (n-1). Par ailleurs, ce même arrêté modifie la liste des travaux pour y introduire les opérations de requalification de copropriétés dégradées et l'ensemble des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

*Source : Arrêté du 21/12/2017
Le Particulier immobilier 02/2018*

Diagnostics

Un nouvel imprimé relatif à l'état des risques naturels, miniers et technologiques en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2018, est disponible sur le site du ministère de la Transition écologique et solidaire. Ce document doit être remis par le vendeur ou le bailleur lorsque le logement est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques.

*Source : Arrêté du 18/12/2017
Le Particulier immobilier 02/2018*

Accessibilité : pas de TVA à 5.5% pour les travaux dans le parc privé

Le taux de TVA appliqué aux travaux de rénovation visant à rendre les logements locatifs privés accessibles aux personnes à mobilité réduite restera fixé à 10%. Il est de 5,5% dans le parc social.

*Source : Réponse ministérielle JO du 23/12/17
Le Particulier immobilier 01/2018*

PERMANENCES DU SUD DE LA DROME

Des permanences de l'Adil sont assurées dans tout le sud du département :

- **Montélimar**, les 1^{ers}, 3^{èmes}, 4^{èmes} jeudis toute l'année de 14h à 16h, Maison des services publics, 1 avenue Saint-Martin ;
- **Pierrelatte**, les 1^{ers} et 3^{èmes} jeudis toute l'année de 10h à 11h30, Centre social Emile Bourg, rue Victor Hugo ;
- **Nyons**, les 4^{èmes} mardis toute l'année de 10h à 11h30, Maison des Services Publics, place de l'ancienne mairie.

FORMATIONS 2018

Les formations proposées au 2^{ème} semestre 2018 auront lieu :

- le lundi 24 septembre, thème «**De l'impayé de loyer à l'expulsion**»,
- le lundi 15 octobre avec pour thème «**Propriétaire bailleur, vos droits et obligations**»,
- le lundi 26 novembre avec pour thème «**La demande de logement HLM**»,
- le lundi 3 décembre avec pour thème «**Nouvelles dispositions sur les copropriétés**»,
- le lundi 10 décembre, thème «**La loi ELAN et perspectives de logement pour 2019**».

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 (Agences Départementales d'Information sur le Logement), animée par l'ANIL. Elle est agréée et conventionnée avec le ministère en charge du Logement et soutenue par le Conseil Départemental de la Drôme.



Lettre de l'ADIL 26
N°44 - avril 2018

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.

comme en face-à-face, à Valence ou dans les permanences. La démarche est longue et devrait aboutir pour la fin de l'année 2018.

COLLECTION ACCESSION

Est disponible à l'ADIL et sur son site Internet une collection complète de dépliants d'information sur l'accession à la propriété : les contrats de construction, le financement, les relations avec les professionnels, ... sont largement détaillés dans cette documentation très complète.

CHARTRE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS

L'ADIL a pris en charge la préparation de la nouvelle charte de prévention des expulsions qui devra être signée par le préfet et la présidente du conseil départemental. Cette mission s'inscrit dans le cadre de la révision du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

DÉMARCHE QUALITÉ

L'équipe de l'ADIL s'engage dans une démarche qualité à partir d'un référentiel proposé par l'Agence Nationale d'Information pour le Logement (ANIL). Il s'agit d'assurer au mieux la réponse aux usagers à toutes les étapes de son parcours, pour l'information téléphonique

QUESTION / RÉPONSE**Comment fonctionne la garantie des loyers impayés (GLI) ?**

En cas d'impayés, l'assureur va indemniser le bailleur en lui versant les loyers attendus. Il va aussi conduire la procédure en vue de régulariser l'éventuelle dette locative, voire de récupérer le logement tout en prenant en charge les frais de justice. Une procédure pour impayés peut s'étaler sur 2 ans et coûter de 3.000 à 5.000€. Le coût d'une GLI varie, selon l'assureur sollicité, entre 2 et 4% des loyers (charges comprises) et est déductible des revenus fonciers.



information logement

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

AGENCE
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION LOGEMENT
ADIL 26

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