



EDITO : n°12

Actualités :

- Formation Prévention des expulsions : Jeudi 13 décembre de 9h à 12h, à l'ADIL
- Indice IRL du 3^e trimestre 2018 : 128,45

L'équipe de l'ADIL de l'AIN :

- 4 juristes
- 1 directrice
- 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.

Loi ELAN et loi de finances 2019

Dès que la loi ELAN sera publiée au Journal Officiel, l'ADIL de l'AIN organisera des journées d'information qui intégreront toutes les dispositions ayant un impact sur les relations locatives, la prévention des expulsions, la lutte contre l'habitat indigne, etc...

La loi de finances 2019 vous sera également présentée lors d'un ADIL AIN'FOS spécial loi de finances, dès le texte publié.



Pour que le logement et la mobilité ne soient plus des freins pour l'ensemble des apprenants en alternance, le projet **Form'toit**, initié par la Région Auvergne-Rhône-Alpes en 2017 et opérationnel depuis 2018 vise à accompagner de manière globale ces publics.

Recensement des solutions de logement, accompagnement personnalisé de chaque demande grâce notamment à un réseau de partenaires sur le territoire, développement partenarial, couverture des 12 départements de la région et mise en place de l'outil www.formtoit.org sont les principales missions de ce projet. Grâce à ces outils, plus de 300 jeunes ont pu être accompagnés vers une solution de logement en 2018.

Aides au logement et revenus faibles ou épisodiques

Les aides au logement sont actuellement calculées sur la base des revenus perçus sur l'année n-2.

Toutefois, lorsqu'un allocataire n'a perçu aucune ressource sur cette année n-2, mais qu'il apparaît qu'il exerce une activité professionnelle rémunérée au mois de novembre de l'année n-1, ses ressources sont alors calculées de manière forfaitaire et fictive.

Cette évaluation entraîne généralement une diminution voire une suppression des droits.

Saisi de la question, le Conseil d'Etat a considéré que l'évaluation forfaitaire ne pouvait pas être appliquée à l'allocataire percevant des revenus faibles et épisodiques, et qu'il convenait de retenir, dans cette hypothèse, les revenus réels déclarés sur l'année n-2.

Conseil d'Etat - 18 juin 2018

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-Chalaronne
- . Gex, PAD
- . Miribel
- . Nantua
- . Oyonnax
- . Saint-Genis-Pouilly
- . Trévoux

Projet de loi de finances 2019

Diverses mesures du projet de loi de finances 2019 impactent le domaine du logement. Un prochain numéro spécial Adil Ainfos en fera le récapitulatif exhaustif dès approbation définitive des textes.

Nous vous proposons en amont du vote de la loi, de prendre connaissance de quelques extraits du projet.

✓ Prorogation de l'Eco-PTZ

L'éco-PTZ devrait être prorogé pour trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2021.

La condition de réalisation d'un bouquet de travaux de deux actions au minimum devrait être supprimée, et il ne serait plus exigé qu'une **seule action efficace d'amélioration** de la performance énergétique.

Les travaux d'isolation des planchers bas seraient désormais éligibles à l'éco-PTZ.

La condition d'ancienneté du logement serait modifiée et l'éco-PTZ pourrait être demandé pour les logements achevés depuis plus de deux ans.

La durée de remboursement pourrait être fixée à 15 ans maximum quel que soit le nombre d'actions de travaux.

L'éco-PTZ complémentaire pourrait être demandé dans un délai de 5 ans au lieu de trois ans, par rapport à la souscription du premier éco-PTZ.

Pour l'éco-PTZ collectif, le seuil de 75% de lots à usage d'habitation serait supprimé. Et le cumul entre l'éco-PTZ collectif et l'éco-PTZ complémentaire serait autorisé.

Si ces dispositions sont adoptées, elles seraient applicables à compter du 1^{er} mars 2019.

✓ Le crédit d'impôt transition énergétique

Le CITE était programmé pour expirer au 31 décembre 2018, pour être remplacé par une prime à compter de 2019.

Le dispositif devrait finalement être prorogé d'une année supplémentaire aux mêmes conditions applicables depuis le 1^{er} juillet 2018, et l'instauration de la prime serait reportée à 2020.

✓ Les aides au logement

Les aides au logement sont calculées à ce jour, en prenant en compte les revenus de l'année n-2. A compter de 2019, elles devraient être calculées sur la base des revenus de l'année en cours.

✓ La taxe d'enlèvement des ordures ménagères incitative

La part incitative de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères permettant de prendre en compte le volume de déchets générés, devrait être généralisée à l'ensemble des communes.

✓ Réduction d'impôt des dispositifs de défiscalisation et prélèvement à la source

Les réductions d'impôt obtenues grâce à des dispositifs d'investissement locatif tel que le Duflot-Pinel pourraient être perçues dès le 1^{er} mars de l'année de la liquidation de l'impôt afférent aux revenus de l'année précédente. Ceci permettrait de percevoir un acompte sur les réductions d'impôts des revenus locatifs de 2018, dès le 1^{er} mars 2019.

Permis de faire

L'ordonnance du 30 octobre 2018 permet à un maître d'ouvrage, pour des opérations de construction ou de travaux lourds, de déroger à certaines règles de construction, sous réserve d'apporter la preuve qu'il parvient, par des *moyens innovants*, à des *résultats équivalents* (innovation technique ou architecturale)

Le dispositif peut s'appliquer aux opérations soumises à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, mais aussi pour des travaux soumis à autorisation pour les ERP et les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Outre les domaines de la sécurité de l'incendie (sauf ERP et bâtiments de grande hauteur), l'ordonnance inclut notamment l'aération, la performance énergétique et environnementale, la prévention du risque sismique ou cyclonique, les caractéristiques acoustiques, etc.

La procédure d'autorisation sera contrôlée depuis l'instruction du dossier avec la délivrance d'une attestation d'effets équivalents, jusqu'à la fin du chantier avec la validation par l'attestation de bonne mise en œuvre des moyens utilisés (décret à paraître pour la désignation des organismes de contrôle).

Ce permis d'expérimenter entrera en vigueur au plus tard le 1^{er} février 2019.

Réhabilitation des centres villes dégradés : vers un nouveau dispositif fiscal.

Pour favoriser la réhabilitation de l'habitat dégradé dans les centres villes, l'assemblée nationale a adopté le principe de la mise en place d'un dispositif d'incitation fiscale à l'intention des propriétaires bailleurs.

Seraient visées :

- ✓ Les acquisitions avec travaux (25 % du coût total de l'opération), la notion de travaux s'entendant comme les travaux faits ou à faire et facturés par une entreprise
- ✓ Au sein des villes ayant conclu des opérations de revitalisation du territoire (la loi ELAN), et les villes incluses dans les opérations « Plan action cœur de ville ». Dans l'Ain, pour mémoire, il s'agit d'Ambérieu-en-Bugey, Bourg-en-Bresse, et Oyonnax.

La réduction d'impôts attendue pourrait aller jusqu'à 21% du coût de l'investissement en contrepartie d'un engagement de location sur 12 ans.

Les modalités d'application devraient être identiques au dispositif Pinel, et les travaux visés seraient fixés par décret.

« Initiative copropriétés »

Dans la continuité du plan de mobilisation pour les copropriétés, cette stratégie nationale d'intervention sur les copropriétés en fragilité ou difficultés avérées, s'organise autour des outils de diagnostics et d'intervention, en associant précocement les pouvoirs publics et les acteurs impliqués : l'Anah, l'ANRU, Action Logement Groupe, l'USH, la Caisse des Dépôts, et le réseau Procvivis.

L'objectif est la mise en place d'actions efficaces, coordonnées et adaptées à chaque situation, par des conventions et autour d'un comité de pilotage des actions efficaces.

Ce plan d'action, sur un long terme (10 ans), débutera par des discussions avec les collectivités locales pour une mise en œuvre du plan dès le 1^{er} janvier 2019.

Réfection des colonnes montantes : qui paie quoi ?

Au regard du vieillissement des immeubles, la réfection des colonnes montantes électriques est devenue un sujet sensible entre les propriétaires ou copropriétaires de ces immeubles et Enedis, le principal gestionnaire de réseaux ; chacun soutenant que l'autre est le propriétaire de ces colonnes et qu'il doit par suite, supporter le coût de leur réfection.

Afin de réduire les contentieux judiciaires et apporter une réponse cohérente pour tous, le législateur propose au travers de la loi ELAN, de considérer que les colonnes montantes appartiennent au réseau de distribution public dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi.

Sans attendre l'expiration de ce délai, les propriétaires peuvent informer le gestionnaire du réseau, de leur volonté de lui transférer définitivement les ouvrages, dès la notification, gratuitement, sans contrepartie financière et sans possibilité d'opposition du gestionnaire.

Pour le cas où les propriétaires ou les copropriétaires d'immeubles avaient obtenu la propriété des colonnes montantes, le transfert pourra être demandé mais sous réserve de leur bon état de fonctionnement - **Loi ELAN à paraître**.

Certification des diagnostiqueurs au 1^{er} avril 2019

Les professionnels établissant les diagnostics immobiliers requis pour la mise en vente ou la mise en location d'un logement, ont une obligation d'être certifiés.

Les certificats obtenus à compter du 1^{er} avril 2019 auront une durée de validité de 7 ans (5 ans actuellement), et il n'existera plus qu'une procédure unique de certification (six actuellement).

Pour obtenir l'obtention du certificat, le diagnostiqueur devra obligatoirement suivre une formation dispensée par un organisme accrédité.

Les diagnostiqueurs certifiés avant le 1^{er} avril 2019, seront réputés avoir acquis les prérequis exigés pour la certification.

Enfin, les contrôles de la profession seront réalisés sur site, chez le client. Le diagnostiqueur sera informé du contrôle deux jours ouvrables avant sa réalisation.

Arrêté du 2 juillet 2018

Réforme du droit des sûretés

La loi PACTE, actuellement en discussion au Parlement, habilite le gouvernement par voie d'ordonnance à réformer le droit des sûretés.

A titre d'exemple il s'agira de rendre le régime du **cautionnement** plus lisible et d'en améliorer l'efficacité, tout en assurant la protection de la caution personne physique : réduction de son engagement en cas de disproportion avec ses revenus, et assouplissement des formalités pour les cautions personnes physiques avec la suppression de la reproduction manuscrite intégrale de la formule prévue par le code de la consommation.

Relativement aux **sûretés immobilières**, le privilège du prêteur de deniers serait transformé en hypothèque légale, la prise d'hypothèque sur des biens à venir serait facilitée.

Enfin, le code civil serait modifié pour permettre la constitution des sûretés sous forme **électronique**.

Aide Habiter Mieux

A compter du 1^{er} janvier 2019, l'aide Habiter Mieux sérénité, permettant de financer des travaux d'économies d'énergie au bénéfice de propriétaires occupants modestes ou très modestes, sera soumise comme l'ensemble des autres dispositifs en la matière, à l'obligation de réaliser les travaux par l'intermédiaire d'une entreprise RGE -reconnue garante de l'environnement-.

Retrouvez les professionnels RGE sur www.renovation-info-service.gouv.fr

Prêt libellé en francs suisses

Dans une décision en date du 20 septembre 2018, la Cour de Justice de l'Union Européenne admet la possibilité pour les tribunaux de chaque Etat membre de l'Union Européenne, d'apprécier au cas par cas, si un contrat de prêt libellé en francs suisses, a un caractère abusif ou non au regard du risque que l'emprunteur supporte en raison de la variation du taux de change entre l'euro et le franc suisse ; risque qui pourrait entraîner une forte augmentation des mensualités pour l'emprunteur si l'Euro était dévalué.

La CJUE rappelle à cette occasion que les établissements de prêts doivent en pareil cas, apporter des informations suffisantes aux emprunteurs pour leur permettre d'apprécier correctement les risques et de prendre une décision en connaissance de cause.

Nous noterons que la Cour de Cassation a eu à connaître de cette question et a considéré, dans un arrêt en date du 3 Mai 2018, que la clause d'un prêt immobilier précisant que le remboursement se faisait en euros sur la base de la contrevaletur du franc suisse, n'avait pas de caractère abusif dès lors que cette clause était claire et compréhensible.