



EDITO : n°13

Actualités :

Taux d'intérêt légal
2019 : 4^{ème} trim 2018
Valeur : +1,74%
Publication au JO le
15/01/2019

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.

Crédit d'impôt pour la transition énergétique

La loi de finances pour 2019 proroge le CITE jusqu'au 31 décembre 2019. Il est étendu à de nouvelles catégories de travaux et prend désormais en compte les coûts de main d'œuvre pour certaines dépenses.

Les nouveautés sont les suivantes :

- Sous conditions de ressources :
 - **La dépose d'une cuve de fuel** est éligible au crédit d'impôt à hauteur de 50 % de la facture.
 - Le coût de la main d'œuvre est désormais intégré dans le CITE, à hauteur de 30% de la dépense pour l'installation d'une pompe à chaleur produisant de l'eau chaude ou du chauffage, ainsi que pour les équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable.

Pour l'application de ces deux dispositions, il s'agira a priori des plafonds de ressources Anah.

- **La pose de l'échangeur thermique des pompes à chaleur géothermique** est éligible au CITE à un taux de 30% de la totalité de facture (main d'œuvre + matériaux) et sans condition de ressources.
- **Le remplacement des fenêtres simple vitrage par des fenêtres double vitrage** est de nouveau éligible au crédit d'impôt, au taux de 15% du prix des matériaux sans la main d'œuvre. Le prix des fenêtres fera l'objet d'un plafonnement de la dépense.
- **L'installation d'une chaudière à micro cogénération** gaz ou d'une chaudière à très haute performance énergétique ne fonctionnant pas au fuel, fera l'objet d'un plafonnement pour toutes les factures payées à compter du 1^{er} janvier 2019. Ce plafond ne s'appliquera pas si un devis a été signé et un acompte a été versé avant le 31 décembre 2018.

Enfin, un rapport sera rendu avant le 1^{er} septembre 2019 sur la transformation du CITE en prime forfaitaire par type d'équipement ou de prestation.

PTZ neuf et location accession

Pour les opérations de **logements neufs**, à partir du 1^{er} janvier 2020, le PTZ sera recentré sur les zones très tendues (A et B1) et les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense.

Toutefois, les contrats de location-accession signés avant le 1^{er} janvier 2020 ne seront pas concernés par cette condition de localisation.

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

L'éco-prêt à taux zéro

La loi de finances pour 2019 proroge l'éco-prêt à taux zéro jusqu'au 31 décembre 2021.

A compter du 1er mars 2019, la condition de réalisation d'un bouquet de travaux de deux actions au minimum sera supprimée, et il ne sera plus exigé qu'une seule action efficace d'amélioration de la performance énergétique.

A compter du 1er juillet 2019 :

- L'éco PTZ sera ouvert à tous les logements achevés depuis plus de deux ans (actuellement logement achevé avant le 1^{er} janvier 1990).
- La durée de remboursement sera portée à 15 ans quel que soit le nombre de catégories de travaux réalisés, contre 10 ans actuellement lorsque deux catégories de travaux sont réalisées,
- Les travaux d'isolation des planchers bas seront pris en considération,
- Le seuil de 75% de logements dans les copropriétés sera supprimé pour obtenir l'éco-PTZ copropriété,
- La possibilité d'obtenir un éco-PTZ complémentaire à un éco-PTZ copropriété pour financer des travaux sur son propre logement en plus des travaux sur les parties communes, sera ouverte à la condition que l'offre de prêt soit faite dans un délai maximum de cinq ans (contre 3 ans actuellement) à compter de l'offre initiale, et dans la limite d'un plafond de dépenses de 30 000 €.

Dispositif Pinel

• **Extension du dispositif PINEL ancien dans les centres villes dégradés :**

La loi de finances 2019 étend le bénéfice de la réduction fiscale prévue par le dispositif PINEL aux logements anciens avec travaux de rénovation représentant plus de 25% du coût total de l'opération (décret à paraître).

Seuls sont concernés les logements situés dans le centre des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué (arrêté ministériel à paraître). Sont également visées, les communes qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire.

• **Prorogation du dispositif en zone B2 et C**

La loi de finances pour 2018 avait prévu la fin du bénéfice du dispositif PINEL dans les zones B2 et C au 31/12/2018. La loi de finances pour 2019 est venue proroger l'application de ce dispositif de quelques mois puisque seuls resteront concernés les biens acquis en zone B2 et C avant le 31/03/2019, à condition que le permis de construire ait été déposé avant le 31/12/2017.

• **Plafonnement des frais et commissions versés par le promoteur ou le vendeur aux intermédiaires**

Depuis la loi de finances pour 2018, les frais et commissions versés aux intermédiaires, dans le cadre d'un investissement Pinel, font l'objet d'un encadrement.

La loi de finances pour 2019 définit ces sommes comme celles versées par le promoteur ou vendeur à toute personne intermédiaire. Le législateur fait peser sur le vendeur un devoir d'information concernant ces sommes au moment de la signature du contrat de réservation et au moment de l'acte authentique. Ainsi l'acquéreur devra connaître de leur montant et de leur quote-part dans le prix de revient de l'investissement locatif.

Ces frais devront respecter un plafond (décret à paraître). A défaut, le vendeur s'exposera au paiement d'une amende administrative (montant plafonné à 10 fois la somme excédant le plafond).

Aides au logement et autres prestations sociales

Les aides au logement (APL et AL) sont revalorisées de 0.3% au 1^{er} janvier 2019.

Par ailleurs, la loi de finances pour 2019 prévoit une mutualisation de tous les organismes de prestations sociales, afin de permettre la récupération des indus.

Ainsi, un indu généré au titre du remboursement des frais de santé pourra désormais être recouvré par la Caf sous la forme de retenues pratiquées sur le versement des prestations familiales telle que l'allocation logement.

Les organismes payeurs de ces prestations pourront consulter le Répertoire National Commun de la Protection Sociale, aux fins de se renseigner sur les prestations que perçoivent leurs débiteurs auprès d'autres organismes.

Un décret à paraître fixera les modalités d'application et le traitement comptable de ces opérations.

Revalorisation de la Réduction du Loyer de Solidarité et rapport d'évaluation de son impact sur l'autofinancement et les capacités d'investissement des organismes Hlm

La Loi de Finance 2018 a institué une Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) appliquée par les bailleurs sociaux aux locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond, fixé en fonction de la composition du foyer et de la zone géographique.

L'arrêté du 27 décembre 2018 revalorise, à compter du 1^{er} janvier 2019, les plafonds de ressources permettant le bénéfice de la RLS ainsi que les montants de réduction.

La Loi de Finance 2019 prévoit également que le Gouvernement remette au Parlement avant le 1^{er} septembre 2019 un rapport évaluant l'impact de la hausse de la TVA décidée par la Loi de Finance 2018 et la Réduction de loyer solidarité (RLS) sur l'autofinancement et les capacités d'investissement des organismes Hlm.

Loi de finances 2018 et taxe foncière

Exonération de taxe foncière et location-accession

Une exonération de 15 ans de taxe foncière s'applique automatiquement aux contrats de location accession en PSLA.

La loi de Finances introduit une possibilité d'exonération également aux contrats de location accession dans l'ancien, sous plusieurs conditions cumulatives :

sur délibération des collectivités territoriales et EPCI à fiscalité propre

pour des opérations de location accession dans l'ancien réhabilité

destinés à être occupés à titre de résidence principale par des personnes physiques

dont les revenus, à la date du contrat préliminaire ou du contrat de location accession, sont inférieurs aux plafonds du PLS majoré de 11%

Exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Les contrats de ville signés à la date d'entrée en vigueur de la loi de finances voient leurs effets repoussés jusqu'au 31 décembre 2022.

De ce fait, la loi prolonge également jusqu'à la même date, l'exonération de taxe foncière pour certaines entreprises, ainsi que l'abattement de 30 % accordé à certains logements sociaux appartenant à des organismes HLM et SEM.

Prélèvement à la source et investissement locatif

Les propriétaires bailleurs bénéficiant de la réduction d'impôts au titre des dispositifs Pinel, Scellier, Censi-Bouvard, ont perçu un premier acompte de 60% dès le 15 janvier 2019, et percevront le reste en septembre 2019 après traitement de leur déclaration de revenus.

En revanche, le CITE n'est pas concerné par ce système d'avance et sera donc imputé en septembre.

Fiscalité environnementale, TEOM

Les communes et EPCI avec ou sans fiscalité propre, ainsi que les syndicats mixtes ayant la compétence de collecte voire de traitement des ordures ménagères peuvent financer les dépenses afférentes, soit par les recettes ordinaires, soit par la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, soit par la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM).

La loi de finances pour 2019 modifie le régime de la TEOM pour favoriser l'institution de la part incitative, clarifier les dépenses pouvant entrer dans son calcul et préciser son taux. En effet, les collectivités peuvent mettre en place une part incitative pouvant atteindre jusqu'à 10 % du produit de la TEOM de l'année précédente. L'objectif est de permettre d'amortir les coûts relatifs à sa mise en place qui nécessite de mesurer le volume, poids ou nombre de sacs de déchets.

Prorogation du dispositif de défiscalisation « Censi-Bouvard »

La Loi de Finance 2019 proroge le dispositif de défiscalisation en résidences-services « Censi-Bouvard » jusqu'au 31 décembre 2021.

Action Logement : un plan d'investissement pour le logement des salariés modestes

Action Logement mobilise 9 milliards d'euros pour le logement et la mobilité des salariés.

Cette enveloppe budgétaire permettra d'accompagner en particulier, les salariés les plus modestes directement concernés par les problèmes d'accès au logement, d'entrée dans l'emploi et de pouvoir d'achat.

Ce plan d'investissement s'articule autour de sept axes :

- **Améliorer la performance énergétique** des logements avec la possibilité d'obtenir une subvention d'un montant maximum de 20 000 € et pouvant aller jusqu'à 100% du montant des travaux pour les salariés propriétaires occupants à revenus modestes, et un prêt de 20 000 € pour les propriétaires bailleurs.
- **Favoriser la mobilité**, en accordant une subvention de 1 000 € aux salariés modestes devant déménager pour se rapprocher de leur lieu de travail si celui-ci est à plus de 30 km ou à plus d'une demie heure du domicile.
- **Favoriser l'habitat inclusif**, en aidant les retraités modestes à financer par une subvention d'un maximum de 5 000 €, les travaux d'adaptation du logement.
- **Transformer les locaux vacants en logements** : Action Logement rachètera une partie des locaux vacants par appel à manifestation d'intérêt, pour produire ensuite des logements.
- **Améliorer l'habitat dans les Outre - mer** : en favorisant l'accession sociale à la propriété, en soutenant l'offre et en participant à la réhabilitation du parc privé.
- **Produire plus et moins cher**, en soutenant les organismes HLM en zones tendues ainsi que dans les secteurs de « renouvellement urbain » ou « cœur de ville ».
- **Agir contre la dégradation de l'habitat ancien**, en mobilisant des enveloppes financières significatives au profit des copropriétés dégradées pour procéder aux travaux de remise en état.

Renforcement du partenariat entre Action Logement et le réseau ANIL-ADIL

Au terme d'un avenant à la convention quinquennale 2018-2022, les deux entités collaboreront plus étroitement pour diffuser largement l'information sur l'accession à la propriété, la rénovation des logements, l'accès au logement locatif et l'aide aux salariés en difficultés.

L'information sur les « solutions logement » se fera conjointement, notamment au sein des entreprises, au plus près des salariés, et également auprès des collectivités locales.

Le budget de l'Anah en augmentation sensible de plus de 9%, s'orientera vers la lutte contre les fractures sociales et territoriales et la résorption de la précarité énergétique :

- Les aides seront particulièrement ciblées sur les territoires visés par l'« Action Cœur de Ville » et les copropriétés dégradées du plan « Initiatives Copropriétés ». Une aide à la gestion sera d'ailleurs débloquée pour ces copropriétés dégradées.
- Les efforts en direction de la rénovation énergétique seront logiquement maintenus pour les ménages modestes et très modestes qui continueront à bénéficier des offres « Sérénité » et « Agilité »
- Le budget alloué à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie est revu à la hausse pour doubler la proportion de bénéficiaires.
- Enfin l'Anah fera la promotion de la location solidaire et du dispositif Louer Abordable en octroyant des aides aux travaux, en aidant au développement d'un marché locatif spécifique pour les personnes mal logées ou en difficulté et en soutenant les associations propriétaires ou gestionnaires des centres d'hébergement d'urgence.

Accélérer la rénovation énergétique des logements

Pour favoriser plus efficacement la transition écologique des logements, une simplification pourrait être envisagée par la mise en place d'un « package » regroupant aides et financement bancaire.

Une concertation aura lieu en 2019 avec les acteurs du bâtiment et de l'énergie.

Le chèque énergie

Le chèque énergie est un titre spécial de paiement permettant aux ménages très modestes de payer des factures d'électricité, de gaz, de fioul ou d'autres combustibles de chauffage (bois, etc...), ainsi que des travaux d'économies d'énergie réalisés par une entreprise RGE et ouvrant droit au crédit d'impôt transition énergétique.

À compter du 1^{er} janvier 2019, le bénéfice du chèque énergie est ouvert aux ménages dont le revenu fiscal de référence annuel par unité de consommation est inférieur à 10 700 € (auparavant, 7 700 €). Se rapprocher de l'ADIL pour le calcul du plafond en fonction de la composition du ménage.

Le montant du chèque énergie est en moyenne de 200 € pour 2019.

Subvention de l'Anah

Les plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants modestes et très modestes sont publiés. Ils augmentent de 1.94 %.

Par ailleurs, l'aide Habiter Mieux Sérénité devait être conditionnée à l'obligation de faire réaliser les travaux par une entreprise RGE -Reconnue Garante de l'Environnement- à compter du 1^{er} janvier 2019. Cette obligation est reportée au 1^{er} janvier 2021.

Barème de la taxe d'aménagement pour 2019

Pour les autorisations de construire accordées en 2019, les valeurs forfaitaires par mètre carré de surface de construction constituant l'assiette de la taxe d'aménagement sont relevées de 3,8 % soit :

- 854 € en Ile-de-France (823 € en 2018).
- 753 € hors Ile-de-France (726 € en 2018).

Ces valeurs par mètre carré s'appliquent également à la redevance d'archéologie préventive dite « filière urbanisme » dont la base imposable est déterminée comme celle de la taxe d'aménagement.

Nouvelles règles de calcul des aides personnelles au logement

La loi de financement de la sécurité sociale pour 2019 prévoit qu'au cours de l'année 2019, pour les revenus de l'année 2018, l'administration fiscale transmettra automatiquement, à la caisse nationale des allocations familiales (CAF) et à la caisse centrale de la mutualité sociale agricole (MSA), les données fiscales et sociales nécessaires pour déterminer, parmi les allocataires de ces caisses, ceux pouvant bénéficier des aides au logement (déclaration sociale nominative et déclaration de prélèvement à la source).

La refonte du système d'information de gestion des prestations a vocation à permettre de raccourcir le délai d'actualisation des ressources du bénéficiaire qui servent de référence pour le calcul des aides au logement. Au 1^{er} janvier 2019, ce dernier reposera sur des ressources contemporaines (12 derniers mois et non plus les ressources de l'année N-2).

(LFSS : art. 78 / CCH : art. L351-3)