



EDITO :

Numéro 2
Juin 2017

Actualités :

Changement d'adresse de notre permanence à Oyonnax : elle a lieu désormais à la Maison des sociétés, 34 rue Paradis

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.

Dispositif PINEL

La loi de finances 2017 a étendu la réduction d'impôt aux « communes caractérisées par les besoins particuliers en logements locatifs liés à une démographie ou économie particulière » située en zone C. Cette disposition est soumise à l'obtention d'un agrément préalable de la commune concernée.

Les conditions de délivrance de l'agrément jusqu'au 31 décembre 2017 sont précisées.

La demande d'agrément doit permettre de démontrer :

- Une croissance constatée de la population intercommunale caractérisant l'appartenance au quartile des croissances intercommunales les plus dynamiques au niveau national.
- Une croissance constatée du nombre d'emplois intercommunaux au lieu de travail caractérisant l'appartenance au quartile des croissances intercommunales les plus dynamiques au niveau national.
- Une population communale supérieure à 5 000 habitants.

L'existence de « besoins particuliers » se fonde sur les indicateurs suivants : l'évolution de la population, le nombre de mises en chantier annuelles, le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social, le niveau des prix des logements neufs et anciens, le niveau des loyers des logements du parc locatif privé, notamment en comparaison de ceux appliqués aux logements locatifs sociaux.

Le Préfet de région soumet, pour avis conforme, la demande d'agrément au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH). Cet avis est rendu dans un délai de deux mois, et est réputé défavorable au-delà de ce délai. Le préfet se prononce dans les quinze jours suivant l'avis du CRHH ou suivant le terme du délai de deux mois à compter de la réception de la saisine par le CRHH.

Décret du 4 mai 2017

Dispositif COSSE – Louer abordable

Le dispositif Cosse s'applique à compter du 1^{er} février 2017 et abroge le dispositif Borloo ancien.

Il permet aux propriétaires de logements qui les donnent en location dans le cadre d'une convention conclue avec l'ANAH, de bénéficier d'une **déduction spécifique des revenus fonciers**, dont le taux varie de 15% à 85 %, en fonction de la zone géographique où se situe le logement, du niveau de loyer appliqué, et des modalités de gestion du bien.

Détail du montant des déductions :

	Zone A / B1	Zone B2	Zone C
Loyer intermédiaire	30%	15%	-
Loyer conventionné social ou très social	70%	50%	-
Intermédiation locative	85%	85%	85%

Le dispositif s'applique en zone A, B1 et B2.

Il ne s'applique en zone C que dans le cadre d'une intermédiation locative (gestion immobilière par l'intermédiaire d'une association agréée).

Pour l'ensemble du dispositif et quelle que soit la zone, la location est soumise au respect d'un plafond de loyers et de ressources du locataire, pendant une période minimale de 6 ans.

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-Chalonne
- . Gex, PAD
- . Miribel
- . Nantua
- . Oyonnax
- . -Genis-Pouilly
- . Trévoux

Convention de réservation Action Logement

Les propriétaires bailleurs ayant signé une convention avec l'ANAH, soit pour obtenir une subvention finançant des travaux d'amélioration, soit pour bénéficier des avantages fiscaux du dispositif COSSE – Louer abordable, peuvent également, à cette occasion, signer une convention de réservation avec Action Logement.

Dans le cadre de cette convention, Action Logement s'engage à proposer des locataires salariés, dont le profil sera adapté aux caractéristiques du logement et du loyer.

Par ailleurs, Action Logement peut, grâce à la garantie VISALE, couvrir gratuitement le bailleur contre les impayés de loyers pendant trois ans, et le cas échéant, prendre en charge les frais de procédure.

Action Logement peut parallèlement, aider le locataire dans le financement du dépôt de garantie, grâce à l'avance LOCA-PASS, prêt d'un montant de 500 € au maximum, sans intérêt et remboursable sur 25 mois, la première mensualité pouvant commencer à partir du quatrième mois de location.

Un prêt à taux réduit peut être accordé au locataire en mobilité professionnelle pour prendre en charge les frais liés à son installation – Aide Mobili-Pass.

Pour les jeunes de moins de 30 ans, en alternance, Action Logement peut, grâce à l'aide Mobili-Jeune, accorder une aide au paiement du loyer d'un montant maximum de 100 € par mois.

Enfin, les propriétaires bailleurs peuvent obtenir un prêt à taux réduit pour financer les travaux d'économies d'énergie, en complément des aides de l'ANAH.

ACTION Logement 247 Chemin Bellevue – BP 21 – 01960 PERONNAS. Tél 04 74 42 25 17

Logement décent et performance énergétique minimale

Les caractéristiques du logement décent sont étendues. Outre l'obligation de délivrer un logement ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité ou à la santé, le bailleur devra désormais délivrer un logement répondant à des critères de performances énergétiques minimales.

Deux nouveaux éléments sont à intégrer dans la définition de la décence :

- À compter du 1^{er} janvier 2018, le logement doit être **étanche à l'air** : il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Ceci signifie notamment que les portes et fenêtres, ainsi que les murs et les parois donnant sur l'extérieur doivent présenter une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux non chauffés doivent être munies de portes et fenêtres, et les cheminées doivent être dotées de trappes.
- À compter du 1^{er} juillet 2018, le logement doit permettre une **aération suffisante**. Cette caractéristique était déjà intégrée dans le décret du 30 janvier 2002, mais il est désormais précisé que les dispositifs d'ouverture et les dispositifs de ventilations telles que les VMC, doivent être en bon état et permettre un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité.

Ces deux nouveaux critères seront appréciés au regard de la conception du logement et de manière indépendante de son mode d'occupation et du coût de l'énergie.

À noter qu'en cas d'indécence, la CAF peut consigner les allocations logement jusqu'à remise aux normes du logement par le bailleur.

Décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 modifiant le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002

ANAH et copropriétés fragiles

Depuis le 8 mai, l'ANAH étend le champ d'application de ses interventions auprès des copropriétés en l'ouvrant aux copropriétés fragiles pour aider le financement de la rénovation énergétique ou des travaux d'accessibilité.

La copropriété, obligatoirement inscrite sur le registre national d'immatriculation des copropriétés *, doit comporter au moins 75% de lots d'habitation résidence principale avec une étiquette énergétique entre D et G et présenter un taux d'impayés de charges (entre 8% et 25% suivant la taille de la copropriété du budget annuel prévisionnel voté).

Les travaux doivent améliorer d'au moins 35% la performance énergétique.

L'aide financière comporte deux subventions versées au syndicat des copropriétaires :

- une assistance à maîtrise d'ouvrage de 180 € par logement
- une aide par logement égale à 25% des travaux (subvention maxi 5350 € + 1500 € par logement grâce à l'aide « Habiter Mieux »).

Décret du 7 mai 2017

Bail réel solidaire

Le dispositif du foncier solidaire permet de monter des opérations immobilières en dissociant la propriété du foncier de celle du bâti et de céder des droits réels sur le bâti à des familles modestes, qui occuperont le logement à titre de résidence principale.

Les organismes de foncier solidaire, sans but lucratif, peuvent acquérir et gérer des terrains, bâtis ou non, afin de constituer un parc d'accession à la propriété ou à la location pour des ménages modestes.

Ils s'appuient sur un contrat de très longue durée, le bail réel solidaire, pour permettre à des ménages soumis à conditions de ressources, d'acheter ou de louer un logement en-dessous des prix du marché.

Ces ménages ne pourront revendre le logement qu'à un prix encadré, inférieur au prix du marché et à un ménage répondant lui-même à des critères de ressources.

Deux décrets précisent les modalités de mise en place de ces nouveaux baux et notamment les plafonds de cession ou de loyer, ainsi que les plafonds de ressources applicables.

Décrets du 10 mai 2017

Aides de l'ANAH et PTZ : les conditions de cumul

Depuis le 8 mai 2017 les **logements situés sur les territoires** faisant l'objet d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat **-OPAH-** peuvent cumuler un PTZ avec une subvention de l'ANAH :

- dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration
- dans le cadre d'une opération d'amélioration postérieure à l'acquisition.

Le coût total de l'opération pris en compte pour le calcul du PTZ comprend les travaux financés par l'Anah. Ces travaux sont compris dans la quotité minimale de 25 %.

Hors secteur OPAH, le principe reste celui du non-cumul des deux aides pendant 5 ans.

Décret du 7 mai 2017

Procédure de surendettement

Afin d'accélérer le traitement des situations de surendettement des particuliers, la procédure d'homologation des mesures recommandées par la commission de surendettement est supprimée à compter du 1^{er} janvier 2018.

Décret du 9 mai 2017

Prévention des expulsions

À partir du 1^{er} juin 2017, les assignations aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation du bail doivent être accompagnées d'un nouveau document d'information qui mentionne au locataire l'importance de se présenter à l'audience, les dates, horaires et lieux de celle-ci, ainsi que la possibilité de saisir le bureau de l'aide juridictionnelle et les acteurs locaux qui contribuent à la prévention des expulsions (avec l'indication des adresses).

Ce document est remis par l'huissier en main propre au locataire ou à défaut par le dépôt dans sa boîte aux lettres et par pli séparé de l'avis de passage

Décret du 9 mai 2017

Justice

Les juridictions de proximité, instaurées en 2002 pour le règlement des petits litiges entre particuliers dont la valeur est inférieure à 4000 euros, disparaissent à compter du 1^{er} juillet 2017.

Leurs compétences civiles sont transférées aux tribunaux d'instance, affaires en cours comprises, sans que le justiciable ait une démarche à réaliser.

Parallèlement, pour favoriser le traitement amiable des conflits et désengorger les tribunaux, le Ministère de la justice annonce le recrutement de conciliateurs de justice.

La future création d'un « service d'accueil unique des justiciables au sein des tribunaux d'instance » devrait permettre également à chaque justiciable de connaître l'avancée de son dossier.

Loi de modernisation de la justice du XXI^{ème} siècle adopté le 18/11/2016

Construction : modification de la RT existant

À compter du 1^{er} janvier 2018, de nouvelles dispositions réglementaires thermiques seront applicables dans l'existant avec notamment :

- Une hausse des exigences de performances thermiques pour les parois opaques et pour les parois vitrées
- Une obligation de créer des entrées d'air lors de travaux d'isolation des parois ou de remplacement de baies pour les pièces principales non ventilées
- De nouvelles exigences pour le confort d'été
- Une suppression ou un renforcement de certaines exigences relatives au chauffage, à l'eau chaude sanitaire, au refroidissement et à la ventilation
- Un renforcement des exigences liées à l'éclairage dans les bâtiments tertiaires

Arrêté du 22 mars 2017

Lutte contre les discriminations

Afin de lutter contre les discriminations notamment en matière d'accès au logement, deux guides ont été rédigés par le Défenseur des droits avec la collaboration de représentants de propriétaires et des professionnels de l'immobilier :

« Louer sans discriminer, un manuel pour les propriétaires »

« Louer sans discriminer, un manuel pratique pour professionnaliser ses pratiques »

Ces deux guides, à destination des propriétaires bailleurs et des professionnels de l'immobilier sont téléchargeables sur le site du Défenseur du droit.

Le Prêt CODAL

Le Conseil Départemental délivre un prêt CODAL aux primo-accédants qui deviennent propriétaires de leur résidence principale dans l'Ain.

Les conditions :

- Dans le neuf, l'emprunteur doit bénéficier d'un prêt à l'accession sociale **et** d'un prêt à taux zéro.
- Dans l'ancien, l'emprunteur doit bénéficier du prêt à l'accession sociale.

Le montant du prêt est de 12 000 € à 1% hors assurance décès invalidité, remboursable sur 12 ans.

CODAL – 34 rue Général Delestraint 01000 BOURG EN BRESSE – Tél 04 74 21 80 75