



EDITO : n°22

Malgré le Covid-19,
L'équipe de l'ADIL de l'Ain reste mobilisée et répond à toutes vos questions par mail via notre adresse : adil.01@wanadoo.fr
Ou notre site internet adil01.org

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.

Aides au logement lors d'une sous-location ou cohabitation intergénérationnelle

La sous-location d'une partie d'un logement à une personne âgée ou handicapée dans le cadre de l'accueil familial, ou la sous-location à un jeune de moins de 30 ans dans le cadre de la cohabitation intergénérationnelle, ouvre droit aux aides au logement, aussi bien pour le locataire principal que pour le sous-locataire.

Le décret du 8 janvier 2020 précise que pour le calcul de l'aide, le loyer principal pris en compte diffère selon que le bénéficiaire est le locataire principal ou le sous-locataire.

- **Pour le locataire principal**, les aides au logement sont calculées sur la base du loyer principal déduction faite des loyers encaissés au titre de la sous-location, à l'exception toutefois des contrats d'accueil familiaux pour lesquels le loyer retenu correspond à l'intégralité du loyer principal sans déduction de la sous-location.
- **Pour le sous-locataire**, le loyer retenu pour le calcul des aides est le loyer réellement acquitté par lui.

Pour le cas où le logement est loué ou sous-loué en meublé, il est retenu deux-tiers du loyer comme défini précédemment, et il est appliqué des plafonds de loyers et des montants forfaitaires de charges.

Comme pour une location « classique », les allocations logement sont versées au sous-locataire, sauf option du locataire principal pour un versement en tiers payant.

Surendettement : enquête typologique de la Banque de France

La Banque de France vient de publier son enquête typologique annuelle sur le surendettement des ménages pour 2019.

Le nombre de dossiers traités au niveau national est en baisse : environ 143 000 situations contre 230 000 en 2011.

Près de 45% des ménages ont été orientés vers une procédure de rétablissement personnel, en vue d'un effacement des dettes contre 11% lorsque cette procédure a été créée en 2004.

Et, le total des dettes à la consommation a été réduit de moitié en l'espace de 10 ans.

Toutefois, il est constaté dans le même temps que 56% des ménages surendettés vivent sous le seuil de pauvreté, sans aucune capacité de remboursement, avec une surreprésentation des femmes et des familles monoparentales.

Double plafonnement du supplément de loyer de solidarité pour les logements sociaux

Lorsque les revenus des locataires du parc social dépassent 20% des plafonds de ressources ouvrant droit à l'accès au logement social, un supplément de loyer de solidarité -SLS- peut être appliqué.

Depuis la création du SLS, un premier plafonnement existait, permettant que le loyer cumulé avec le SLS ne dépasse pas 30% de l'ensemble des ressources du ménage.

L'ordonnance du 15 mai 2019 a introduit un deuxième plafonnement du SLS, pour le cas spécifique des locataires à l'origine occupant un logement dans le parc privé, et qui ont vu pendant leur temps d'occupation, le logement être acquis et conventionné par un bailleur social, avec la signature, à cette occasion, d'un nouveau bail conforme à la convention APL.

Si au moment de la conclusion du bail avec le bailleur social, les ressources du locataire étaient supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de leur logement, le SLS cumulé avec le loyer principal ne pourra pas dépasser 15.40 € pour la zone I, 11.34 € pour la zone II, 10.28 € pour la zone III.

Gestion des droits de réservation des logements sociaux

La loi ELAN a modifié les modalités de gestion des droits de réservation des logements sociaux et a généralisé une gestion de ces droits en flux annuel par les réservataires (Etat, collectivités territoriales, employeurs, Action Logement...) au lieu et place d'un stock de logements.

Le décret du 20 février 2020 détermine les modalités de mise en œuvre de ce mode de gestion en flux. Il fixe les modalités de calcul du flux annuel, prévoit qu'une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département, et il détermine les conditions dans lesquelles l'organisme bailleur transmet un bilan annuel des logements proposés et attribués aux réservataires.

Transmission des informations aux observatoires locaux des loyers

Les professionnels de l'immobilier ainsi que les bailleurs possédant une part significative de logement (**plus de 50 logements**), sont tenus de communiquer aux observatoires des loyers, les données relatives aux logements et aux contrats de location.

La nature des informations transmises et le format du fichier ont été modifiés par le décret du 17 février 2020 d'une part, et d'autre part, la date de transmission est avancée au 1^{er} mars de chaque année.

A titre transitoire, les informations transmises pour l'année 2019 pourront intervenir au plus tard le 31 mars 2020 pour les professionnels de l'immobilier ; date portée au 1^{er} juin 2020 pour les bailleurs possédant plus de 50 logements.

Vente d'un lot de copropriété et état daté

A compter du 1^{er} juin 2020, le montant des honoraires perçus par les syndics pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la vente d'un lot de copropriété, sera plafonné à 380 € TTC.

Décret du 21 février 2020.

Evolution du dossier de diagnostics techniques : les nuisances sonores aériennes

A compter du 1^{er} juin 2020, l'information sur les nuisances sonores aériennes viendra compléter le dossier de diagnostic technique remis au locataire ou à l'acquéreur d'un logement situé dans une zone de bruit faisant l'objet d'un plan d'exposition au bruit des aéroports.

Cette information devra également être portée à la connaissance de l'acquéreur d'un terrain non bâti constructible, situé dans ces mêmes zones.

Pour mémoire, le plan d'exposition au bruit distingue quatre zones, classées de A à D ; les zones A et B étant des zones de bruit fort, les zones C et D étant des zones de bruit modéré.

Ce document d'information devra comporter l'indication claire et précise de la zone d'exposition au bruit, l'adresse d'information en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit, ainsi que la mention de la possibilité de le consulter en mairie.

Ce document aura une valeur indicative et l'acquéreur ou le locataire ne pourront pas se prévaloir, à l'encontre du vendeur ou du bailleur, des informations qu'il contient.

En revanche, si ce document n'est pas joint, l'acquéreur pourra poursuivre la résolution de la vente ou demander une diminution du prix.

Pour connaître la liste de tous les diagnostics obligatoires, consulter l'ADIL

Gestion des déchets de la copropriété

Afin d'augmenter la qualité et le volume du tri sélectif, à compter du 1^{er} janvier 2022, le syndic devra informer les copropriétaires des règles locales en matière de tri des déchets, ainsi que de l'adresse, des horaires et des modalités d'accès des déchetteries.

Cette information devra être affichée de manière lisible dans les locaux affectés à la dépose des ordures ménagères, et devra être transmise au moins une fois par an aux occupants de l'immeuble ainsi qu'aux copropriétaires.

Livret A et copropriétés

A compter du 1^{er} avril 2020, les syndicats de copropriétaires de moins de 100 lots pourront déposer jusqu'à 76 500 € sur un livret A, et les syndicats de copropriétaires de plus de 100 lots pourront déposer jusqu'à 100 000 €.

Le décret du 5 février 2020 exige pour cela, que la fiche synthétique de copropriété soit établie et mise à jour annuellement.

Publication des plafonds de loyers et de ressources pour les investissements locatifs

Les dispositifs d'investissements locatifs sont subordonnés au respect de plafonds de loyers ainsi qu'au respect de plafonds de ressources pour les locataires, actualisés au 1^{er} janvier de chaque année/

Ces plafonds ont été publiés au bulletin officiel des impôts le 7 février 2020.

Se rapprocher de l'ADIL pour connaître les montants.

Contrat de construction de maison individuelle et maisons préfabriquées

La réglementation issue du contrat de construction de maison individuelle est adaptée aux constructeurs assurant la fabrication, la pose et l'assemblage sur le chantier, d'éléments préfabriqués.

L'ordonnance du 30 avril 2019 précisait que le contrat devait mentionner la description et les caractéristiques des éléments préfabriqués, ainsi que les modalités selon lesquelles le maître de l'ouvrage devait être informé de l'achèvement et de la bonne exécution de la fabrication de ces éléments.

Le décret du 6 février 2020 précise :

- les éléments préfabriqués devant faire l'objet de cette description.
- les modalités d'information du maître de l'ouvrage par le constructeur pour constater l'achèvement et la bonne exécution de ces éléments.
- l'échéancier de paiement propre aux opérations de préfabrication.

Les clauses types du CCMI sont modifiées en conséquence.

Ce décret entre vigueur le 1^{er} mai 2020.

Réécriture du code de la construction et de l'habitation

L'ordonnance du 29 janvier 2020, dite ESSOC II, procède à la réécriture de l'ensemble des dispositions relatives à la construction, l'entretien et la rénovation des bâtiments, figurant dans le livre 1^{er} du Code de la Construction et de l'Habitation. L'objectif est de simplifier les règles de construction, de pérenniser le permis d'expérimenter créé par la loi ESSOC I, de favoriser l'innovation et la qualité dans les bâtiments et de réduire les coûts de construction.

Dans le cadre de la poursuite de cet objectif, un résultat minimal à atteindre sera instauré pour chaque règle de construction, libre ensuite au maître d'ouvrage ou au constructeur de déterminer les moyens pour y parvenir.

Afin de ne pas voir la qualité des constructions se dégrader, une attestation du caractère équivalent des résultats de la solution proposée sera fournie par un organisme indépendant avant travaux, et un contrôle technique devra être réalisé à l'achèvement des travaux.

La simplification des règles de construction devrait permettre une meilleure lisibilité du code de la construction.

Travaux d'économies d'énergie et critères techniques

Les matériaux ou équipements faisant l'objet d'un crédit d'impôt transition énergétique -CITE- doivent respecter des critères techniques.

Ces derniers sont actualisés au terme de l'arrêté du 13 février 2020, qui modifie l'article 18 bis de l'annexe IV du Code Général des Impôts.

Les critères techniques des dépenses financées par Maprimerénov' sont alignés sur ceux du CITE.

En revanche, les critères techniques devant être respectés pour l'éco-PTZ correspondent aux critères connus en 2019.

Et les critères techniques devant être respectés pour la TVA réduite à 5.5% correspondent aux critères connus en 2017.

Pour plus d'informations sur les dispositifs d'aides aux travaux d'économie d'énergie, consulter l'ADIL

Recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière

Le HCSF - haut conseil de stabilité financière- a émis des recommandations en date du 20 décembre 2019, aux fins de prévenir l'endettement des ménages en prenant en considération les critères suivants dans l'octroi des crédits immobiliers.

Il est conseillé de veiller à ce que :

- le taux d'endettement des emprunteurs n'excède pas 33%.
- la durée de remboursement n'excède pas 25 ans.

Afin de ne pas pénaliser l'accès à la propriété, il est admis une certaine flexibilité pouvant aller jusqu'à 15% de la production trimestrielle de nouveaux crédits. Au moins les trois-quarts de cette flexibilité maximale seront réservés aux primo-accédants et aux acquéreurs de leur résidence principale.

S'agissant des crédits octroyés dans le cadre de cette flexibilité, un endettement maximal de 7 années de revenu est préconisé.

Ces recommandations s'appliquent également dans le cas de rachats de crédits ou de renégociations de prêts.

Répression des fraudes : une nouvelle plateforme Internet

La direction générale de la répression des fraudes a mis en place une nouvelle plateforme Internet signal.conso.gouv.fr

Cet outil permet aux consommateurs d'alerter rapidement et simplement les pouvoirs publics s'ils rencontrent un problème quelconque avec une entreprise, notamment dans le secteur de la construction et de l'immobilier.

Les clients peuvent signaler un problème, de manière anonyme ou non.

L'entreprise visée est immédiatement prévenue du signalement et peut y répondre :

- soit en corrigeant le problème en contactant directement le client s'il s'est identifié ou en s'engageant auprès de la DGCCRF si le signalement est anonyme,
- soit en contestant le signalement.

Si les signalements pour une même entreprise deviennent trop nombreux, le problème est considéré comme grave par les enquêteurs de la DGCCRF. Une surveillance ou un contrôle de l'entreprise peut alors se mettre en place.

En bref et pour aller plus loin

- Les certificats d'économies d'énergie devraient voir leurs montants diminuer très prochainement, en particulier sur les offres coups de pouce (isolation à 1 €...)
- La maintenance des pompes à chaleur sera bientôt rendue obligatoire.
- La taxe d'aménagement en hausse pour 2020 : 759 €/m². Contacter l'ADIL pour le calcul des taxes pour un projet de construction ou d'agrandissement.