adil
AIN'FOS

EDITO : **n°27**

Actualités :

Nous sommes plus que jamais à votre service en vous informant :

- par téléphone au 04 74 21 82 77
- ou par mail adil@adil01.fr
- ou par visio-conférence.

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.

Signature d'un pacte pour la construction durable

Un pacte pour la construction durable a été signé le 13 novembre 2020 entre l'Etat, les promoteurs et constructeurs, les associations d'élus locaux, l'Union sociale pour l'habitat et l'ordre des architectes, aux fins de simplifier les procédures d'urbanisme et de faire émerger des projets durables dans les territoires.

Ce pacte matérialise un engagement collectif pour la relance de la construction de logements, durement frappée par la crise sanitaire.

À ce titre, l'Etat et les collectivités s'engagent en premier lieu à mener à son terme la dématérialisation des procédures, en particulier des procédures d'autorisation d'urbanisme au 1er janvier 2022.

En second lieu, seront mises en place des « bonnes pratiques » d'instruction des autorisations d'urbanisme, avec la possibilité par exemple de demander une analyse et une validation préalable des projets en amont du permis de construire.

Aux fins d'accompagner l'émergence de projets durables de construction, en promouvant la sobriété foncière, la qualité du logement et du cadre de vie, les signataires de ce pacte souhaitent promouvoir un modèle d'aménagement respectueux de l'environnement, sobre en ressources et offrant des services et des espaces publics de proximité aux habitants. Pour cela, les établissements publics fonciers et les établissements publics d'aménagement seront mis en avant comme opérateurs de projets de recyclage de foncier dans le cadre notamment du fonds friche du plan de relance.

Des instances locales seront organisées par les Préfets pour décliner ces projets de coordination en matière d'autorisation d'urbanisme.

Prolongation du dispositif Pinel et du prêt à taux zéro en 2022

Afin de soutenir le marché du neuf, un amendement à la loi de finances 2021 prévoit de prolonger :

- **le dispositif Pinel pour la période de 2022 à 2024**.
  Les conditions d'application du dispositif resteraient inchangées en 2022, mais une réduction progressive serait envisagée pour 2023 et 2024 afin d'organiser la transition vers un dispositif plus efficient.
  Les niveaux de cette réduction progressive ne sont pas connus à ce jour.
  Cette réduction ne devrait pas concerner les logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ou qui satisfont à des normes environnementales exemplaires.
  Par ailleurs, à partir de 2021, les plafonds de loyers qui pouvaient jusqu'à présent faire l'objet d'un abaissement par le Préfet, seront fixés par bassin d'habitat pour davantage correspondre au plafond local.
- **le prêt à taux zéro** dans les mêmes conditions qu'aujourd'hui.
  Une notion de contemporanéité des ressources pourrait être introduite pour définir l'éligibilité des ménages au PTZ.

HORAIRES
D'OUVERTURE
AU PUBLIC :

Au siège social :

Sans interruption
- Du lundi au jeudi : 9h à 18h
- Le vendredi : 9h à 17h

Prendre contact au : 04 74 21 82 77

Les permanences sur rendez-vous sur tout le département reprendront dès la fin du confinement

. Ambérieu-en- Bugey
. Bellegarde-sur-Valserine
. Belley
. Bourg-en-Bresse, MJD
. Châtillon-sur-Chalaronne
. Gex, PAD
. Miribel
. Nantua
. Oyonnax
. Saint-Genis-Pouilly
. Trévoux

Ouverture du PSLA aux opérations d'acquisition amélioration

Le décret du 12 novembre 2020 rend éligible au PSLA les opérations d'acquisition amélioration de logements anciens, à condition que le programme de travaux dont ils font l'objet représente au moins 25% du coût total de l'opération et permette au logement d'atteindre une performance énergétique au minimum équivalent à une classe énergie E.

Le décret rend également éligible au PSLA les opérations assimilées à la construction de logements neufs au sens de la TVA, ainsi que les opérations d'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation.

Par ailleurs, il est introduit une durée minimale de la phase locative fixée à six mois.

Enfin, le décret rend éligible au prêt à taux zéro, les seconds occupants d'un logement faisant l'objet d'un PSLA, à la double condition :

- que le premier occupant ait quitté le logement mois de six mois après être entré dans les lieux
- et que le bien ait moins de cinq ans à la date d'entrée dans les lieux du second occupant.

Réduction Pinel et plafonnement des honoraires : décision du Conseil Constitutionnel

Dans le cadre d'un investissement locatif Pinel, la loi limite à 10% du prix de revient de l'opération les frais et commissions des professionnels retenus dans la base de calcul de la réduction d'impôts.

Saisi d'un recours par la FNAIM et l'association AFIL, estimant la disposition contraire aux principes de liberté d'entreprendre et d'égalité devant la loi, le Conseil Constitutionnel a jugé ce plafonnement conforme à la constitution.

Rappel : Ces dis positions s'appliquent à toutes les acquisitions de logements signées depuis le 1er avril 2020 pour lesquelles l'acquéreur demande le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel. Si le montant facturé est supérieur à ce plafond, le vendeur encourt une amende administrative pouvant aller jusqu'à dix fois le montant des frais excédentaires (CGI art. 199 novovicies, X bis).

Conseil Constitutionnel décision n° 2020-861 QCP 15 octobre 2020

Cosse Louer abordable : exclusion des logements en classe F ou G de l'avantage fiscal

Pour les conventions conclues avec l'Anah à compter du 1er juillet 2020, le bénéfice de la déduction accordée dans le cadre du dispositif Cosse Louer Abordable est soumis au respect d'un seuil énergétique.

L'arrêté du 10 novembre 2020 exclut les logements classés en catégorie F ou G de ce dispositif.

Lors du dépôt de la demande de convention, le contribuable doit justifier d'un DPE en cours de validité pour un logement dont la classe énergétique est comprise entre A et E.

Formation continue des professionnels de l'immobilier et lutte contre les discriminations

À compter du 1er janvier 2021, dans le cadre de leur obligation de formation continue, les professionnels de l'immobilier devront suivre au moins :

- 2 heures étalées sur trois années d'exercice sur la non-discrimination à l'accès au logement,
- et 2 heures sur les règles déontologiques.

Le respect de l'accomplissement de la formation est vérifié :

- par la Chambre de commerce et d'industrie pour les titulaires de la carte professionnelle, au moment de son renouvellement triennal.
- par les professionnels titulaires de la carte pour leurs collaborateurs.

Les titulaires de la carte professionnelle dont le renouvellement intervient entre le 1er janvier 2021 et le 31 mars 2021 ne seront tenus de justifier que d'une heure d'activité de formation continue relative à la non-discrimination à l'accès au logement.

Décret 2020-1259 du 14.10.2020 modifiant le décret 2016-173 du 18 février 2016

Copropriété : retour du plan pluriannuel de travaux ?

La ministre chargée du logement a indiqué que le plan pluriannuel de travaux obligatoires serait inscrit dans la loi issue de la convention citoyenne pour le climat.

Cette disposition aurait pour effet d'obliger toutes les copropriétés de plus de 15 ans à réfléchir et à établir un plan de travaux sur la base d'un diagnostic technique global.

La mise à jour du règlement de copropriété et le lot transitoire : les préconisations du GRECCO

L'article 1 de la loi de 1965 définit la composition du lot de copropriété : il comporte une partie privative et une quote-part des parties communes.

Depuis la loi Elan, ce lot peut être transitoire : la partie privative est alors constituée d'un droit de construire, précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser. L'ordonnance du 30 octobre 2019 a ajouté que la création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété.

Les copropriétés concernées ont donc jusqu'au 24 novembre 2021 pour valider en assemblée générale la mise en conformité de leurs règlements de copropriété.

Le GRECCO (Groupe de recherche sur la copropriété) met en avant les difficultés pour les syndicats de copropriétaires de tenir cette échéance : la crise sanitaire qui a retardé la tenue des assemblées générales de l'année 2020, la lourdeur de la mise en œuvre de cette obligation, et la gravité des sanctions possibles en cas d'absence de régularisation.

Il préconise de reporter le délai de mise en conformité au 31 décembre 2023 au plus tôt, en lieu et place du 23 novembre 2021.

Préconisation n°10 du 20 octobre 2020

Interdiction des chaudières au fioul

Dans le cadre de la stratégie nationale bas carbone, les émissions de gaz à effet de serre du secteur du bâtiment devraient diminuer de 87 % d'ici à 2050.

Le poste chauffage est un vecteur important d'émissions et le chauffage au fioul devrait être définitivement arrêté d'ici à 2028 suivant les objectifs du gouvernement fixés en 2018.

Suite aux propositions de la Convention Citoyenne pour le Climat préconisant les changements des chaudières fioul et charbon d'ici 2030, la Ministre de l'Ecologie a annoncé en juillet 2020 vouloir interdire leur installation dans des logements neufs et *« obliger à compter du 1er janvier 2022, à remplacer les chaudières au fuel ou au charbon par des chaudières moins polluantes ».*

Devant les difficultés réelles posées pour les ménages modestes et les professionnels de la filière par cette échéance, la question a été posée au Gouvernement de savoir quelles étaient ses intentions en terme d'accompagnement.

Dans une réponse du 29 octobre 2020 le Ministère de la transition écologique reconnait la nécessité d'instaurer un cadre règlementaire renforcé. Un décret est en cours de préparation en association avec les filières professionnelles.

Le Ministère rappelle l'existence de dispositifs incitatifs pour les ménages désirant remplacer leurs équipements au fioul : Dispositif « coup de pouce chauffage », TVA à taux réduit, MaPrimeRenov', éco-prêt à taux zéro. Afin d'appuyer les ménages l'offre d'accompagnement du réseau « FAIRE » est renforcée.

Réponse ministérielle n°17886 : JO Sénat du 29.10.2020

Isolation par l'extérieur : une aide qui pourrait être revue à la hausse

Au regard des cas de fraudes constatés, MaprimeRénov' avait été plafonnée en juillet 2020, à un financement dans la limite de 100 m² de surface à isoler par l'extérieur.

Face à l'inquiétude de plusieurs députés constatant que cette limitation pénalisait fortement les ménages modestes et très modestes, le gouvernement envisagerait de revoir cette limitation à la hausse, notamment compte tenu du fait que des mesures, telles que l'interdiction du démarchage téléphonique et le contrôle d'un plus grand nombre de chantiers ont été prises pour limiter la fraude.

CEE : mise en place de contrôle des travaux d'isolation des murs

Afin de lutter contre les comportements frauduleux, des contrôles avaient déjà été mis en place pour les travaux d'isolation des combles et des planchers bas.

A compter du 1er janvier 2021, ce seront désormais travaux d'isolation des murs qui feront également l'objet de contrôles dans le secteur résidentiel et tertiaire.

La réforme d'Action Logement

Action Logement va connaître une réforme au printemps 2021 visant à moderniser son fonctionnement et sa gouvernance et à clarifier les rôles entre Action Logement et l'Etat, ceci aux fins de permettre une utilisation optimale de la participation des employeurs à l'effort de construction au service de la politique du logement.

Un amendement au projet de loi de finances 2021 prévoit également d'assurer la pérennité d'Action Logement dont le caractère essentiel est réaffirmé.

Revalorisation des aides personnelles au logement

L'arrêté du 25 septembre 2020 revalorise les aides personnelles au logement (APL et AL) de 0.3% à compter du 1er octobre 2020.

Les barèmes relatifs aux conditions de ressources des bénéficiaires seront quant à eux revalorisés au 1er janvier 2021.