

L'ADIL 87 vous informe des nouveautés 2018 relatives à l'habitat

Ce début d'année est l'occasion pour l'ADIL d'effectuer un tour d'horizon des principaux changements concernant le logement, applicables à compter du 1^{er} janvier 2018.

- Un diagnostic relatif aux installations de gaz et d'électricité ayant plus de 15 ans est obligatoire lors de la mise en location de tout logement loué vide ou meublé. Il doit figurer dans le dossier de diagnostic technique à joindre au contrat de location.
- Tout bailleur délivrant un congé pour vente ou reprise du logement pour l'habiter doit joindre une notice d'information. Cette notice précise notamment les obligations du bailleur et les recours du locataire. Elle liste également les organismes pouvant informer les locataires et propriétaires.
- Afin de satisfaire aux normes de décence, tout logement loué doit être protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres, ainsi que les murs et parois donnant sur l'extérieur, ou des locaux non chauffés doivent présenter une étanchéité à l'air suffisante.
Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes et de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes.
- Le prêt à taux zéro est recentré :
 - Pour l'achat ou la construction d'un logement neuf, la quotité de prêt est réduite à 20% (40% auparavant) en zone B2 et C (tout le département sauf Limoges), elle reste à 40% pour la zone B1 (Limoges).
 - Pour une opération d'acquisition-amélioration, cette quotité reste à 40% pour les zones B2 et C. Il n'est plus possible d'obtenir le prêt à taux zéro pour la zone B1.
- Pour les offres de prêt émises à compter du 1^{er} janvier 2018, les établissements financiers qui conditionnent l'octroi d'un prêt immobilier à la domiciliation des revenus de l'emprunteur doivent l'en informer et lui consentir un avantage individualisé (taux de crédit préférentiel, par exemple). Cette domiciliation est limitée à la durée de prêt, sans pouvoir excéder 10 ans.
- Les aides au logement (APL, ALF, ALS) sont supprimées dans le cadre de l'accession à la propriété pour les prêts demandés depuis 1^{er} janvier 2018. Toutefois, cette mesure ne s'applique pas aux APL concernant des logements anciens situés dans certaines communes.
- Le crédit d'impôt transition énergétique (CITE) fait l'objet de modifications : les chaudières fioul à haute performance énergétique et les volets isolants et portes d'entrée ne sont plus éligibles au CITE. Les chaudières à très haute performance énergétique, les matériaux d'isolation thermique des parois vitrées (sous conditions) restent éligibles au CITE au taux de 15% uniquement pour les dépenses payées entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2018. Le CITE reste inchangé pour les autres équipements.
- Le crédit d'impôt pour les dépenses d'équipement en faveur de l'aide aux personnes âgées ou handicapées est prolongé jusqu'au 31 décembre 2020.

- Le chèque énergie est généralisé pour les ménages aux revenus modestes, quel que soit le moyen de chauffage. Il remplace les tarifs sociaux de gaz et d'électricité.
- La prime des certificats d'économie d'énergie est sensiblement augmentée pour les ménages modestes et très modestes qui changent leur ancienne chaudière fioul pour une chaudière plus performante utilisant les énergies renouvelables.
- Réforme des aides au logement en matière locative : la loi de finances 2018 prévoit une réduction concomitante de l'APL et du loyer dans le parc social pour certains locataires sous plafonds de ressources.
- La prime d'épargne est supprimée pour tout plan ou compte épargne logement ouvert à compter du 1^{er} janvier 2018.
- Les opérations d'acquisition et de construction effectuées dans une commune située en zone B2 ne sont plus éligibles au dispositif d'investissement locatif « Pinel », sauf si la demande de permis de construire est antérieure au 31 décembre 2017 et que l'acquisition soit réalisée avant le 31 décembre 2018.
- L'article 5 de la loi de finances prévoit un dégrèvement d'office de la taxe d'habitation concernant la résidence principale pour les contribuables dont le revenu fiscal de référence n'excède pas un plafond. Ce dégrèvement sera de 30% en 2018, 65% en 2019 et 100% en 2020.