



Ministère du Logement et de l'Habitat
durable

Paris, le 30 décembre 2016

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Logement abordable et habitat durable : les principales évolutions en 2017

Rénovation énergétique, bâtiment durable, aides au logement, copropriétés, logement social ou encore aménagement, à partir du 1^{er} janvier 2017, de nombreuses mesures entrent en vigueur. Tour d'horizon de ce qui change dans le secteur du logement et de l'habitat durable.

Produire du logement abordable

➤ **A partir du 31 janvier 2017, un propriétaire mettant son bien en location à un niveau de loyer inférieur à celui du marché pourra bénéficier d'une exonération d'impôts sur ses revenus locatifs de 15% à 85%.** Ce nouveau dispositif fiscal doit permettre de mobiliser le parc privé de logements anciens, notamment à des fins sociales, là où les besoins sont les plus importants. L'objectif visé est la remise sur le marché de 50 000 logements vacants en trois ans au bénéfice des ménages modestes.

➤ **Le dispositif d'aide à l'investissement locatif dit « Pinel » est prolongé en 2017.** Entré en vigueur le 1^{er} janvier 2013, il permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf en zone tendue, en contrepartie d'un engagement à le louer nu à usage d'habitation principale et à un prix inférieur à celui du marché, pendant au moins 6 ans.

Plus d'information sur : http://www.logement.gouv.fr/spip.php?page=article-sous-site&id_article=1195&sommaire=380

➤ **A compter du 1^{er} mars 2017, les demandes de permis de construire pour édifier ou modifier un bâtiment d'une surface supérieure à 150m² devront faire l'objet d'un recours à un architecte,** à l'exception des constructions à usage agricole.

➤ **Le 27 mars 2017, les communautés de communes et d'agglomération deviendront automatiquement compétentes en matière de plans locaux d'urbanisme,** comme prévu par la loi Alur. Le ministère poursuivra son soutien et son animation auprès des collectivités concernées par cette nouvelle donne.

Accélérer la transition vers l'habitat durable

➤ **A partir du 1^{er} janvier 2017, les travaux d'isolation thermique deviennent obligatoires lors de travaux de réhabilitation importants** tels que les ravalements de façade, les réfections de toiture ou encore les aménagements pour rendre un local habitable. Cette exigence d'efficacité énergétique n'est pas obligatoire en cas d'impossibilité technique, de surcoûts importants ou de disproportion manifeste sur le plan architectural.

Plus d'information sur : <http://www.logement.gouv.fr/obligation-de-travaux-en-cas-de-renovation-importante>

➤ **Dès 2017, les copropriétaires doivent provisionner un fonds de réserve pour les travaux** pour assurer un étalement des charges de copropriété dans le temps. L'entretien et l'amélioration de leur bâtiment, gage de maîtrise des charges et d'une meilleure valorisation des logements, sont ainsi facilités. Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires.

➤ **A partir du 1^{er} janvier, les copropriétaires de tout immeuble doivent se prononcer sur la volonté de réaliser un diagnostic technique global (DTG) permettant de s'assurer de la situation générale de l'immeuble.** Ce DTG comprend entre autres : une évaluation de la liste et du coût des travaux nécessaires sur les 10 prochaines années, un diagnostic de performance énergétique, une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble... **Le DTG devient obligatoire pour les immeubles de plus de 10 ans qui sont nouvellement mis en copropriété.**

➤ **Les constructions neuves dont les permis de construire sont déposés après le 1^{er} janvier 2017 doivent intégrer de nouveaux équipements en faveur de la transition énergétique :** l'installation des pré-équipements nécessaires à l'installation de bornes de recharges pour les véhicules électriques mais aussi les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

➤ **Dès le début 2017, les nouveaux critères de labellisation de la démarche EcoQuartier entrent en vigueur** pour la sélection des nouveaux lauréats. 4 étapes d'engagement dont la 4^{ème} pour conforter la qualité de l'EcoQuartier dans le temps. Une évaluation de sa capacité à appliquer sur le long terme une amélioration continue de son cadre de vie avec et pour ses usagers a donc été introduite. Le caractère universel du label est aussi renforcé avec comme objectif d'atteindre 500 EcoQuartiers labellisés en 2018.

➤ **D'ici le 31 mars 2017, les frais de chauffage doivent être individualisés dans les immeubles collectifs dont les occupants peuvent régler individuellement leur niveau de chaleur sur la base d'un chauffage commun énergivore** (consommation supérieure à 150 kWh/m²). Permettre à chacun de mesurer la quantité de chauffage consommée devrait conduire à une économie de facture estimée à 15% des consommations. L'acquisition de ces appareils est éligible au crédit d'impôt pour la transition énergétique.

Plus d'information sur : <http://www.logement.gouv.fr/la-repartition-des-frais-de-chauffage-dans-les-immeubles-collectifs>

➤ **A partir du 1^{er} juillet 2017, un diagnostic relatif aux installations intérieures de gaz et d'électricité sera obligatoire lors de la mise en location d'un logement dans un immeuble collectif dont les installations ont plus de 15 ans.** Il devra être réalisé par un diagnostiqueur agréé et sera valide 6 ans. Cette obligation s'applique aux logements vides ou meublés, loués en guise de résidence principale.

Plus d'information sur : <http://www.logement.gouv.fr/Installations-interieures-d>

Favoriser l'accès au logement

➤ **Le 1^{er} janvier 2017, la réforme d'Action Logement entre en vigueur** pour renforcer l'efficacité et les capacités d'action du réseau en charge de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction et de la distribution des aides et services aux entreprises. Composé de 3 entités (Action Logement Groupe, Services et Immobilier), le réseau sera plus lisible, plus efficient et encore mieux implanté localement pour répondre au mieux aux besoins des salariés. Il fonctionnera avec des partenariats renforcés et des relations de proximité accrues avec les collectivités territoriales.

Plus d'information sur : <http://www.logement.gouv.fr/emmanuelle-cosse-se-felicite-de-l-aboutissement-de-la-reforme-d-action-logement>

➤ **A partir du 1^{er} janvier 2017, toutes les nouvelles copropriétés doivent s'immatriculer en ligne sur www.registre-coproprietes.gouv.fr**. Les copropriétés déjà existantes de 50 à 200 lots ont jusqu'au 31 décembre 2017 pour le faire (celles de plus de 200 lots avaient jusqu'au 31 décembre 2016). Simple d'utilisation et innovant, ce registre, véritable observatoire national de la copropriété, est un outil de compréhension destiné à éclairer les débats et à détecter les situations à risque. Les impacts en termes d'exécution de cette procédure, entièrement dématérialisée, rapide et sécurisée sont très limités pour les professionnels concernés.

Plus d'information sur : <http://www.logement.gouv.fr/prevenir-la-degradation-des-coproprietes-emmanuelle-cosse-lance-le-registre-d-immatriculation-des-coproprietes>

La loi Égalité et Citoyenneté pour la mixité sociale dans l'habitat

Adoptée définitivement le 22 décembre 2016 par l'Assemblée Nationale, la loi Egalité et Citoyenneté vise dans son titre II à **favoriser la mixité sociale et l'égalité des chances dans l'habitat** à travers plusieurs mesures fortes :

- ✓ **Une réforme des attributions** de logements sociaux pour que 25% des attributions en-dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville soient destinées aux 25% de ménages les plus pauvres parmi les demandeurs ;
- ✓ **Une réforme de la politique des loyers** pour décorrélér le loyer proposé du financement initial du logement et ainsi favoriser la mixité sociale en permettant que des logements dans des quartiers attractifs soient davantage abordables pour les ménages les plus modestes ;
- ✓ **Un renforcement de la loi dite SRU** de décembre 2000 qui crée des obligations de production de logements sociaux à hauteur de 20 ou 25% dans les communes, notamment en renforçant les pouvoirs des préfets pour les communes récalcitrantes.

La loi Egalité et Citoyenneté contient également des **avancées majeures en matière d'urbanisme** pour les collectivités concernées par les fusions des intercommunalités :

- ✓ **un régime spécifique** pour permettre aux collectivités fusionnées de continuer à **faire évoluer leurs Plans locaux d'urbanisme (PLU) et Plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi)** le temps d'élaborer le PLUi sur l'ensemble de la nouvelle intercommunalité ;
- ✓ la possibilité de **maintenir et d'achever les Schémas de cohérence territoriaux (SCoT)** pour les procédures lancées avant fusion des intercommunalités afin de les sécuriser.

Nombre des dispositions de la loi seront d'application immédiate dès sa promulgation courant janvier tandis que certaines nécessiteront des décrets d'application. Une information spécifique sera organisée une fois la loi promulguée.

Contact presse :

Ministère du Logement et de l'Habitat durable : 01 44 49 89 13

55 rue Saint-Dominique – 75007 PARIS
www.logement.gouv.fr

