



EDITO : n°31

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.

Freins et motivations des propriétaires bailleurs pour les travaux

A partir des enquêtes réalisées au sein des ADIL, dont l'ADIL de l'Ain, l'ANIL publie une étude sur les freins et motivations des propriétaires bailleurs en matière de réalisation de travaux, en particulier de rénovation énergétique.

Si les bailleurs sont en effet convaincus de leur nécessité, il existe pour autant un décalage entre l'intention d'agir et le passage à l'acte.

Cette étude analyse le comportement des bailleurs face à cette question.

[>> Téléchargez l'étude](#)



Action Logement – aide pour les jeunes actifs de moins de 25 ans et les alternants

Action Logement a mis en place une nouvelle aide le 18 février 2021, d'un montant forfaitaire de 1 000 € en faveur des jeunes actifs et des alternants, aux fins de les accompagner dans leur parcours logement.

L'enveloppe financière affectée à cette aide était prévue pour 50.000 logements, et l'aide a été entièrement distribuée en quelques jours.

Les demandes ne peuvent donc plus être présentées à compter du 1^{er} mars 2021.

Des éléments complémentaires seront prochainement publiés sur le [site d'Action logement](#).

Action Logement – La fin annoncée de l'aide à l'adaptation du logement au vieillissement

Action Logement a informé l'ensemble des AMO -assistance à maîtrise d'ouvrage- enregistrés sur sa plateforme, de la fin prochaine de l'aide à l'adaptation du logement au vieillissement pour les retraités et les salariés à revenus modestes du parc privé, l'enveloppe attribuée pour cette aide étant sur le point d'être consommée.

Aussi, afin de traiter de manière équitable les demandes faites au titre de cette aide, Action Logement précise que :

- les dossiers seront instruits par date de complétude, jusqu'à épuisement de l'enveloppe.
- le client dispose de 21 jours pour signer la convention et doit faire réaliser les travaux dans l'année qui suit.
- la facture finale émise par le prestataire doit être accompagnée d'un récépissé détaillé de fin de travaux signé par le bénéficiaire.

Elle insiste également sur la mise en œuvre de contrôles réguliers afin de lutter contre les fraudes.

**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-Chalarnon
- Gex, PAD
- Miribel
- Nantua
- Oyonnax
- Saint-Genis-Pouilly
- Trévoux

**Prorogation de l'état d'urgence
Conséquences sur les assemblées générales de copropriétaires**

L'état d'urgence est prorogé jusqu'au 1er juin 2021.

Par suite, l'ordonnance du 10 février 2021 précise que les mesures dérogatoires à la tenue des assemblées générales sont prorogées jusqu'à un mois après la fin de l'état d'urgence, soit jusqu'au 1er juillet 2021.

A ce titre, le syndic peut décider des moyens et supports techniques permettant à l'ensemble des copropriétaires de participer à l'assemblée générale par visioconférence, audioconférence. Le syndic peut également décider que les décisions seront adoptées par le seul vote par correspondance.

Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables aux assemblées générales déjà convoquées.

A noter toutefois que les mandats de syndic ne sont pas prorogés.

Pour mémoire, les mandats de syndic qui ont expiré entre le 12 mars 2020 et le 23 juillet 2020, ou entre le 29 octobre 2020 et le 31 décembre 2020, sont arrivés à expiration le 31 janvier 2021, et une nouvelle assemblée générale devait être tenue avant le 31 janvier 2021 soit pour reconduire le syndic dans ses fonctions soit pour désigner un nouveau syndic. Les mêmes règles s'appliquent pour le mandat des membres du conseil syndical.

Etat des risques et pollution des sols

Le ministère de la transition écologique a développé un outil destiné à simplifier l'établissement de l'état des risques et pollution des sols, obligatoirement annexés à tout contrat de vente ou tout contrat de location.

Les informations peuvent être obtenues sur <https://erial.georisques.gouv.fr/#/>

Par ailleurs, le site Internet permet de connaître les risques non couverts par l'obligation d'information de l'acquéreur et du locataire. Il permet également d'avoir des conseils de prévention pour se protéger face aux risques relevés sur la parcelle.

Enfin, une plaquette d'information est éditée à cette occasion pour rappeler les obligations d'information du vendeur et du bailleur en la matière.

Location meublée et exonération d'impôt sur le revenu des loyers raisonnables

Les locations ou sous-locations meublées d'une ou de plusieurs pièces d'une habitation principale d'un contribuable sont exonérées d'impôt sur le revenu lorsque le loyer est en-deçà de certains plafonds.

Les barèmes sont actualisés pour 2021 : le loyer annuel ne doit pas dépasser 141 € / m².

Pour mémoire, cette exonération est programmée pour s'éteindre au 31 décembre 2023.

Projets d'arrêtés DPE

Le ministère de la transition écologique met en consultation jusqu'au 15 mars 2021, les projets d'arrêtés du nouveau DPE qui sera applicable à compter du 1er juillet 2021.

Trois projets d'arrêtés sont proposés :

- Le premier regroupe l'ensemble des dispositions relatives au DPE hors méthode de calcul.
- Le deuxième corrige les textes actuels pour les mettre en cohérence avec le nouvel arrêté.
- Le troisième traite des nouvelles méthodes de calcul.

La procédure d'élaboration du DPE qui repose sur l'analyse des factures du logement sera abandonnée, car elle est dépendante des habitudes de consommation de l'occupant, et cette méthode conduit à produire des DPE vierges en l'absence de factures.

La nouvelle méthodologie va s'appuyer uniquement sur les caractéristiques du logement, la qualité de l'isolation, le type de fenêtres et le système de chauffage.

De nouvelles données seront prises en compte telles que les consommations en matière d'éclairage.

Enfin, pour éviter qu'un logement bien isolé et chauffé à l'électricité ne soit moins bien classé qu'un logement mal isolé chauffé au gaz ou au fioul, il sera introduit le critère carbone dans le calcul du DPE, pénalisant ainsi les performances des logements utilisant massivement des énergies fossiles.

Report de la RE 2020 au 1^{er} janvier 2022

En concertation avec les professionnels du logement, le gouvernement a décidé de repousser la date d'entrée en vigueur de la future réglementation environnementale au 1er janvier 2022.

Par suite, les échéances de rehaussement des seuils d'exigence prévues en 2024, 2027 et 2030 devraient être repoussées en 2025, 2028 et 2031.

Par ailleurs, certains ajustements ont été introduits :

- La possibilité d'autoriser des permis de construire pour des maisons individuelles chauffées au gaz jusqu'à la fin 2023,
- La mise en place d'un régime spécifique pour encourager le développement des réseaux de chaleur et du bio méthane,
- Le recours à la diversité des modes constructifs.

La publication des textes est prévue pour la fin du premier semestre 2021.

Site Internet faire.fr - Attention aux arnaques

Le site <https://www.faire.gouv.fr/> a fait l'objet d'une duplication : <https://www.faire-gouv.fr/> (**tiret à la place d'un point**).

A la différence du site officiel, ce site a une configuration très simpliste sans menu, et propose la mise en relation avec un conseiller « FAIRE », permettant alors à des personnes malveillantes de prendre contact avec les usagers en se faisant passer pour des conseillers « FAIRE ».

Le projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets prévoit des mesures destinées à réduire les émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40% d'ici 2030.

A cette fin, des mesures seront prises pour lutter contre l'artificialisation des sols, pour accélérer la rénovation énergétique des logements, pour éradiquer les passoires thermiques d'ici 2028.

Cette réforme va s'appuyer sur des outils juridiques, tels que le DPE dans sa future version au 1er juillet 2021, l'audit énergétique et le plan pluriannuel de travaux dans les copropriétés qui serait également réformé.

A l'issue de cette réforme, les logements classés en F et G seraient définis comme des biens à "consommation d'énergie excessive".

Conformément à la loi énergie et climat, la production d'un audit énergétique s'imposera en complément du DPE, pour les logements classés en F ou G.

Le projet de loi Climat et Résilience prévoit que cet audit serait toutefois supprimé pour les lots de copropriété. Mais en contrepartie, tous les bâtiments collectifs d'habitation construits avant le 1er janvier 2013, auraient l'obligation de se doter d'un DPE à compter de 2024, aux fins ensuite de mettre en place un plan pluriannuel de travaux.

Dans ce sens, le plan pluriannuel de travaux ferait l'objet d'une réforme. Il pourrait être voté à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance).

Ce plan reposerait à la fois sur une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que sur le DPE lorsqu'il est obligatoire. Il listerait les travaux nécessaires, ferait une estimation sommaire du coût des travaux et proposerait un échéancier des travaux nécessaires sur les dix prochaines années.

Par ailleurs, les propriétaires bailleurs de logements classés en F et G pourraient se voir interdire la possibilité d'augmenter le loyer lors de la remise en location ou du renouvellement du bail, que le logement soit ou non en zone tendue.

Les critères définissant le logement décent en matière de performance énergétique devraient s'appuyer sur le classement figurant sur le DPE à compter du 1er janvier 2025, et non plus uniquement sur un seuil de consommation maximal exprimé en énergie finale. Et à compter du 1er janvier 2028, seuls les logements classés entre A et E pourraient être considérés comme décents.

A noter, que dès le 1^{er} janvier 2023, les logements classés G seront considérés comme non conformes aux critères de décence.

Enfin, s'agissant de la lutte contre l'artificialisation des sols, le projet de loi fixe l'objectif de diviser par deux le rythme de l'artificialisation des sols dans les 10 années à venir.

Réception des travaux de rénovation énergétique - 28 fiches de réception de travaux

Le programme Profeel a publié 28 fiches pédagogiques pour la réception des travaux d'économies d'énergie, disponibles sur <https://www.faire.gouv.fr/fiches-fin-chantier>

La réception des travaux permet au client et à l'artisan de vérifier ensemble les points de contrôle à la suite d'un chantier de rénovation énergétique, aux fins ensuite de signer un procès-verbal de réception.

Ces fiches se veulent comme un outil de dialogue entre le client et l'artisan.

Proposition de loi relative à la lutte contre l'habitat indigne

Une proposition de loi relative à la lutte contre l'habitat indigne a été déposée devant l'assemblée nationale.

Cette proposition poursuit trois objectifs :

- Mieux définir ce qu'est un logement décent afin de mieux prévenir sa dégradation et d'accompagner le travail de signalement et de suivi des situations critiques ;
- Compléter la « boîte à outil » de la puissance publique dans son action de résorption de l'habitat indigne (mieux accompagner propriétaires et copropriétaires dans la rénovation et l'amélioration de logement / renforcer l'action de la puissance publique quand elle doit se substituer aux propriétaires, qu'ils soient défaillants ou mal attentionnés) ;
- Créer un dispositif dédié à la coordination et au renforcement des acteurs publics quand la situation d'insalubrité dépasse même l'échelle du bâtiment pour concerner le quartier.

Expulsion des squatters

La circulaire du 22 janvier 2021 vient apporter des précisions sur les conditions d'expulsion des squatters, en particulier sur la notion de domicile et sur le contenu de la demande au Préfet avant mise en demeure de l'occupant de quitter les lieux.

Pour mémoire, depuis décembre 2020, la procédure d'expulsion des squatters a été simplifiée en cas d'occupation illicite des résidences secondaires.

Via cette procédure, le Préfet peut, sans décision de justice préalable et dans des délais d'instruction et d'exécution très courts (48 heures) faire procéder à l'expulsion de tout occupant qui se serait **introduit ET maintenu dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou de contrainte**.

En outre, la trêve hivernale ne s'applique pas.

La circulaire précise qu'il n'est pas nécessaire que le logement soit effectivement occupé par le propriétaire ou le locataire. En revanche, les locaux protégés doivent comporter des éléments minimaux, notamment en termes de mobiliers nécessaires à l'habitation. Par suite, la procédure simplifiée n'est pas applicable aux locaux non destinés à l'habitation tels que des hangars.

S'agissant de la demande adressée au Préfet, trois conditions doivent être remplies : un dépôt de plainte préalable, la preuve que le logement constitue le domicile du demandeur et le constat par un officier de police judiciaire.

En cas de refus du Préfet d'intervenir, la circulaire demande aux services de l'Etat d'établir un diagnostic de la situation des occupants afin de déterminer si des motifs font obstacle à la procédure simplifiée.

Enfin, les possibilités d'hébergement ou de relogement des squatters doivent être examinées, et le délai de mise en demeure de quitter les lieux doit être raisonnable et compatible avec l'impératif de permettre aux victimes de reprendre possession de leur domicile.