



EDITO : n° 42

ACTUALITÉS

NOTRE ÉQUIPE :

- 5 juristes
 - 1 directrice
 - 1 secrétaire
 - 1 chargée d'études
- Observatoire départemental de l'habitat
- 1 chargée d'études PEX

LA MISSION DE L'ADIL

- Un conseil juridique, financier et fiscal dans le domaine du logement et de l'habitat.
- Animation de l'Observatoire départemental de l'habitat
- Un conseil gratuit, neutre et objectif.
- Ouvert à tous : particuliers, partenaires, collectivités, professionnels.



[Enquête sur vos souhaits résidentiels](#)



adil de l'Ain

ENQUÊTE

Vous avez **60 ans ou plus** et vous êtes à **la retraite ?**

Le réseau ANIL/ADIL lance une

ENQUÊTE
SUR VOTRE
LOGEMENT

Rendez-vous sur le site
www.adil01.org

Ou demandez un formulaire papier

ADIL de l'Ain
34 rue Général Delestraint
61000 BOURG-EN-BRESSE

04 74 21 82 77
adil@adil01.fr
www.adil01.org
ADIL de l'Ain

Enquête de l'ANIL sur le parcours résidentiel des séniors

L'ANIL a engagé une étude sur le parcours résidentiel des séniors et lance, dans ce cadre, une enquête auprès du réseau des ADIL.

Le public ciblé vise les personnes retraitées, ayant plus de 60 ans.

Nous vous remercions de bien vouloir accorder quelques minutes à cette enquête si vous êtes concerné ou si vous connaissez des personnes de votre entourage concernées par cette étude.

Etude de l'ANIL sur l'accession aidée à la propriété

L'accession à la propriété est une étape importante dans le parcours résidentiel et constitue un enjeu national en matière d'accès au logement, dont les politiques locales se sont emparées depuis les années 2000.

L'ANIL vient de publier une étude intitulée "l'accession aidée à la propriété, contexte national, dynamiques territoriales et dispositifs locaux".

Cette étude analyse le profil des accédants et elle analyse comment les collectivités, au titre de leur compétence habitat, soutiennent les ménages en complément des dispositifs nationaux pour l'acquisition d'une résidence principale, au regard des enjeux de mixité sociale et d'équilibre territorial de leur territoire.

[Télécharger l'étude au format PDF](#)



**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
- . Belley
- . Bourg-en-Bresse, MJD
- . Châtillon-sur-Chalaronne
- . Gex, PAD
- . Miribel
- . Nantua
- . Oyonnax
- . Saint-Genis-Pouilly
- . Trévoux
- . Valserhône

Loi 3DS

La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi 3DS, a été adoptée définitivement le 21 février 2022.

Elle s'organise autour de quatre axes :

- La différenciation territoriale pour prendre en compte les réalités locales,
- La décentralisation pour conforter les compétences des collectivités territoriales dans différents domaines dont le logement,
- La déconcentration pour rapprocher l'Etat du terrain dans une logique d'appui et de contractualisation avec les collectivités territoriales,
- La décomplexification de l'action publique locale pour simplifier le fonctionnement des collectivités territoriales et des établissements de l'Etat au bénéfice du citoyen.

Nous avons choisi de commenter quelques mesures phares impactant directement le logement dans son quotidien, et sous le lien suivant, vous trouverez le numéro spécial d'Habitat Actualité rédigé par l'ANIL sur l'ensemble des mesures impactant le logement.

[Habitat Actualité numéro spécial février 2022.](#)

Encadrement des loyers

Le dispositif d'encadrement des loyers sur les zones tendues est prorogé jusqu'au 25 novembre 2026 par la loi 3DS.

Les collectivités ont jusqu'au 25 novembre 2022 pour mettre en place ce dispositif sur leur territoire et faire leur demande au Gouvernement.

La loi 3DS apporte par ailleurs les précisions suivantes :

- en cas de colocation, la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieure au montant du loyer applicable au logement.
- la commission de conciliation est compétente pour l'examen des litiges relatifs au non-respect du loyer de référence majoré lors de la conclusion du bail.

Contenu des annonces de mises en location

Les annonces immobilières diffusées par les professionnels pour un logement situé dans une zone tendue soumise à encadrement des loyers, doivent indiquer le loyer de référence, le loyer de référence majoré et le cas échéant le complément de loyer.

Cette obligation est étendue par la loi 3DS aux particuliers. Toutefois, un décret précisera les mentions exactes à apporter dans les annonces diffusées par les particuliers.



Mise en conformité des règlements de copropriété

La loi ELAN a imposé la mise à jour des règlements de copropriété avant le 25 novembre 2021 pour intégrer l'existence de "parties communes spéciales", de "parties communes à jouissance privative", et de "lots transitoires".

A défaut de mention expresse dans le règlement de copropriété, la loi ELAN précisait que leur existence n'était pas reconnue.

La loi 3DS revient sur les conséquences de l'absence de mise en conformité du règlement de copropriété et précise que l'absence de mention de la consistance du lot transitoire ou des parties communes spéciales ou des parties communes à jouissance privative, dans le règlement de copropriété, est sans conséquence sur leur existence.

Toutefois, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée générale, la question de cette mention dans le règlement de copropriété.

DALO – Nouveau critère d'éligibilité

La loi 3DS ouvre la possibilité de déposer un dossier DALO aux personnes en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap, et logé dans un logement non adapté.

Jusqu'à présent, le demandeur devait réunir deux conditions : être en situation de handicap et vivre dans un logement non-décent ou manifestement sur-occupé. **La condition d'occupation d'un logement non-décent ou manifestement sur-occupé est supprimée.**

Pouvoirs du maire sur la remise en état d'un terrain

Lorsqu'un terrain situé dans une zone d'habitation n'est pas entretenu par son propriétaire, le maire de la commune, peut après mise en demeure, exécuter les travaux d'entretien aux frais du propriétaire.

Ce pouvoir ne pouvait être exercé jusqu'à présent que sur les terrains non bâtis situés à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximum de 50 mètres des habitations.

La loi 3DS étend les pouvoirs du maire aux terrains bâtis.

Encadrement des éoliennes dans les PLU(i)

La loi 3DS ouvre la possibilité de délimiter dans le PLU(i), des secteurs où l'implantation des éoliennes sera permise selon certains critères. Ces critères concernent la compatibilité avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité, ou la protection des espaces naturels et des paysages, ainsi que la préservation de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, la mise en valeur du patrimoine et l'insertion des installations dans le milieu environnant. La population sera associée à la détermination de ces zones, dans le cadre d'une enquête publique.

La loi offre également la mise en place d'une procédure dérogatoire pour permettre aux communes et EPCI à fiscalité propre compétents de modifier le règlement de leur PLU(i) afin d'identifier des secteurs d'implantation sous conditions. La modification du PLU doit intervenir avant le 22 août 2027.

Décret définissant les modalités de l'enquête publique obligatoire en attente de parution.



Canalisations de gaz dans les immeubles collectifs

Actuellement, soit les canalisations en amont du compteur de gaz appartiennent à la concession et relèvent de la responsabilité du gestionnaire, soit les parties situées entre le robinet de coupure générale en pied d'immeuble et les installations intérieures au sein de l'immeuble sont sous la responsabilité des copropriétés.

La loi 3DS, à l'instar de ce que la loi ELAN avait prévu pour les colonnes montantes d'électricité, clarifie le statut des canalisations de gaz.

Pour les canalisations de gaz situées en amont des compteurs, les propriétaires ou copropriétaires des immeubles collectifs dont les canalisations ne sont pas déjà intégrées au réseau public auront jusqu'au 31 juillet 2023 pour choisir entre :

- Soit notifier au gestionnaire du réseau l'acceptation du transfert définitif des canalisations au réseau public de distribution de gaz. Ce transfert prend alors effet à compter de la réception de la notification par lettre recommandée avec accusé de réception et s'opère à titre gratuit et sans contrepartie pour le gestionnaire du réseau.
- Soit revendiquer la propriété de ces canalisations, sauf si le gestionnaire du réseau apporte la preuve que les canalisations appartiennent déjà au réseau public de distribution de gaz.

Lorsque le transfert du réseau est choisi, il ne s'opère pour la partie située à l'intérieur de la partie privative du logement, qu'après une visite des lieux, permettant de s'assurer de leur bon état de fonctionnement.

A défaut d'option au 1er août 2023, les propriétaires ou copropriétaires sont réputés avoir accepté le transfert de ces canalisations au réseau public de distribution de gaz.

Pour les canalisations situées à l'intérieur des parties privatives des logements, si aucune option n'a été formulée avant le 1er août 2023, ce transfert sera effectif le 1er août 2026.

Mesures de prise en charge des déplacés Ukrainiens

La circulaire du 10 Mars 2022 prévoit la prise en compte du contexte de déplacements massifs des populations ayant fui la guerre en Ukraine.

Le Conseil de l'Union européenne a décidé d'actionner le dispositif exceptionnel de protection temporaire. Ce dispositif octroie aux personnes concernées une protection internationale immédiate à laquelle sont associés un certain nombre de droits.

A ce titre, les bénéficiaires de la protection temporaire se voient remettre une autorisation provisoire de séjour d'une durée de 6 mois et peuvent bénéficier de l'allocation pour demandeur d'asile (ADA) s'ils en remplissent les conditions.

Les personnes bénéficiant de la protection temporaire n'ont cependant pas vocation à être hébergées au sein du dispositif national d'accueil pour demandeurs d'asile. Il revient alors au préfet de structurer l'offre d'accueil volontaire, ainsi que les offres d'hébergement citoyen au plan local, lesquels peuvent proposer leurs offres d'accueil et d'hébergement à partir du site <https://parrainage.refugies.info/>.

Au regard de l'ampleur des arrivées, les préfets identifient dès à présent des sites d'accueil d'urgence, susceptibles d'être ouverts en lien avec un opérateur associatif chargé d'y assurer un accompagnement social dans l'attente de l'accès des personnes à un hébergement pérenne ou un logement.



La loi du 28 février 2022 (JO 1.03.2022) réforme l'assurance emprunteur sur trois aspects : la possibilité de résiliation du contrat d'assurance à tout moment, le droit à l'oubli pour certaines pathologies, et la suppression du questionnaire médical pour certains prêts immobiliers.

La résiliation du contrat d'assurance

A l'occasion de la souscription d'un prêt immobilier, l'établissement de prêt impose le plus souvent la souscription d'une assurance décès invalidité. Cette assurance peut être souscrite soit auprès de l'établissement de prêt dans le cadre d'un contrat de groupe, soit auprès de tout organisme d'assurance, dans le cadre d'une assurance individuelle.

Jusqu'à présent, pour le cas où l'emprunteur avait opté pour l'assurance de la banque, il lui était possible de résilier le contrat à tout moment dans un délai de 12 mois à compter de la signature de l'offre de prêt, puis à défaut de résiliation au cours de cette période, à chaque échéance annuelle.

La loi du 28 février 2022 simplifie les conditions de résiliation et permet à l'emprunteur de résilier son contrat à tout moment. Il ne sera donc plus tenu d'attendre la date anniversaire du contrat. L'établissement de prêt a un délai de 10 jours pour répondre à la demande de substitution. Les garanties du nouveau contrat d'assurance devront être équivalentes aux garanties proposées par la banque.

Cette mesure s'applique pour tous les contrats de prêt immobilier souscrits à compter du 1er juin 2022. Pour les contrats de prêt en cours, l'entrée en vigueur est différée au 1er septembre 2022.

Le droit à l'oubli pour certaines pathologies

La loi du 28 février 2022 abaisse le délai du droit à l'oubli.

Pour mémoire, depuis le 1er septembre 2020, pour les cancers déclarés avant l'âge de 21 ans, le droit à l'oubli s'exerce lorsque le protocole thérapeutique est terminé depuis plus de 5 ans et qu'aucune rechute n'a été constatée. Dans les autres cas, le droit à l'oubli s'exerce lorsque le protocole thérapeutique est terminé depuis plus de 10 ans et qu'aucune rechute n'a été constatée.

La loi abaisse le délai de mise en œuvre du droit à l'oubli de 10 à 5 ans quel que soit l'âge de l'assuré, et étend le bénéfice du droit à l'oubli en cas d'hépatite virale C.

Par ailleurs, les signataires de la convention AERAS (convention permettant de s'assurer et d'emprunter avec un risque aggravé de santé) devront avoir engagé une négociation avant le 2 juin 2022 pour étendre le droit à l'oubli à des pathologies autres que cancéreuses, inclure ces nouvelles pathologies dans les grilles de références permettant de ne pas avoir de majoration de tarif ou d'exclusion, et augmenter le montant de prêt garanti qui est actuellement de 320 000 €.

La suppression du questionnaire médical pour certains prêts immobiliers

Lors de la conclusion du contrat d'assurance, l'assuré est tenu de répondre aux questions posées par l'assureur par le biais d'un formulaire médical. En fonction des réponses apportées, un examen médical peut lui être demandé.

La loi du 28 février 2022 précise que l'assureur ne pourra solliciter ni information relative à l'état de santé ni examen médical, si les deux conditions suivantes sont réunies :

- Le montant du prêt souscrit est inférieur à 200 000 €
- La fin du remboursement du prêt doit intervenir avant les 60 ans du souscripteur.

Cette mesure entre en vigueur le 1er juin 2022.



Plan interministériel de lutte contre les punaises de lit

Un plan interministériel de lutte contre les punaises de lit a été publié par le Gouvernement, afin d'améliorer la sensibilisation et d'intensifier la mobilisation dans tous les secteurs d'activité concernés par ce fléau.

À travers ce plan d'action, le Gouvernement entend développer une stratégie interministérielle globale et cohérente de lutte contre les infestations par les punaises de lit, reposant notamment sur une meilleure information du public, l'accompagnement des ménages dans le traitement des infestations, le développement de l'observation du phénomène au niveau national et la consolidation de l'expertise scientifique et technique.

Ce plan s'articule autour de six axes :

- le lancement d'une campagne d'information destinée à prévenir et repérer au plus tôt l'infestation en sensibilisant les particuliers et les professionnels les plus exposés. À cet effet, un kit de communication sera notamment mis à la disposition de l'ensemble des acteurs intéressés ;
- un accompagnement des filières de détection et de traitement afin d'améliorer le traitement des infestations et d'orienter les particuliers vers des professionnels reconnus ;
- l'observation et la surveillance du phénomène pour mieux adapter les politiques publiques à la réalité du terrain et des infestations, avec notamment la mise en ligne d'un observatoire national en septembre 2022 ;
- la clarification des responsabilités entre bailleurs et locataires ;
- la consolidation de l'expertise scientifique et technique sur la punaise de lit et les moyens de combattre les infestations ;
- l'installation d'une gouvernance interministérielle dédiée à la mise en œuvre du plan.

Les particuliers peuvent également accéder à des informations pratiques sur le site du ministère du logement stop-punaises.gouv.fr

[le plan interministériel de lutte contre les punaises de lit](#)

RE 2020

Les exigences de performance énergétique de la RE 2020 pour les bureaux et les bâtiments de l'enseignement primaire et secondaire sont parues au terme d'un décret en date du 1er mars 2022. Elles seront applicables au 1er juillet 2022 pour les constructions de bâtiments neufs et au 1er janvier 2023 pour les extensions de bâtiments.

Par ailleurs, ce décret apporte des précisions sur le dispositif déjà applicable aux constructions neuves d'habitation :

- L'étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie qui doit être produite à l'appui de la demande de permis de construire, devait tenir compte, en cas d'extension d'un bâtiment, des modes d'alimentation en énergie de celui-ci. Cette exigence est supprimée aussi bien dans le cadre de la RE 2020 que dans celui de la RT 2012.
- La RE 2020 n'est pas applicable aux permis de construire déposés avant le 1er septembre 2022 pour le cas où un contrat de construction ou un contrat de louage d'ouvrage a été signé avant le 1er octobre 2021.
- Dans le cadre de la sortie progressive du "tout gaz" d'ici 2024 dans les maisons individuelles ou accolées, la valeur de l'indice mesurant l'impact sur le changement climatique de la construction est limitée à 280 kgCO₂/m² et non 160, sous réserve que la parcelle prévoyant un raccordement au réseau de gaz, ait fait l'objet d'un permis d'aménager octroyé avant le 1er janvier 2022 et que la demande de permis de construire soit déposée avant le 31 décembre 2023.



Prix du gaz bloqué

Pour la période du 1er novembre 2021 au 30 juin 2022, le prix du gaz est bloqué pour les clients relevant du tarif réglementé chez Engie, ainsi que les clients ayant un contrat à prix fixe ou indexé sur le tarif réglementé chez un autre fournisseur.

Les tarifs réglementés ne s'appliquent pas aux logements collectifs et ces derniers ne bénéficient donc pas du blocage des tarifs.

Toutefois, le gouvernement devrait décider d'une compensation financière équivalente à la hausse subie entre le 1er novembre 2021 et le 30 juin 2022.

Les foyers concernés n'auront aucune démarche à effectuer pour recevoir cette compensation.

Texte à paraître.

Certificats d'économies d'énergie

Un arrêté en date du 18 février 2022 vient préciser que dans le cadre des certificats d'économies d'énergie demandés pour l'isolation des murs à compter du 1er mai 2022, un délai minimal de sept jours doit être respecté entre la date d'acceptation du devis et la date de début des travaux.

Par ailleurs, pour les certificats d'économies d'énergie relatifs aux chaudières biomasse individuelles et aux pompes à chaleur hybrides individuelles, la note de dimensionnement doit être ajoutée en tant que document justificatif à compter du 1er avril 2022.

Dispositif Pinel et crise sanitaire

Dans le cadre du dispositif Pinel, les travaux doivent en principe être achevés dans un délai de 30 mois à compter de la date de la signature de l'acte authentique.

Au terme d'un rescrit, l'administration fiscale précise que pour prendre en compte les retards de construction dus à la crise sanitaire, le point de départ de ce délai de 30 mois est reporté au 12 mars 2021 pour toutes les signatures ayant eu lieu entre le 12 mars 2020 et le 11 mars 2021.

Location ou sous-location meublée d'une partie de l'habitation principale

Les revenus issus d'une location meublée d'une partie de l'habitation principale du bailleur ou du locataire sont exonérés d'impôt sur le revenu si le loyer annuel hors charges par mètre carré habitable n'excède pas 192 € en Île de France et 142 € dans les autres régions.



Entrepreneur individuel – nouvelles règles de protection du patrimoine

La loi du 14 février 2022 en faveur de l'activité professionnelle indépendante, instaure à compter du 15 mai 2022, un nouveau statut de l'entrepreneur individuel et aménage la séparation de plein droit des patrimoines professionnel et personnel de la personne physique.

Les entrepreneurs protégés sont les entrepreneurs personnes physiques, exerçant en leur nom propre une ou plusieurs activités professionnelles indépendantes.

Le patrimoine professionnel est constitué des biens, droits et obligations, dont l'entrepreneur individuel est titulaire et qui sont utiles à son activité professionnelle indépendante.

Les éléments de son patrimoine individuel ne sont pas compris dans son patrimoine professionnel.

S'agissant de la situation de l'entrepreneur individuel à l'égard des créanciers non professionnels, des poursuites peuvent être exercées sur son patrimoine personnel, et si celui-ci n'est pas suffisant, les poursuites peuvent s'exercer sur son patrimoine professionnel.

S'agissant de la situation de l'entrepreneur individuel à l'égard des créanciers professionnels, les poursuites ne peuvent s'exercer que sur son patrimoine professionnel.

Le caducée VESTA Symbole commun à la FNAIM et au SNPI

La fédération nationale de l'immobilier et le syndicat national des professionnels de l'immobilier ont signé un accord pour distribuer le caducée VESTA à l'ensemble de leurs adhérents respectifs.

Ce caducée pourra être utilisé par les adhérents de ces deux organisations professionnelles sur les enseignes, les panonceaux, les plaques signalétiques, les documents commerciaux, les sites Internet...

Groupement national des commissaires médiateurs

Les huissiers de justice ont créé un groupement de commissaires médiateurs, formé tout spécialement aux techniques de médiation et aux modes amiables de règlement des différends.

Ce groupement peut proposer des solutions amiables assorties de titres exécutoires pour le règlement de tout type de différends, qu'il s'agisse de recouvrement de créances (loyers, charges de copropriété...), de litiges commerciaux, de conflits de voisinage...

<https://commissaires-mediateurs.fr/>

