



EDITO : n°29

Actualités :

IRL du 4^e trim 2020
= 130,52
(JO du 17/01/2021)

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.

Meublés de tourisme

A compter du 1^{er} janvier 2021, les annonces de location de meublés de tourisme doivent préciser s'il s'agit d'une annonce émanant d'un professionnel ou d'un particulier, par la mention « annonce professionnelle » ou « annonce d'un particulier ».

Par ailleurs, les communes peuvent demander aux plateformes de location de meublés de tourisme, de transmettre un état précis des locations effectuées sur leur territoire avec notamment l'adresse du local concerné, son numéro d'enregistrement, et le nombre de nuitées de location dans l'année.

Cela permet aux communes de mieux vérifier si le local en question respecte la limite de 120 jours de location par an qui s'applique aux résidences principales.

Immeubles collectifs : dérogation à la RT 2012 prorogée

La RT 2012 prévoit une consommation conventionnelle maximale d'énergie primaire pour les logements neufs.

Cette consommation peut être dépassée dans une certaine limite pour les bâtiments collectifs aux fins de prendre en compte une durée d'amortissement des travaux plus longue que pour les maisons individuelles.

Cette possibilité de dépassement était autorisée jusqu'au 31 décembre 2020.

Compte tenu du report de la date d'entrée en vigueur de la future RE 2020, cette dérogation est prolongée pour tous les permis de construire déposés avant le 1^{er} septembre 2021 au plus tard.

Eco-prêt à taux zéro

Lorsque l'éco-prêt à taux zéro fait l'objet d'un avantage induit perçu, il est procédé à son recouvrement. Le décret du 8 décembre 2020 précise que cette sanction vise notamment les personnes ayant établi de fausses déclarations visant à justifier la réalisation ou l'éligibilité des travaux.

Par ailleurs, le délai de réalisation des travaux est en principe de trois ans. Le décret précise que, pour les offres de prêt émises depuis le 1^{er} juillet 2019, ce délai peut faire l'objet d'un allongement en cas de force majeure, de maladie ou d'accident de l'emprunteur ayant entraîné une incapacité temporaire de travail d'une durée de trois mois minimum ou en cas de décès de l'emprunteur, de procédure contentieuse liée à la réalisation de l'opération, de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou de catastrophe technologique.

Le décret précise que ces cas d'allongement de la durée de réalisation de travaux s'appliquent dans les mêmes conditions au prêt à taux zéro.

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

Préconisation du GRECCO sur le vote par correspondance

Le GRECCO a rendu une nouvelle préconisation en date du 16 décembre 2020 sur l'utilisation du formulaire de vote par correspondance en matière de copropriété.

S'agissant des résolutions qui relèvent de la majorité de l'article 26-1 et de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est possible de revoter sur le projet à la majorité inférieure, si la résolution a été rejetée mais qu'elle a recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents ou représentés pour les décisions relevant de la majorité de l'article 26-1 et le tiers des voix pour la majorité de l'article 25.

Le GRECCO préconise d'une part que dans le cadre du vote par correspondance, la question soit inscrite deux fois, et d'autre part, qu'il y ait une modification réglementaire indiquant que le choix exprimé pour le premier vote vaut pour le second vote.

S'agissant de la désignation des membres du conseil syndical et du bureau, il convient de recueillir les candidatures en amont des convocations, en invitant par tous moyens et notamment par voie d'affichage, les copropriétaires à postuler.

S'agissant du mandat et du vote par correspondance, en principe tout copropriétaire peut déléguer son vote à un autre copropriétaire au terme d'un mandat. Toutefois, le formulaire de vote par correspondance ne prévoit pas la possibilité de donner mandat. Le GRECCO propose donc une modification réglementaire du formulaire.

A noter que pour le cas où un copropriétaire donne mandat à un autre copropriétaire et vote parallèlement par correspondance, la réglementation précise que le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte.

S'agissant de la réception du formulaire de vote, ce dernier doit être réceptionné par le syndic au moins trois jours francs avant l'assemblée générale.

Un jour franc est défini comme un jour entier allant de 0h à 24h. Ne sont pas comptés les jours d'envoi et de réception. Si ce délai expire un samedi, un dimanche ou un jour férié, le délai n'est pas prorogé. En pratique, le copropriétaire devra être attentif au fait que le syndic ne pourra pas matériellement réceptionner le formulaire ces jours-là.

Si le formulaire est reçu par le syndic hors délai, le vote ne peut être retenu et le copropriétaire est considéré comme défaillant.

S'agissant des conséquences des résolutions amendées en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance s'étant exprimé favorablement est alors considéré comme défaillant. Les votes négatifs et les abstentions restent inchangés.

Revalorisation du supplément de loyer solidarité

Les locataires titulaires d'un bail privé, dont le logement est acquis et conventionné à l'APL par un bailleur social, sont assujettis au SLS plafonné. Ce plafond de loyer augmente de 0.46% en 2021.

Intermédiation locative

La Dihal -délégation interministérielle à l'hébergement à l'accès au logement- a publié un guide sur l'intermédiation locative « organiser la captation de logements privés pour l'intermédiation locative - guide méthodologique à destination des décideurs, des financeurs et opérateurs des territoires ».

Ce guide propose des modèles et méthodes d'organisation territoriale au service d'un développement plus performant de l'intermédiation locative dans le parc privé. Il a pour objet de servir d'outil et de support à un dialogue territorial productif entre les services de l'Etat, les collectivités territoriales, les associations et les agences immobilières à vocation sociale.

Pour mémoire, depuis le 1^{er} janvier 2018, le plan de relance de l'intermédiation locative a permis d'ouvrir 22 000 places nouvelles, soit 55% de l'objectif à fin 2022.

<https://www.gouvernement.fr/organiser-la-captation-de-logement-privés-pour-l-intermediation-locative-la-dihal-publie-un-guide>

Observatoire des impayés locatifs

Le premier document de travail de l'observatoire des impayés locatifs est paru en décembre 2020.

Il en ressort les constats suivants : le niveau de nouveaux impayés en 2020 reste stable par rapport à 2019. Toutefois, il convient de relever des points de vigilance.

Il y a en effet un maintien du niveau de retard de paiement chez les bailleurs sociaux et privés. Et si le nombre de ménages en situation d'impayés n'augmente pas, en revanche, le volume des impayés est à la hausse, avec des ménages qui restent plus longtemps en situation d'impayés de loyers.

A noter que le baromètre de l'Anil fait apparaître une hausse significative des consultations des Adils aux stades amont de l'impayé, par rapport à novembre 2019 : + 48% pour les locataires du parc privé, + 53% pour les locataires du parc social. Cette hausse est très sensible pour les salariés du secteur privé, les personnes sans emploi, les étudiants, les actifs non-salariés.

Cette hausse des consultations est aussi liée à l'impact de la communication gouvernementale sur la trêve hivernale et sur l'ensemble des aides mises en place pour faire face à la crise sanitaire.

Les bailleurs sociaux constatent une diminution des impayés, mais avec une concentration des difficultés sur les ménages dont la situation financière se dégrade.

Les bailleurs privés ne constatent pas de hausse des impayés, mais les retards mensuels de paiement se maintiennent et il y a une crainte de la hausse des impayés pour les travailleurs frontaliers.

La CNAF confirme une hausse des impayés en mars et juin, avec une décrue progressive jusqu'en septembre 2020.

Action logement a distribué environ 78 000 aides, avec sa subvention de 150 € / mois sur deux mois.

Les associations de défense des locataires constatent que les ménages précaires opèrent à des choix entre le paiement de leur loyer et les dépenses de premières nécessités, avec une vulnérabilité accrue des bénéficiaires de minima sociaux.

Assouplissement des conditions d'octroi de crédit immobilier

Le Haut Conseil pour la Stabilité Financière émet de nouvelles préconisations en matière d'octroi de crédits immobiliers, plus favorables aux emprunteurs.

Ainsi dans un récent communiqué du 17 décembre 2020, le HCSF recommande que la durée des prêts aux ménages puisse être portée de 25 à 27 ans pour les opérations dans le neuf et la rénovation et que le taux d'endettement puisse atteindre 35%.

La marge de flexibilité accordée aux banques sera portée de 15 à 20% et ciblée sur la primo-accession.

Le HCSF indique également être favorable aux rachats, renégociations et regroupements de crédits dès lors qu'ils permettent de réduire le taux d'effort ou la maturité des crédits.

Tous les établissements respecteront cette recommandation, en veillant à assurer un accès large et adapté de leurs clients au crédit immobilier.

Dispositif Pinel

A compter du **1er janvier 2021**, le dispositif Pinel sera éligible à la condition que le logement soit situé dans un bâtiment d'habitation collectif.

Un rescrit en date du 17 décembre 2020 précise que la notion de bâtiment collectif nécessite la réalisation d'un nombre minimal de logements qui doit être supérieur à deux.

Ces logements doivent être groupés dans un seul et même bâtiment, soit de manière verticale, soit alignés ou en bande, avec une unité de structure (fondation, toiture, gros œuvre...).

Les villas individuelles construites au sein d'une copropriété ou des villas construites de manière jumelées voire en bande, ne seront pas éligibles au dispositif Pinel.

Protocole sanitaire pour les visites de logements

Un nouveau protocole sanitaire a été validé le 17 décembre 2020 par le Conseil Scientifique, sur proposition des organisations professionnelles.

Les candidats à la visite pour l'achat ou la location d'un logement doivent être sélectionnés en amont afin d'éviter les visites inutiles par la communication de justificatifs.

Il est nécessaire ensuite de procéder à une visite virtuelle du bien.

Les visites sur place sont organisées sur rendez-vous exclusivement.

Le professionnel doit fournir au client un bon pour visite pour assurer la traçabilité des clusters et le client est invité à télécharger l'application TousAnticovid.

Le logement doit être aéré pendant 15 minutes avant et après chaque visite et cette dernière sera réduite à une durée de 30 minutes.

Les visites groupées sont exclues.

Le nombre de personnes présentes dans le logement est limité au respect d'une jauge maximale de 8 m² de surface par personne.

Disposition d'expérimentation d'encadrement des loyers

La loi ELAN prévoit un dispositif d'expérimentation des loyers pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 23 novembre 2023, dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements.

Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la ville de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, les métropoles de Lyon et d'Aix-Marseille-Provence peuvent proposer que tout ou partie de leur territoire soit soumis au dispositif expérimental par une demande transmise avant le 24 novembre 2020.

Le décret du 17 décembre 2020 détermine le périmètre du territoire sur lequel ce dispositif est mis en place lorsque quatre conditions sont réunies : un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen dans le parc locatif social, un niveau de loyer médian élevé, un faible taux de logements commencés rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années et des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements.

Taxe foncière et PSLA

Les constructions de logements neufs dans le cadre du PSLA -prêt social de location accession- sont exonérées de taxe foncière pendant 15 ans.

Cette exonération est également applicable pour les *logements anciens réhabilités*.

Il est précisé dans le BOFIP –bulletin officiel des finances publiques- en date du 17 décembre 2020 que cette exonération est applicable pendant quinze ans à compter de l'année suivant celle de l'achèvement des travaux de réhabilitation. Elle concerne les logements anciens réhabilités affectés à l'habitation principale qui font l'objet d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'État dans le département. L'exonération est maintenue lorsque le locataire lève l'option ou, s'il ne la lève pas, lorsque le logement fait l'objet d'un nouveau contrat de location-accession ou d'une location s'inscrivant dans le cadre d'une convention permettant l'octroi de l'aide personnalisée au logement.

La plateforme accompagnement au logement

L'Etat et le Conseil Départemental de l'Ain ont décidé de fusionner deux dispositifs d'accompagnement ASLL – accompagnement social lié au logement- et AVDL –accompagnement vers et dans le logement-.

Ces deux dispositifs permettent d'accompagner des ménages éprouvant des difficultés particulières à se loger en raison de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence.

Les moyens de l'Etat et du Conseil Départemental sont fusionnés avec pour objectif d'accompagner 618 ménages sur tout le département.

Ceci permettra une simplification du dispositif d'accompagnement : des interlocuteurs mieux identifiés, une répartition territoriale cartographiée, un process de prescription plus réactif, une durée d'accompagnement plus souple.

Trois objectifs seront poursuivis selon les besoins du ménage :

- Accompagner vers le logement autonome en aidant les ménages fragiles ou précaires dans la recherche d'un logement adapté.
- Accompagner lors de l'entrée dans un logement autonome, en facilitant l'installation des ménages dans leur nouveau cadre de vie.
- Favoriser le maintien dans un logement autonome en gérant et en prévenant les incidents de parcours suite à un retard de paiement de loyer.

Les opérateurs de cette plateforme accompagnement au logement seront en fonction du territoire, Alfa 3a et Tremplin.

Demande de logement social

A compter du **1^{er} février 2021**, entrera en vigueur un nouveau formulaire pour la demande de logement social.

La liste des pièces justificatives est mise à jour :

- Les personnes déjà identifiées par le télé-service « FranceConnect » n'auront plus à fournir de pièce d'identité lors du dépôt de leur demande.
- Les personnes ayant le statut de réfugié et celles qui bénéficient de la protection subsidiaire pourront présenter l'attestation provisoire relative à la composition familiale établie dans le cadre de la procédure d'asile afin de justifier de leur identité et de la régularité du séjour de chaque personne à loger.
- Les personnes entrées récemment sur le territoire et n'ayant ni avis d'imposition, ni document équivalent pourront produire les revenus des douze derniers mois, ou ceux perçus depuis l'entrée sur le territoire. Tout moyen de preuve sera admis à l'exception d'une attestation sur l'honneur, et les documents rédigés en langue étrangère seront traduits en français.
- Des précisions sont également apportées pour justifier de la reprise d'une activité professionnelle après un chômage de longue durée, du montant des revenus mensuels à défaut d'un avis d'imposition.
- Lorsque le logement actuel est un logement de fonction, il sera possible de solliciter une attestation de l'employeur indiquant la fin de mise à disposition du logement.

Bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides Droit à la prise

La loi Grenelle II a instauré un droit à la prise qui ne s'appliquait à l'origine que pour les parkings clos et couverts des bâtiments d'habitation.

Ce droit à la prise a été étendu à tous les bâtiments résidentiels et non résidentiels en y incluant les parkings extérieurs. Ainsi, quelle que soit la nature du bâtiment disposant d'un parc de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif, son propriétaire ou le syndicat des copropriétaires ne peut pas s'opposer, sans motif légitime et sérieux, à la demande faite par un copropriétaire ou un locataire ou un occupant de bonne foi, d'installer à ses frais, une borne de recharge électrique permettant un décompte individualisé des consommations.

Le copropriétaire doit adresser sa demande au syndic, et dans le cadre d'une location, le locataire doit adresser sa demande au bailleur ainsi que le cas échéant au syndic si le logement est en copropriété.

Le syndic et/ou le bailleur doit répondre dans le délai d'un mois. Il peut s'opposer à la réalisation des travaux pour un motif légitime et sérieux notamment lorsqu'il décide de la réalisation des travaux afin d'équiper les places du parc de stationnement, en saisissant à peine de forclusion, le tribunal judiciaire dans les trois mois suivant la demande faite par le copropriétaire ou le locataire.

Le syndic et/ou le bailleur doit informer le copropriétaire ou le locataire de la procédure judiciaire, dans le délai de 15 jours suivant la saisine.

Par ailleurs, le décret et l'arrêté du 23 décembre 2020 fixent les nouvelles caractéristiques minimales des installations de recharge des véhicules électriques, en vue de pré-équiper les emplacements de stationnement des bâtiments neufs ou les bâtiments faisant l'objet d'une rénovation importante à hauteur de 25% de la valeur du bâtiment.

Les équipements devront permettre de pouvoir alimenter au moins 20% de la totalité des emplacements.

Ces dispositions s'appliquent à tous les permis de construire ou déclaration préalable de travaux déposés à compter du 11 mars 2021.

Lutte contre les expulsions : mise en place d'équipes mobiles

La création d'équipes mobiles de visite à domicile des personnes menacées d'expulsion a été voulue dans le cadre de la stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté.

Une note de cadrage du gouvernement à l'attention des Préfets coordinateurs du dispositif, vient de préciser les conditions de mise en œuvre.

Ces équipes composées de 3 à 5 personnes ayant une compétence sociale et juridique peuvent intervenir à tout stade de la procédure, auprès de locataires du secteur privé que les services sociaux ne parviennent pas à joindre par les moyens traditionnels.

La démarche consiste à établir avec le locataire un diagnostic de sa situation et à élaborer un contrat d'engagement comportant des démarches à accomplir dont le suivi sera assuré, afin d'éviter son expulsion.

Les territoires retenus l'ont été en fonction de leur niveau de tension en matière de procédures d'expulsion, de logement et d'hébergement. En région Auvergne Rhône-Alpes, les territoires sélectionnés sont l'Isère, le Rhône et la Haute Savoie.

Expérimentation du label "qualification chantier"

A compter du 1er janvier 2021, une expérimentation est lancée pour que les entreprises qui ne sont pas qualifiées RGE puissent demander une "qualification chantier" pour réaliser des travaux de rénovation énergétique ouvrant droit aux aides publiques.

Cette qualification va permettre de vérifier que l'entreprise non qualifiée RGE dispose des capacités professionnelles et techniques pour réaliser les travaux éligibles aux aides publiques.

L'expérimentation est ouverte aux entreprises justifiant d'une activité d'au moins 2 ans.

La qualification sera délivrée par chantier dans la limite de trois sur la période de 2 ans. Le recours à la sous-traitance est interdit.

Un contrôle du chantier sera réalisé, et en cas de non-conformité, l'entreprise sera invitée à effectuer les correctifs nécessaires.

Les travaux pouvant faire l'objet de la "qualification chantier" sont listés par l'arrêté du 24 décembre 2020.

Constat d'exposition des risques à l'amiante

A compter du 1er avril 2021, les opérateurs de repérage amiante devront adresser leur rapport annuel d'activité via l'application SI-Amiante du ministère de la santé.

Par ailleurs, si le résultat de l'évaluation de l'état de conservation des flocages, calorifugeages et faux plafonds conduit à la réalisation de mesures d'empoussièrement ou de travaux de désamiantage, les diagnostiqueurs doivent transmettre une copie du rapport de repérage au Préfet du département via l'application SI-Amiante.

Les laboratoires accrédités, chargés de procéder aux mesures d'empoussièrement dans l'air devront également adresser leur rapport d'activité via cette application.

Le DPE poursuit sa transformation

Deux nouveaux décrets intègrent aux dispositions réglementaires du code de la construction, les modifications prévues par les lois Elan de 2018 et Energie et Climat de 2019.

Les principales mesures s'appliqueront dès le 1^{er} juillet 2021 :

- Le DPE sera opposable dans les rapports locatifs et les transactions immobilières.
- Le contenu du DPE comprendra des informations supplémentaires sur les énergies renouvelables, il tiendra compte de la zone climatique, de l'altitude, de l'éclairage, des auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation. Il comportera un nouveau poste d'information relatif à la capacité du bâtiment à assurer le confort thermique en période estivale.
- Si le bâtiment ou la partie de bâtiment dispose d'un dispositif collectif de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire ou de ventilation, la personne qui demande un DPE doit recevoir des informations complémentaires relatives à ces équipements et au mode de répartition des frais liés à leurs consommations énergétiques. Sur tous les autres équipements collectifs, il devra recevoir toute information utile permettant de déterminer leur incidence sur les consommations énergétiques.
- Les modalités de réalisation d'un DPE dans un bâtiment collectif sont précisées.
- Le DPE collectif ne pourra plus valoir DPE individuel. Cependant il pourra être considéré comme DPE « par défaut » propre à chaque logement s'il est cohérent avec un DPE individuel (arrêté à paraître pour les conditions d'application).
- Les DPE réalisés à partir du 1^{er} juillet 2021 auront une validité de 10 ans. Les diagnostics réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022. Les diagnostics réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.
- A compter de cette date, les annonces immobilières devront inclure la classe climat en plus de la classe énergétique du bien. Les mêmes mentions doivent figurer dans les annonces en agence et en ligne.

Mesures entrant en vigueur en janvier 2022 :

- Inclusion dans les annonces immobilières d'une information sur le montant des dépenses théoriques annuelles de l'ensemble des usages énergétiques.
- Les annonces relatives à la vente d'un lot de copropriété incluront une indication des dépenses théoriques concernant la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée.
- Les annonces concernant les biens immobiliers à usage d'habitation classés F et G devront indiquer que le logement est à consommation énergétique excessive (mention à préciser par arrêté).
- Le contrat type de location mentionnera le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard concernant le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation. Il mentionnera l'estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année. En cas de production collective, il précisera les modalités de répartition de la consommation du locataire.

A compter du 1^{er} janvier 2028 lorsque le logement est classé F ou G, il devra en être fait mention dans le bail.

Par ailleurs, l'Observatoire des DPE a été mis en place le 19 décembre 2020. La transmission des données est assurée par l'Ademe et ces données seront mises à disposition des collectivités territoriales et de l'Anah (arrêté à paraître). Les données transmises par le diagnostiqueur seront également communiquées au propriétaire du bâtiment concerné par le DPE.

Contemporanéité des ressources pour le calcul des aides personnelles au logement

Les aides personnelles au logement sont désormais calculées tous les trois mois sur la base des ressources des douze derniers mois et non plus sur les revenus de l'année n-2.

Le décret du 29 décembre 2020 et l'arrêté du 31 décembre 2020 apportent plusieurs précisions :

- Le nouveau mode de calcul des aides entre en vigueur en janvier 2021 pour le secteur locatif et le secteur foyer. En revanche, il n'entrera en vigueur qu'au mois de mai 2021 pour le secteur accession. Pour les accédants, les ménages allocataires de cette aide au titre du mois d'avril 2021 et dont une mensualité de prêt doit être prélevée au titre du mois de mai 2021 bénéficieront d'une aide exceptionnelle versée au mois de mai 2021. Le montant de cette aide exceptionnelle est égal au montant de l'aide personnalisée au logement du bénéficiaire, calculée au titre du mois d'avril 2021.
- Lorsqu'au moment du réexamen trimestriel du droit à l'aide personnelle au logement, il est constaté que le bénéficiaire perçoit également le RSA ou la prime d'activité ou l'allocation aux adultes handicapés, l'échéance trimestrielle de son droit à l'aide personnelle au logement est avancée pour coïncider avec le prochain réexamen trimestriel de celle de ces aides dont il bénéficie.

Révision du loyer des logements en zone tendue et performance énergétique

En zone tendue, le bailleur est obligé de louer, à chaque changement de locataire, au même loyer que le locataire précédent majoré le cas échéant de l'indice de référence des loyers. Toutefois, le bailleur peut fixer librement le loyer lorsque celui-ci est manifestement sous-évalué ou lorsqu'il réalise des travaux d'amélioration apportant un élément de confort nouveau ou des travaux de mises aux normes avec les caractéristiques de décence.

A compter du 1er janvier 2021, ces dérogations ne sont plus ouvertes aux logements vacants de catégorie énergétique F et G.

Critères de performance énergétique éligibles à l'éco-PTZ et à MaprimeRénov'

Les critères de performance énergétique de l'éco-prêt à taux zéro étaient alignés jusqu'à présent sur ceux du crédit d'impôt transition énergétique. Compte tenu de la disparition de ce dernier, ces critères sont désormais alignés sur ceux de MaprimeRénov'.