



EDITO : n°35
Juillet – Août 2021

Actualités :

IRL : 130.69, soit
0.09 %

L'équipe de l'ADIL de l'AIN :

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

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.

Toute l'équipe de l'ADIL de l'Ain vous souhaite un bel été et vous donne rendez-vous pour un nouvel ADIL AIN'FOS en septembre.

MaPrimRénov'

750 millions d'euros supplémentaires viennent d'être débloqués par le Conseil d'Administration de l'Anah le 16 juin 2021 (portant le budget global de 1.7 à 2.4 milliards d'euros).

Ce dispositif rencontre un vif succès : 850 000 primes devant être versées en 2021, avec une ouverture à compter du 1er juillet 2021 aux propriétaires bailleurs.

Par ailleurs, le guide MaprimeRénov' à destination des demandeurs a été mis à jour pour intégrer l'ouverture de la prime à tous les ménages. Ce guide détaille toutes les étapes d'une demande, de la création du compte à la demande de solde.

[Guide MaPrimeRénov' à destination des demandeurs](#)

Certificats d'économies d'énergie - 5^{ème} période

Les certificats d'économies d'énergie sont prolongés pour une cinquième période à compter du 1^{er} janvier 2022 jusqu'au 31 décembre 2025.

Le volume des certificats d'économies d'énergie à délivrer est augmenté. Il pèsera sur les obligés, une obligation de transmettre trimestriellement les renseignements par fiches d'opération standardisée, pour lesquelles ils ont eu un rôle actif et incitatif, en précisant les volumes attendus pour les CEE précarité énergétique et les CEE hors précarité énergétique.

DPE 2021 - période transitoire

A partir du 1er juillet 2021, une nouvelle méthode de calcul 3 CL-DPE 2021 entre en vigueur, seules les caractéristiques du logement sont examinées, sans examen des factures de consommation de l'occupant.

Toutefois, les diagnostiqueurs sont, pour une période transitoire, autorisés à recourir aux logiciels réalisant une autoévaluation à partir d'autotests de recevabilité, selon un calendrier défini : du 30 septembre 2021 au 1er janvier 2022.

Si des différences importantes sont constatées entre la méthode de calcul en vigueur et le rapport d'évaluation, un logiciel pourra être retiré de la liste publiée sur le site suivant : <http://rt-rebatiment.developpement-durable.gouv.fr/evaluation-des-logiciels-a50.html>

Arrêté du 17 juin 2021.

**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

L'interdiction de l'installation de nouvelles chaudières fuel et charbon repoussée

Dans le cadre d'un projet de décret mis en consultation publique depuis janvier 2021, l'interdiction d'installer une nouvelle chaudière fioul ou charbon devait s'appliquer en juillet 2021 pour les bâtiments neufs et en janvier 2022 pour l'existant.

Ces dates sont reportées au 1^{er} juillet 2022 après concertation avec les acteurs de la filière chauffage.

Le futur texte prévoirait des exceptions à cette interdiction, liées à des difficultés techniques ou de coût d'opération.

Bénéficiaires du chèque énergie

Les fournisseurs d'électricité et de gaz devront désormais fournir aux bénéficiaires du chèque énergie, une information minimale sur leurs données de consommation.

Les modalités de cette transmission et les informations minimales mises à disposition, pour autant que le fournisseur puisse avoir accès à ces informations, sont fixées par un décret et un arrêté du 19 mai 2021.

Reconduction du dispositif d'encadrement des loyers

Le décret annuel d'encadrement des loyers interdisant l'augmentation des loyers entre chaque changement de locataires ou à l'occasion du renouvellement du bail **pour les logements situés en zones tendues**, est reconduit du 1^{er} août 2021 au 31 juillet 2022.

Toutefois, lorsque le loyer est manifestement sous-évalué ou que des travaux sont réalisés dans le logement, le loyer peut être augmenté, sous réserve que le logement soit en catégorie de performance énergétique entre A et E ; les loyers des logements en F ou G ne pouvant subir aucune augmentation.

Néanmoins, l'atteinte de ce niveau de performance énergétique est présumée remplie lorsque le DPE a été établi depuis moins de 4 ans – décret du 29 juin 2021.

Calcul des APL pour les jeunes

Le décret du 4 juin 2021 reporte au 1^{er} janvier 2022 la date limite d'application de la mesure transitoire qui consiste à maintenir les droits des étudiants salariés ayant vu leur aide diminuer.

Il crée, en outre, une mesure transitoire de maintien et une mesure pérenne d'abattement social en faveur des bénéficiaires d'un contrat de professionnalisation.

Tenue dématérialisée des CALEOL

La loi du 31 Mai 2021 relative à la gestion de la sortie de crise sanitaire, porte au 30 septembre 2021 la possibilité pour la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements des organismes HLM (CALEOL) de délibérer à distance.

L'ordonnance du 2 décembre 2020 adaptant le droit applicable au fonctionnement des établissements publics et des instances collégiales administratives pendant l'état d'urgence sanitaire est donc modifiée dans ce sens.

Précédemment la loi du 14.11.2020 de prorogation de l'état d'urgence sanitaire avait déjà prévu cette modalité pour la période du 4 décembre 2020 au 16 mars 2021.

Fin de la trêve hivernale et expulsion : signalement des familles prioritaires DALO

Dans le cadre du comité de suivi de la loi DALO, le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées met en ligne un [formulaire](#) permettant de signaler les expulsions de ménages reconnus prioritaires et urgents, ou en voie de l'être, au titre du DALO.

Ces signalements permettent au Haut Comité d'alerter les Préfets sur les dossiers et d'établir des rapports statistiques sur le nombre d'expulsions.

hautcomite-signalement@logement.gouv.fr

Baux loi de 1948

Au 1er juillet 2021, les loyers des locaux soumis à la loi du 1er septembre 1948 et classés en catégories III A, III B, II B, II C, II A, peuvent être augmentés au maximum de 0.09%.

Pour les loyers forfaitaires, le taux est également de 0.09%.

Les locaux de la catégorie IV ne subissent aucune majoration.

Projet de loi 4 D : mesures en lien avec le logement

Report de la fin de l'expérimentation de l'encadrement des loyers

La loi Elan du 23 novembre 2018 a instauré un dispositif expérimental d'encadrement des loyers en zone tendue, ayant pour fait générateur un dépôt de candidature des collectivités territoriales avant le 24 novembre 2020. Cette expérimentation prévue pour 5 ans doit s'achever le 23 novembre 2023.

Le projet de loi 4D relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration, la décomplexification envisage de le prolonger de 3 ans pour en assurer la complète évaluation.

En effet, d'autres collectivités se sont portées candidates à la fin de l'année 2020 et ne mettront en place cet encadrement qu'à la fin de l'année 2021.

Le projet de loi 4D entend également donner compétence à la Commission de conciliation pour traiter des litiges nés des demandes de diminution de loyer des locataires en cas de dépassement du loyer.

Il règle également la question juridique de l'application du loyer maximal en cas de colocation à baux multiples.

Vente d'un immeuble et contrôle du raccordement à l'assainissement collectif

Le projet de loi 4D rendrait obligatoire un diagnostic d'évaluation de conformité aux normes règlementaires, au même titre que pour les installations d'assainissement individuel.

L'obligation entrerait en vigueur le 1^{er} juillet 2023 (1^{er} juillet 2022 dans les zones accueillant les épreuves olympiques de nage et triathlon dans la Seine en 2024).

Le diagnostic devrait être réalisé dans le délai d'un mois après sollicitation du propriétaire, et serait valable 10 ans.

Dans le délai d'un mois suivant la vente, le notaire adresse aux autorités compétentes les informations nécessaires pour identifier l'immeuble vendu et s'assurer de la bonne exécution des travaux par l'acheteur.

Transformation des locaux commerciaux en meublés de tourisme

La loi relative à l'engagement dans la vie locale et la proximité de l'action publique prévoyait la possibilité pour les communes ayant mis en place un dispositif d'enregistrement des locations de meublés de tourisme, de soumettre à autorisation la transformation de locaux commerciaux en meublés de tourisme.

Le décret d'application de cette loi est paru en date du 11 juin 2021 (JO du 13 juin 2021).

Les locaux pouvant faire l'objet de cette transformation sont les locaux inclus dans des constructions dont la destination est le commerce et les activités de service (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, autres hébergements touristiques, cinéma).

L'autorisation est accordée en fonction des objectifs de protection de l'environnement urbain et d'équilibre entre emploi, commerces et services, ce qui peut induire des critères différents selon les quartiers.

Mesures gouvernementales face à la pénurie des matériaux

Face à la pénurie des matériaux générant des retards de chantiers, le ministère de l'économie vient d'annoncer trois mesures :

- Les acheteurs de l'Etat et des collectivités locales sont invités à ne pas appliquer de pénalités de retard, si celui-ci est lié à la pénurie de matières premières.
- Un comité de crise sera créé afin de faire remonter les comportements anormaux, et les entités qui "ne joueraient pas le jeu" seraient publiées suivant le principe anglo-saxon du "name and shame".
- Une médiation de filière sera "mise sur pied pour amortir au mieux le choc de la crise".

Dématérialisation des autorisations d'urbanisme

À compter du 1er janvier 2022, les demandes d'autorisation d'urbanisme pourront se faire par voie dématérialisée, et pour les communes de plus de 3 500 habitants, l'instruction devra également se faire par voie dématérialisée.

Aux fins de respecter l'échéance du 1er janvier 2022, l'Etat a conçu une série d'outils via le programme DEMAT et la plateforme Plat'AU, permettant de faire communiquer les systèmes d'information des collectivités avec ceux de l'ensemble des acteurs impliqués dans l'instruction des actes d'urbanisme.

Pour les communes qui le souhaitent, les services de l'Etat sont prêts à recevoir, instruire et transmettre les demandes d'autorisation d'urbanisme de manière dématérialisée depuis le 1er juin.

Les communes sont ainsi invitées d'ici le 1er janvier 2022 à se doter d'un logiciel d'instruction et à se raccorder à la plateforme Plat'AU.

Ceci nécessitera également pour les communes, de s'équiper en matériel informatique (écrans, outils numériques...) pour adapter l'environnement de travail des agents instructeurs.

Enfin, une communication devra être faite auprès des usagers sur la mise en place de ce nouveau service.

Dans le cadre du plan France Relance, pour accompagner les collectivités, une aide est prévue à hauteur de 4 000 € par centre instructeur, augmentée de 400 € par commune rattachée, pour un maximum de 30 communes, soit une aide de 16 000 € au maximum.

Constructions temporaires et démontables : dispense temporaire de formalité d'urbanisme

Un décret du 24 juin 2021 dispense jusqu'au 31 décembre 2022, de toute formalité d'urbanisme l'implantation de constructions temporaires et démontables lorsqu'elles sont exclusivement à usage de résidence universitaire, de résidence sociale, de centre d'hébergement et de réinsertion sociale et de structure d'hébergement d'urgence et lorsque la durée d'implantation n'excède pas dix-huit mois.

Taux de l'intérêt légal

L'arrêté du 16 juin 2021 actualise les taux de l'intérêt légal pour le second semestre 2021. Ils sont fixés à :

- 3.12 % pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels.
- 0.76 % pour les autres cas.