



EDITO : n° 43

ACTUALITÉS

! Arrivée du Guide du logement : disponible au Siège social, sur nos permanences et téléchargeable sur notre site <https://adil01.org/nos-actions/le-guide-du-logement/>

! IRL 1^{er} trim 2022 : 133,93 ⇔ hausse 2,48%

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.

Dispositif Pinel + Critères de la réduction d'impôt 2023-2024

Pour bénéficier de la **réduction d'impôt** dans le cadre du dispositif « Pinel + », les logements doivent répondre à des niveaux de performance énergétique et environnementale d'une part ; et à des critères de qualité d'usage et de confort d'autre part.

Les critères de performance environnementale

Les logements acquis ou que le contribuable fait construire en 2023 et 2024 et dont le permis de construire est déposé ces mêmes années devront respecter la réglementation environnementale applicable en 2025.

Si le logement est acquis en 2024 et le permis de construire déposé en 2024, il faudra en plus que le DPE soit classe énergétique A.

Pour les projets réalisés en 2023 et 2024, mais dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2022, la RE 2020 devra être respectée par anticipation en se basant sur le label énergie - carbone "E+C-".

Enfin, pour les opérations autres que de la construction, comme une réhabilitation à neuf ou la transformation d'un local en habitation, il est exigé l'atteinte de la classe énergétique A ou B du DPE.

Le critère d'usage et de confort

Les logements devront présenter :

- Une surface minimale suivant la typologie du logement
- Des espaces extérieurs
- Deux orientations différentes à partir du T3 et plus.

Décret du 17 mars 2022

Eco-prêt à taux zéro Financement du reste à charge

La loi de finances pour 2022 a instauré une nouvelle catégorie d'éco-prêt à taux zéro destiné à financer le reste à charge des travaux déjà financés par MaprimeRénov'.

Le décret du 30 mars 2022 précise :

- les travaux éligibles : ce sont ceux qui sont financés par MaprimeRénov'.
- le montant maximum de l'éco-prêt à taux zéro : il est égal à la différence entre le montant des travaux éligibles, le montant de Maprimerénov' et des certificats d'économies d'énergie.
- les modalités de demande et de justification de ce nouvel éco-prêt : la production de la décision de l'octroi de MaprimeRénov' adressée à l'emprunteur par l'Anah, se substitue à la production des descriptifs, devis et factures. La décision d'octroi doit dater de moins de six mois avant l'émission de l'offre de prêt.

Ces dispositions s'appliquent aux offres de prêt émises à compter du 1^{er} juillet 2022.



**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

Loc' Avantages

Les critères permettant de bénéficier du dispositif fiscal Loc'Avantages sont parus.

Loc'Avantages permet au propriétaire bailleur qui conventionne son logement avec l'Anah, de bénéficier d'une **réduction d'impôt** allant de 15% à 65% calculée sur le loyer brut encaissé, en contrepartie de la fixation d'un loyer inférieur au prix du marché, à destination de personnes à ressources modestes, pendant une durée de six ans.

Les logements classés F et G sont exclus du dispositif. À compter du 1er janvier 2028, les logements classés E seront également écartés.

Le conventionnement avec l'Anah peut se faire soit à l'occasion d'un changement de locataire, soit avec un locataire déjà en place au moment du renouvellement du bail.

Les locations sont soumises à un plafond de loyer. Un simulateur de loyer est disponible sur le site de l'[Anah](#).

Par ailleurs, les ressources du locataire sont plafonnées en fonction de la zone géographique (zone A, B1, B2 et C) et du type de loyer (loyer intermédiaire, loyer conventionné social, loyer conventionné très social).

Les dossiers peuvent être déposés depuis le 1^{er} avril 2022.

Les baux signés à compter du 1er janvier 2022 peuvent être éligibles à Loc'Avantages, s'ils respectent les conditions de loyers et de ressources du locataire.

La demande de convention doit être déposée sur le site de l'Anah :

- Avant le 1er mai 2022 pour les baux signés avant le 1er mars 2022,
- Dans un délai de deux mois pour les baux signés après le 1er mars 2022.

Texte publié / un prix m²

MaprimeRénov' Sérénité

Réduction de la durée des engagements d'occupation et de location

Les propriétaires occupants, bénéficiaires de la subvention MaprimeRénov' Sérénité, devaient jusqu'à présent, affecter le logement à leur résidence principale pendant une durée de six ans. Cette durée est ramenée à **3 ans**.

Les propriétaires bailleurs devaient quant à eux, signer une convention et mettre le bien en location pendant une durée de 9 ans. Cette durée est ramenée à **6 ans**.

Ces nouvelles durées s'appliquent à compter du 21 mars 2022.

MaprimeRénov'

Pour les demandes d'aides déposées entre le 15 avril 2022 et le 31 décembre 2022, pour l'installation d'une chaudière à granulés, d'une chaudière à bûches, d'une pompe à chaleur géothermique ou solarothermique, d'un chauffage solaire ou d'une pompe à chaleur air-eau, les montants de MaprimeRénov' sont augmentés de 1 000 €.

Par ailleurs, MaprimeRénov' *ne financera plus l'installation des chaudières gaz très haute performance énergétique à compter du 1^{er} janvier 2023.*



Définition de la rénovation énergétique performante

La loi climat et résilience a apporté une définition de la notion de rénovation énergétique performante, afin d'avoir une référence permettant aux pouvoirs publics de déterminer les évolutions nécessaires des dispositifs d'aides financières à la rénovation énergétique des logements.

Une rénovation énergétique est considérée comme performante, si elle permet au bâtiment d'atteindre la classe A ou B, et si l'étude de six postes de travaux spécifiques a été réalisée.

Une rénovation peut toutefois être considérée comme performante même si les critères ne permettent pas d'atteindre la classe B, en raison de contraintes techniques, patrimoniales, architecturales ou en raison d'un coût disproportionné.

Le décret du 8 avril 2022 précise les contraintes et les coûts permettant de justifier ces exceptions.

Par ailleurs, une rénovation énergétique performante peut être qualifiée de globale lorsque les travaux sont réalisés dans un délai maximal de 18 mois pour les bâtiments composés d'un seul logement et dans un délai de 24 mois pour les autres bâtiments. Le décret du 8 avril 2022 définit les modalités de calcul de ces délais.

Aide en faveur de l'habitat collectif face à l'augmentation du coût du gaz

Afin de limiter les conséquences de l'augmentation des prix du gaz naturel sur les factures de chauffage pour la période du 1er novembre 2021 au 30 juin 2022, une mesure d'aide est instaurée en faveur des personnes physiques, ayant une résidence principale ou une résidence secondaire :

- Dans une maison individuelle raccordée à un réseau de chaleur,
- Dans un immeuble en copropriété,
- Dans un immeuble géré par un bailleur social,
- Dans un immeuble collectif appartenant un propriétaire bailleur unique,
- Dans un immeuble compris dans le périmètre d'une association syndical de propriétaires, si cette dernière est cliente d'un exploitant d'installations de chauffage collectif ou d'un gestionnaire de réseaux de chaleur urbain.

Les exploitants d'installations de chauffage collectif et les gestionnaires de réseaux de chaleur urbain présentent, auprès de l'agence de service et de paiement au moyen d'un formulaire fourni par l'agence de service et de paiement, une demande pour les personnes physiques vivant dans les logements mentionnés ci-dessus, et reversent les sommes perçues aux bailleurs sociaux, aux syndicats des copropriétaires, aux associations syndicales de propriétaires, aux propriétaires bailleurs détenant un immeuble collectif en monopropriété, qui les répercutent ensuite sur les charges récupérables.

Chèque énergie

Les chèques énergie 2022 ont été envoyés entre le 30 mars et 30 avril.

Pour les ménages ayant choisi d'attribuer automatiquement leur chèque à leur fournisseur de gaz ou d'électricité, une confirmation de la transmission de leur chèque leur a été envoyée entre le 11 avril et 22 avril 2022.

Par ailleurs, un espace bénéficiaire est disponible sur le site Internet dédié au chèque énergie. Cet espace permet d'utiliser le chèque en ligne, gérer les protections associées, gérer la pré-affectation, suivre le statut du chèque et les réclamations, déclarer une perte ou un vol.



Logement social

Cotation de la demande et gestion des flux de réservation de logements sociaux

L'instruction du 28 mars 2022 précise les conditions de mise en œuvre de la cotation de la demande et de la gestion en flux des réservations de logements sociaux.

S'agissant de la cotation de la demande de logement social, l'instruction rappelle que :

- Le système de cotation relève de la responsabilité des EPCI et doit être inscrit dans le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.
- Le système s'applique de manière uniforme à l'ensemble des demandes de logement social et concerne tous les réservataires.
- Le système doit éclairer les conditions d'attribution et permettre au demandeur d'apprécier le positionnement relatif de sa demande par rapport aux autres demandes, ainsi que le délai d'attente moyen.

S'agissant des modalités relatives à la gestion en flux des réservations de logements sociaux, l'instruction précise :

- Le patrimoine locatif social concerné par la gestion en flux,
- L'échelle de contractualisation des conventions de réservation (une convention par réservataire et par bailleur au niveau du département),
- La durée des conventions,
- Les modalités de détermination du taux affecté à un réservataire sur le flux annuel de logements à répartir.

Pour mémoire, les conventions de réservation signées avant le 24 novembre 2018 devront être mises en conformité avant le 24 novembre 2024.

Guides pratiques à destination des propriétaires bailleurs

Le ministère du logement a publié quatre guides pratiques à destination des propriétaires bailleurs pour les orienter dans toutes les étapes et recenser l'intégralité des aides qui sont mises à leur disposition.

[Le guide propriétaire serein](#) : il recense les aides financières et les dispositifs fiscaux pour aider le propriétaire d'un bien immobilier dans le neuf comme dans l'ancien, à le mettre en location dans les meilleures conditions. C'est par ailleurs un outil utile aux collectivités locales pour faciliter la remise sur le marché des logements vacants.

[Le guide Rénovation énergétique d'un logement](#) : il anticipe les mesures qui vont venir renforcer les obligations des propriétaires en matière de performance énergétique, et explique les aides financières, les aides fiscales et les prêts.

[Le guide Loc'Avantages](#) : il présente ce nouveau dispositif fiscal, qui permet aux bailleurs de bénéficier d'une réduction d'impôt.

[Le guide Location meublée de tourisme](#) : il met à la disposition des bailleurs les principales informations indispensables à connaître pour s'assurer de la légalité de la mise en location et mener à bien leur projet.

La loi "lanceurs d'alerte" dans les rapports locatifs

La loi du 21 mars 2022 a créé un dispositif de protection des lanceurs d'alerte en érigeant en discrimination, toute distinction qui serait opérée entre les personnes sur le fondement de leur qualité de lanceur d'alerte.

Ceci a une conséquence sur les rapports locatifs dans la mesure où aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire.

Cette mesure de protection entre en vigueur le 1er septembre 2022.



Prévention des expulsions Fin de la trêve hivernale

La trêve hivernale a pris fin au 31 mars 2022, avec la possibilité de reprendre les expulsions dès le 1er avril 2022.

Dans ce contexte, le gouvernement rappelle la mise en œuvre de trois objectifs fixés par l'instruction du 26 avril 2021 :

- Réduire le nombre de dossiers accumulés de demande de concours de la force publique ;
- Prioriser et échelonner la reprise de l'exécution des concours de la force publique en fonction des capacités de relogement et d'hébergement du territoire ;
- Limiter l'afflux de nouvelles réquisitions de concours de la force publique susceptibles d'être octroyées par une politique de prévention active.

En ce sens, il convient de prioriser la reprise des exécutions des concours de la force publique en fonction du degré de précarité financière du bailleur et de la vulnérabilité des occupants.

Le parc social et le parc privé devront être mobilisés et le nombre de dossiers de concours de la force publique devra être inférieur au taux de relogement. Les réservataires n'ayant pas respecté leur obligation d'attribution de 25% de logements aux publics prioritaires et le contingent préfectoral pour reloger les occupants prioritaires au titre du DALO devront être mobilisés.

Les ménages ayant déjà fait les démarches nécessaires à leur relogement devront être priorités, et pour les ménages qui n'ont pas encore effectué de démarches, l'intervention du dispositif départemental de prévention devra être coordonné.

La recherche systématique de mutations au sein de chaque bailleur devra constituer une première étape indispensable.

En cas d'expulsion, les capacités d'hébergement devront être mobilisées.

Enfin, l'accompagnement social devra être coordonné.

