



EDITO : n° 44

ACTUALITES :

Indice IRL au 1^{er} trim :
133,93, soit + 2,48%

NOTRE EQUIPE :

- 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.

Copropriété et Plan Pluriannuel de Travaux

La loi climat et résilience impose aux syndicats de faire établir, dans les copropriétés de plus de 15 ans, un projet de plan pluriannuel de travaux. Celui-ci a vocation à déterminer, à partir de l'analyse du bâti et des équipements de l'immeuble :

- la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants
- la liste des travaux nécessaires à la réalisation des travaux d'économies d'énergie, avec une estimation du niveau de performance énergétique que ces travaux permettraient d'atteindre.

Le plan pluriannuel de travaux doit faire :

- une estimation sommaire du coût des travaux,
- une proposition d'échéancier des travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Le décret du 25 avril 2022 fixe les compétences que devront présenter les personnes choisies pour établir ce projet de plan pluriannuel de travaux (diplôme, titre professionnel, certification de qualification professionnelle ou inscription au tableau d'un ordre professionnel), ainsi que les garanties exigées en termes d'impartialité ou d'indépendance vis-à-vis du syndic, des fournisseurs d'énergie et des entreprises.

Vente des logements éneergivores et Audit éneergétique

La loi Climat et Résilience prévoit la réalisation d'un audit éneergétique pour la vente de logements en monopropriété ainsi que la vente de maisons individuelles :

- À compter du 1er septembre 2022 pour les logements appartenant à la classe **F** et **G**,
- À compter du 1er janvier 2025 pour les logements appartenant à la classe **E**,
- À compter du 1er janvier 2034 pour les logements appartenant à la classe **D**.

Le décret et l'arrêté du 4 mai 2022 fixent les conditions de qualification des professionnels habilités à réaliser cet audit (architecte et diagnostiqueurs immobiliers certifiés pour réaliser un DPE) et le contenu des documents qui s'imposera.

Le professionnel doit dresser un état des lieux des performances éneergétiques initiales du logement, identifier les déperditions éneergétiques, et proposer un programme de travaux permettant d'atteindre la classe E pour les audits réalisés à partir de 2022, jusqu'à B.

L'audit éneergétique est valable **5 ans**.



**HORAIRES
D'OUVERTURE
AU PUBLIC :**

AU SIEGE 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
DEPARTEMENT :**

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

Logement social et DALO

La liste des titres de séjour demandés aux étrangers pour l'accès au logement social et au droit au logement opposable a été mise à jour par deux arrêtés en date du 20 avril 2022, pour tenir compte des déplacements de population dus à la guerre en Ukraine et de la recodification du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

Annonces locatives publiées par les particuliers

À compter du 1^{er} juillet 2022, les annonces locatives publiées par les particuliers devront comporter les mentions suivantes :

- Le **montant du loyer** mensuel, augmenté le cas échéant du complément de loyer et des charges récupérables, suivi de la mention par mois et le cas échéant "charges comprises"
- Le **montant des charges** récupérables et les modalités de règlement de celles-ci,
- Pour les logements situés sur une commune où le Préfet a fixé des plafonds de loyers maximums dans le cadre de l'encadrement des loyers, le montant du loyer de référence majoré précédé de la **mention "loyer de référence majoré (loyer à ne pas dépasser)**, le montant du loyer de base précédé de la **mention "loyer de base"**, et le cas échéant, le montant du complément de loyer précédé de la **mention "complément de loyer"**. Ces montants sont précédés de la mention "zone soumise à encadrement des loyers",
- Le **montant du dépôt de garantie** exigé,
- Le cas échéant, le **caractère meublé ou non** de la location,
- Le cas échéant, le montant des **honoraires** à la charge du locataire dus au titre de la réalisation de l'état des lieux par un professionnel,
- La **commune** et le cas échéant l'arrondissement dans lesquels se situe le logement,
- La **surface** du logement.

Guide du syndic bénévole

La gestion d'une copropriété par un syndic bénévole soulève souvent beaucoup d'interrogations au regard de la complexité de la réglementation.

L'Anah, l'ANIL et la CLCV ont donc édité un guide à destination du syndic bénévole.

Ce guide est composé de 56 fiches pratiques donnant des clés pour bien gérer sa copropriété.

[Guide du syndic bénévole](#)



Guide « L'élu et la rénovation énergétique des copropriétés »

La rénovation énergétique des copropriétés est un levier pour lutter contre le réchauffement climatique, réduire les factures énergétiques, améliorer le confort des habitants et valoriser les actifs immobiliers.

Des initiatives d'information, de sensibilisation et de formation des copropriétés sont en place, mais sont souvent organisées à petite échelle.

Au terme d'un **partenariat entre AMORCE** (organisation représentante des territoires engagés dans la transition écologique) **et Ile de France Energies, un guide a été réalisé**, à destination des collectivités territoriales.

Il recense les actions qui peuvent être mises en place par les collectivités pour dynamiser la rénovation énergétique dans leur territoire.

[Guide « L'élu et la rénovation énergétique des copropriétés »](#)

Prêt à taux zéro

Le bénéfice du prêt à taux zéro dans le cadre de l'achat d'un logement existant avec travaux est conditionné à la réalisation de travaux permettant d'atteindre un **niveau de performance énergétique minimal**.

La réforme du DPE, entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2021, et le fait que la notion d'émission de gaz à effet de serre est désormais intégrée dans la détermination de la classe énergétique du logement, emportent la modification des dispositions réglementaires applicables au prêt à taux zéro.

Il convient de distinguer plusieurs situations :

- Soit l'emprunteur dispose d'un DPE en cours de validité et réalisé avant le 30 juin 2021, indiquant que la consommation conventionnelle en énergie primaire du logement **avant travaux** est inférieure à 331 kWh/m²/an. Il n'est alors pas nécessaire de réaliser un nouveau DPE **après travaux** pour justifier du niveau de performance du logement,
- Soit l'emprunteur ne dispose pas, **avant travaux**, d'un DPE démontrant que le logement a une consommation conventionnelle en énergie primaire inférieure à 331 kWh/m²/an, mais les travaux sont réalisés avant le 31 août 2022. Il conviendra alors de fournir un DPE **après travaux**, pour justifier que le logement a une consommation conventionnelle en énergie primaire inférieure à 331 kWh/m²/an,
- Soit l'emprunteur n'a pas **avant travaux** un DPE indiquant une consommation conventionnelle en énergie primaire du logement inférieure à 331 kWh/m²/an, **ou** les travaux sont terminés postérieurement au 31 août 2022, il convient alors de justifier après travaux que le logement est en classe énergétique E.

Investissements locatifs Parution des plafonds de loyers et de ressources

Les plafonds de loyers et de ressources s'appliquant aux différents dispositifs d'investissements locatifs (Duflot Pinel, Denormandie, Loc'Avantages...) sont parus.

Contactez l'ADIL de l'Ain pour les obtenir.



Architecte

Le Conseil National de l'Ordre des Architectes a créé une contrathèque, qui est un outil en ligne destiné aux professionnels, pour leur permettre de rédiger facilement des contrats type d'architecte et de maîtrise d'œuvre, dans un environnement juridique sécurisé.

La version beta fera l'objet d'ajustements ultérieurs au regard du retour des utilisateurs.

[Contrathèque de l'ordre des architectes](#)

