



EDITO : n°36

Septembre 2021

Actualités :

L'ADIL sera présente au :

- Salon de l'Habitat de Bourg-en-Bresse du 1^{er} au 4 octobre 2021
- Salon des maires le 8 octobre 2021

L'équipe de l'ADIL de l'AIN :

- 5 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.
- Animation de l'Observatoire départemental de l'habitat
- Un conseil gratuit, neutre et objectif.
- Ouvert à tous : particuliers, partenaires, collectivités, professionnels.

Copropriétés : Connaître et comprendre les aides à la rénovation énergétique



Réunion d'information
animée conjointement



ouverte aux syndicats, conseils syndicaux,
copropriétaires, syndicats de copropriétaires

Mardi
21 Septembre 2021
De 17h à 19h30

Salle de réception
Stade Marcel Verchère
BOURG EN BRESSE



Action Logement Service - Prime accession pour l'achat d'un logement neuf

Action Logement propose une **subvention de 10 000 €** pour l'achat d'un logement neuf, la construction, les opérations en PSLA, ou l'accession en bail réel solidaire dans le neuf.

Les bénéficiaires sont les primo-accédants, salariés des entreprises du secteur privé non agricole, quelles que soient leur ancienneté et la nature de leur contrat de travail.

Les revenus du ménage doivent être inférieurs aux plafonds de ressources PSLA.

Le montant de l'acquisition du logement doit respecter les prix plafonds du dispositif PSLA.

**HORAIRES
D'OUVERTURE
AU PUBLIC :**

**Au siège social :
34 rue Général
Delestraint**

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

**Action Logement Service - « Mon Job, Mon logement » :
une nouvelle aide de 1 000 €**

Action Logement propose aux salariés souhaitant se rapprocher de leur lieu de travail et aux salariés entrant dans l'emploi ou en situation de retour à l'emploi ainsi qu'aux alternants, une **aide gratuite de 1 000 €** pour les accompagner dans leur installation.

Les bénéficiaires sont :

- **Les personnes qui viennent de signer un nouveau contrat de travail** (CDD, CDI, alternance...) ou qui sont titulaires d'une promesse d'embauche. Au moment de la demande d'aide, le salaire doit être inférieur à 1.5 fois le SMIC, soit 2 332 € ; et le délai entre la date d'effet du bail et la date du premier jour du nouvel emploi ou de la formation ne doit pas excéder 3 mois.
- **Les salariés souhaitant changer de logement pour se rapprocher de leur lieu de travail ou de formation.** Au moment de la demande d'aide, le salaire doit être inférieur à 1.5 fois le SMIC, soit 2 332 € ; le temps moyen de déplacement en transport individuel entre le nouveau logement et le lieu de travail doit être de 30 minutes maximum, ou doit permettre d'utiliser des transports collectifs en lieu et place d'un moyen de transport individuel.
- **Pour les jeunes actifs de moins de 25 ans** et ayant des revenus compris entre 30 % du SMIC (467 €) et 100 % du SMIC (1 554.58 €), il suffit d'avoir un contrat de travail de moins de six mois. (Condition non valable pour les alternants).

Conditions du logement : les demandeurs doivent être titulaires d'un contrat de location depuis moins de trois mois au moment de la demande.

Action logement - Fin de l'aide aux impayés de loyers

Action Logement a mis un terme à l'aide aux impayés de loyers et aux dépenses de logement au 30 juillet 2021.

Cette aide exceptionnelle de 150 € par mois pendant six mois avait pour objectif de soutenir les salariés du secteur privé fragilisés par la crise sanitaire de la Covid19.

Aides de l'Anah

L'Anah a publié une instruction relative aux évolutions du régime de ses aides et du programme Habiter Mieux depuis le 1er janvier 2021. L'instruction comporte des fiches explicatives des différentes évolutions.

Instruction publiée le 30 juin 2021.

MaprimeRénov

Un décret et un arrêté du 8 juillet 2021 apportent plusieurs évolutions et des précisions à ce dispositif :

- Les engagements des propriétaires bailleurs en contrepartie de l'aide sont précisés.
- Les personnes morales propriétaires d'un logement sont explicitement exclues du bénéfice de la prime.
- Les travaux réalisés par anticipation entre le 1er janvier et le 30 juin 2021 par des personnes titulaires de droits réels immobiliers conférant l'usage d'un logement et occupant leur logement sont bien éligibles à la prime à compter du 1er juillet 2021.
- La nature des pièces permettant de justifier d'un titre de propriété ou d'un droit réel immobilier conférant l'usage d'un logement est précisée.

RE2020 : parution des critères techniques et de la méthode de calcul

La nouvelle réglementation environnementale des bâtiments, dite RE2020, va progressivement remplacer la RT 2012 selon le calendrier suivant :

- **Au 1^{er} janvier 2022**, pour la construction de bâtiments d'habitation faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme déposée à compter de cette date, sauf si un contrat de construction de maison individuelle ou de louage d'ouvrage a été signé avant le 1^{er} octobre 2021.
- **Au 1^{er} janvier 2023**, pour les extensions, en fonction de leur surface et de l'usage du bâtiment agrandi.

Un décret du 29 juillet 2021 et un arrêté du 4 août 2021 fixent les exigences techniques et la méthode de calcul pour atteindre les objectifs fixés par la RE2020.

Loi climat et résilience

Partant du postulat que 4.8 millions de foyers vivent dans des logements mal isolés et que le bâtiment est responsable d'un quart des émissions de gaz à effet de serre, *la loi climat et résilience a été adoptée le 22 août 2021* pour éradiquer les passoires thermiques.

Un numéro spécial Adil Ain'fos lui est consacré.

Crédit d'impôt transition énergétique Bornes de recharge pour les véhicules électriques

Pour rappel, depuis le 1^{er} janvier 2021, le CITE portant sur les travaux d'économies d'énergie a disparu au profit de MaprimeRénov'.

Toutefois, il perdure pour l'installation des bornes de recharge pour véhicules électriques.

L'*arrêté du 21 mai 2021* publié au JO du 11 août 2021 précise que ces bornes doivent respecter la norme NF EN 62196-2.

Coup de pouce isolation et coup de pouce chauffage

Le dispositif « **isolation à 1 €** » et le coup de pouce pour l'installation de chaudières au gaz à très haute performance énergétique se sont arrêtés au 1^{er} juillet 2021, avec une obligation pour les bénéficiaires ayant fait une demande avant cette date, de terminer les travaux avant le 30 septembre 2021.

Compte tenu des difficultés d'approvisionnement en matière première, les ménages bénéficient d'un **report de 2 mois** pour terminer leurs travaux, soit, **avant le 30 novembre 2021**.

Etat des risques et pollutions - Formulaire officiel non obligatoire

L'état des risques et pollutions est établi par le vendeur ou le bailleur conformément à un modèle défini par l'arrêté du 13 juillet 2018.

Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier auquel il est annexé.

Par souci de simplification et de rapidité, le gouvernement autorise la délivrance du document sur tout support, à condition de renseigner les mêmes informations que celles prévues par le modèle proposé par l'administration.

Vendeur comme bailleur pourront donc recourir en toute légalité au site [Géorisques](#)

Arrêté du 9 juin 2021,

Code de la construction Guide de mise en œuvre des solutions d'effet équivalent

Le livre 1er du code de la construction a été recodifié. A cette occasion, ont été officialisées les procédures de mise en œuvre des solutions d'effets équivalents, permettant de construire différemment tout en respectant les objectifs réglementaires.

Afin d'accompagner les professionnels souhaitant recourir aux solutions d'effets équivalents, la DHUP a publié un [guide](#).

Pour faciliter la compréhension des obligations légales, le code de la construction utilise désormais un vocabulaire commun à tous les champs techniques de la réglementation (sécurité globale, incendie, qualité sanitaire, accessibilité, performance énergétique et environnementale) afin d'identifier :

- les objectifs généraux des règles de construction que doivent respecter les maîtres d'ouvrage,
- les résultats minimaux à atteindre,
- ou, en l'absence d'indication d'un résultat minimal, les obligations de moyens permettant de satisfaire à l'objectif général d'une règle.

Ainsi, le guide publié par la DHUP précise que :

- Si les résultats minimaux sont décrits par voie réglementaire, le maître d'ouvrage doit les atteindre et le justifier.
- Si la réglementation ne détaille aucun résultat à atteindre, le maître d'ouvrage peut soit recourir à une solution de référence définie par voie réglementaire, soit recourir à une SEE - solution d'effet équivalent.

Aide à la relance de la construction durable

Afin de faire face à la crise sanitaire, le **décret du 11 août 2021** met en place le dispositif d'une aide "**aux maires bâtisseurs**" visant à soutenir les communes éligibles (communes carencées SRU et communes en zone C sauf ORT), dans leur effort de production d'une offre de logement plus sobre en matière de consommation foncière.

Ainsi cette aide les accompagne financièrement dans le développement d'équipements publics, infrastructures et autres aménagements d'aménités urbaines favorables à l'accueil de nouveaux ménages et à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Elle s'applique aux décisions de non-opposition à déclaration préalable et aux permis de construire créant **au moins deux logements** délivrés entre le 1er septembre 2020 et le 31 août 2021 sous certaines conditions.

Le montant de l'aide est fixé à 100 € par mètre carré de surface plancher de logement nouvellement créé, au-delà **d'un seuil de densité fixé** selon une classification des communes au regard de leurs caractéristiques urbaines (arrêté à paraître). Elle passe à 150€ par m² en cas de transformation totale ou partielle de surfaces de bureau en logement, avec des possibles bonifications.

Règlementation HLM

- **Cotation de la demande de logement social:**

La date butoir initiale de la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social était fixée au 1^{er} septembre 2021. Le **décret du 30 juillet 2021** reporte cette date au 31 décembre 2021. La future loi 3DS devrait reporter cette date au 31 décembre 2023.

- **Gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux :**

Les conventions de réservation de logements locatifs sociaux conclues avant le 24 novembre 2018, qui ne portent pas exclusivement sur un flux annuel de logements, devaient être mises en conformité avec la réglementation au plus tard le 24 novembre 2021.

Le **décret du 30 juillet 2021** reporte cette date au 24 novembre 2023.

- **Attribution prioritaire de logements HLM existants aux jeunes et aux personnes en perte d'autonomie**

Les personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap ainsi que les jeunes demandeurs de moins de 30 ans peuvent être priorités pour l'attribution d'un logement social, après autorisation du Préfet de Département.