



EDITO : n°30

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.

Renforcement des aides d'Action Logement face à la crise

En concertation avec l'Etat, Action Logement renforce ses mesures de soutien aux ménages modestes et aux jeunes actifs :

- Accompagnement et versement d'une aide de 10 000 € en faveur de 20 000 salariés accédant à la propriété d'un logement neuf (sous conditions de ressources et de nature de l'acquisition),
- Soutien supplémentaire à la production de 250 000 logements sociaux et abordables en 2 ans pour 1,17 milliards d'euros
- Sécurisation des parcours et accompagnements des jeunes et des salariés en augmentant l'enveloppe destinée à la prévention des impayés de loyers, en élargissant l'aide mobilité à tous les jeunes actifs modestes de moins de 25 ans en location et la garantie Visale à ceux âgés de plus de 30 ans dont les ressources sont inférieures à 1 500 € nets par mois.
- Mobilisation de 1,4 milliard d'euros supplémentaires en faveur de la rénovation urbaine.

Report de la fin de la trêve hivernale de 2021

Compte tenu de la crise sanitaire, la ministre déléguée au Logement, Emmanuelle Wargon, a annoncé le report de deux mois de la fin de la trêve hivernale. Ainsi, en 2021, celle-ci s'achèvera au **31 mai 2021** au lieu du 31 mars 2021.

En sortie de trêve, les expulsions avec le concours de la force publique devront être échelonnées. Quand les expulsions ne pourront être empêchées, une solution de relogement ou *a minima* d'hébergement sera systématiquement proposée aux locataires expulsés.

Parallèlement, le Gouvernement s'engage à indemniser les propriétaires bailleurs publics ou privés.

Enfin, il est annoncé une réforme de la procédure de prévention des expulsions, permettant d'agir le plus tôt possible en réalisant les diagnostics sociaux au stade du commandement de payer et non plus au stade de l'assignation.

Les huissiers auront un rôle renforcé, de même que celui des gardiens d'immeuble, pour faciliter le dialogue avec les habitants et améliorer le repérage des personnes en difficulté.

Les actions en faveur de l'intermédiation locative seront renforcées pour permettre de louer un logement à un coût réduit dans le parc privé.

A noter : le député Nicolas Démoulin a rendu au gouvernement un rapport sur la prévention des expulsions.

Cette étude vise à proposer des mesures pour mieux prévenir les expulsions locatives liées notamment aux impayés de loyer, en répondant à un double enjeu : prendre les mesures nécessaires face à la crise actuelle tout en améliorant à long terme la politique de prévention des expulsions locatives, dans le meilleur intérêt des locataires comme des propriétaires.

[Rapport de Nicolas Démoulin - Prévenir les expulsions locatives \(PDF - 4.34 Mo\)](#)

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-Chalarnonne
- Gex, PAD
- Miribel
- Nantua
- Oyonnax
- Saint-Genis-Pouilly
- Trévoux

**Dépôt dématérialisé du dossier de surendettement possible
à compter du 08 janvier 2021**

En plus du dépôt physique ou par voie postale, la Commission de Surendettement peut être saisie, depuis le 08 janvier dernier, de manière dématérialisée via la page dédiée au site de la Banque de France sur laquelle est précisée la liste des pièces à joindre au dossier.

Le déposant devra créer un compte personnel qui sera sécurisé, et il pourra le remplir en une ou plusieurs fois, en respectant le délai de 6 mois afin de le compléter, le valider et y joindre les pièces exigées pour le traitement de sa demande.

Cependant, cette possibilité n'est pas ouverte aux personnes ayant un co-déposant ou celles sous tutelle ou curatelle.

Décence du logement et performance énergétique

Pris en application de la loi Énergie et Climat du 8 novembre 2019, le décret du 11 janvier 2021 modifie le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Conformément aux engagements pris par la France dans le cadre de la Convention Citoyenne pour le Climat, ce décret introduit un premier seuil maximal de consommation d'énergie finale à respecter, pour tous les logements mis en location à compter du **1er janvier 2023**.

Le logement devra avoir une consommation exprimée en énergie finale, inférieure à 450 kWh/m².an.

Par suite, les logements classés par le DPE en **catégorie G** seront qualifiés de **logements indécents**, emportant ainsi l'obligation pour le bailleur de réaliser les travaux de mise en conformité.

Certificats d'économies d'énergie - annonce de la cinquième période 2022-2025

Le gouvernement a mis en consultation un décret et un arrêté définissant la cinquième période des certificats d'économies d'énergie.

Il est annoncé la fin des offres à un euro, afin de limiter les effets d'aubaine, de lutter contre les malfaçons et les abus, et de lutter contre des travaux qui ne sont pas suffisamment efficaces.

Les textes proposés actent ainsi la disparition, à compter du 1er juillet 2021, des offres d'isolation à un euro ainsi que du coup de pouce pour le remplacement d'une ancienne chaudière gaz par une nouvelle plus performante.

Sont maintenues les bonifications concernant la rénovation globale et les changements de système de chauffage vers les énergies renouvelables.

**Aides des collectivités locales en 2020 en faveur
des travaux d'économies d'énergie**

Le réseau des Adil est engagé de longue date sur la question du financement des travaux d'économies d'énergie, via une information personnalisée apportée aux ménages sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux.

En ce sens, les ADIL recensent les aides délivrées par les collectivités locales.

Sur cette base, l'ANIL a publié une étude au niveau national, mettant en lumière l'implication financière des collectivités locales sur la rénovation énergétique des logements.

Cette étude est à la lecture sous le lien suivant : <https://www.anil.org/etudes-aides-des-collectivites-renovation-energetique-2020/>

Vers une interdiction de l'installation de nouvelles chaudières au fioul et au charbon

Un projet de décret visant l'interdiction de l'installation de nouvelles chaudières au fioul ou au charbon a été mis en consultation par le ministère de la transition écologique, afin de respecter la convention citoyenne pour le climat et l'engagement pris par le gouvernement d'arrêter le chauffage domestique au fioul d'ici 2028.

Cette interdiction viserait également l'impossibilité de remplacer des appareils existants.

Cette réglementation s'appliquerait à compter du 1^{er} juillet 2021 pour les bâtiments neufs et du 1^{er} janvier 2022 pour ceux existants, qu'il s'agisse de bâtiments à usage d'habitation ou à usage professionnel.

Toutefois, une exception serait prévue en présence d'une impossibilité technique manifeste de remplacer l'équipement existant par un autre système respectant le seuil de gaz à effet de serre exigé. De même, une exception serait insérée en cas d'absence de solution de raccordement à des réseaux de chaleur ou de gaz naturel et lorsque l'installation du nouvel équipement engendrerait des travaux de renforcement sur le réseau de distribution publique d'électricité.

Les réparations des chaudières existantes seront toujours autorisées, seule la mise en place d'un équipement neuf sera prohibée.

Projet de loi "portant lutte contre le dérèglement climatique"

Le projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique, et issu des propositions de la convention citoyenne pour le climat, sera présenté en conseil des ministres début février.

Certaines mesures portent sur le secteur du logement dont les principales suivent :

- Instauration d'un audit énergétique pour les passoires thermiques
- Interdiction de location des passoires thermiques
- Interdiction de relever le loyer dans les passoires thermiques
- Instauration d'un plan pluriannuel de travaux en copropriété
- Création d'un guichet unique d'information
- Fin à l'artificialisation des sols

Chèque énergie et ses évolutions en 2021

Depuis 2018, le chèque énergie a remplacé les tarifs sociaux pour l'électricité et le gaz. Les ménages modestes éligibles peuvent l'utiliser pour payer leurs factures d'énergie et des travaux de rénovation énergétique dans leurs logements.

Selon l'Observatoire National de la Précarité Énergétique, 3,5 millions de ménages ont eu des difficultés de paiement de leurs factures d'énergie en 2019.

Le chèque énergie est attribué en fonction du revenu fiscal de référence de l'ensemble des personnes occupant un local ou un logement.

Un décret du 30.12.2020 rend éligible au dispositif, les sous-locataires de logements gérés par des organismes exerçant l'activité d'intermédiation locative, les résidents de certains établissements pour personnes âgées, les occupants de résidences sociales.

Des dispositions particulières sont prévues pour l'identification et l'attribution automatique du chèque. Le bénéfice du dispositif peut être accordé, sous réserve de respect des critères, à un ménage qui n'a pas ou qui a tardivement remis sa déclaration de revenus.

Un ménage déjà bénéficiaire peut solliciter de l'agence de services et de paiement le versement direct de son chèque auprès de son fournisseur d'électricité ou de gaz pour les années suivantes (demande de pré-affectation).

Une amende de 1 500€ sanctionne le fait, pour un organisme ou une personne morale, de refuser un chèque énergie.

Le revenu fiscal de référence et la valeur du chèque seront définis par arrêtés. Les ménages éligibles recevront automatiquement leur chèque en avril 2021.

A noter que les chèques énergie de 2020 sont utilisables jusqu'au 31 mars 2021.

Le Plan de Relance en faveur de la réhabilitation et de la rénovation énergétique des logements sociaux

Le plan de relance prévoit un soutien à hauteur de 500M € en direction des bailleurs sociaux qui s'engageront dans des réhabilitations lourdes, doublées d'une rénovation énergétique sur la période 2021-2022. Le niveau de subvention moyen est fixé à 11 000 € par logement, pouvant être porté à 20 000 €.

Une partie de cette aide sera dédiée au soutien d'opérations de rénovation énergétique exemplaires et innovantes dans le cadre d'un appel à projet. Les dossiers viseront prioritairement les passoires thermiques pour des subventions équivalentes à 30% du coût de l'opération (20 000€ maximum)

Une Aide à la vie partagée (AVP) dès 2021

L'habitat inclusif ou « API » (Accompagner, Partager, Insérer) a pour but de permettre aux personnes en situation d'handicap ou en perte d'autonomie de rester chez soi tout en bénéficiant sur place d'un accompagnement de qualité et pérenne, lorsque la vie collective en établissement n'est ni souhaitée, ni nécessaire ou lorsque la vie « chez soi comme avant » n'est plus possible.

Afin de développer l'habitat inclusif ou « API », une aide à la vie partagée va être déployée dès 2021. Cette aide devrait être ouverte de plein droit et sous conditions de ressources en faveur de toute personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie choisissant de résider dans un logement API conventionné.

Les conventions d'AVP signées avec le département seront cofinancées à hauteur de 80% par la Caisse Nationale de la Solidarité pour l'Autonomie (CNSA). Cette démarche pourra être mise en œuvre dans le règlement départemental d'action sociale.

Ainsi, 40 départements pilotes devraient s'engager durant l'année 2021, et 60 en 2022.

Comité Interministériel des Villes (CIV)

Le premier ministre doit convoquer un Comité Interministériel des Villes (CIV) composé de tous les ministres du Gouvernement afin d'adopter des mesures concrètes en faveur des habitants des quartiers prioritaires notamment en matière d'égalité des chances et de mixité sociale.

Afin de préparer ce CIV, une large concertation de l'ensemble des acteurs impliqués au quotidien dans les quartiers prioritaires (habitants, élus, acteurs économiques et associatifs, personnalités qualifiées) a été engagée sur le territoire français. Plusieurs auditions et groupes de travail sont actuellement en cours.

Lutte contre la vacance des logements : appel à candidature pour accompagner les collectivités

Le Plan National de lutte contre les logements vacants annoncé en 2020 a pour objectif la lutte contre la vacance de longue durée dans le parc privé.

Ce plan s'appuie notamment sur la mobilisation des collectivités locales qui peuvent candidater jusqu'au **26 février 2021** pour bénéficier d'un accompagnement spécifique et d'outils pour le repérage et la remise sur le marché des logements vacants.

Ce déploiement participe à la production d'une offre locative abordable, la rénovation des logements vacants, la revitalisation des centres bourg et la lutte contre l'artificialisation des sols.

Les collectivités souhaitant candidater sont encouragées à envoyer, avant le 12 février 2021, un mail à l'adresse : logement-vacant.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr avec copie à la DDT(M) ou la DEAL de leur territoire.

Ensuite, un dossier de candidature au format numérique doit être transmis à l'adresse : logement-vacant.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr avec copie à la DDT(M) ou la DEAL de leur territoire, jusqu'au 26 février 2021 inclus.

Obligations de préciser sur le devis les modalités de gestion des déchets de chantiers

A compter du 1^{er} juillet 2021, tout devis portant sur des travaux de construction, de rénovation, et de démolition de bâtiments devra préciser les modalités d'enlèvement et de gestion des déchets générés par ces travaux ainsi que les coûts qui y sont associés.

Ainsi, les maîtres d'ouvrage pourront s'assurer de la bonne gestion des déchets de chantier, étant ici rappelé qu'au regard du code de l'environnement, ce sont eux qui en sont responsables.

Cette obligation d'information s'applique tant au regard des particuliers que des professionnels (sauf démolition ou réhabilitation lourde exigeant la réalisation préalable d'un diagnostic de gestion des déchets).

Le centre de collecte devra quant à lui délivrer gracieusement à l'entreprise chargée du chantier, un bordereau de dépôts des déchets pour une meilleure traçabilité de ces derniers.

En cas de manquement, l'entreprise risquera une amende administrative de 3 000 € s'il s'agit d'une personne physique et de 15 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

BTP Covid-19 : neuvième version du guide de préconisations de sécurité sanitaire

La nouvelle édition intègre les dernières évolutions concernant, notamment, la protection des personnes vulnérables à risque de forme grave de Covid-19 et la possibilité, pour les cas contacts ou présentant des symptômes, d'obtenir en ligne un arrêt maladie sans délai de carence.

L'ensemble des outils et documents sont rassemblés dans la boîte à outils Covid-19 disponible sur le site de l'OPPBT preventionbtp.fr

Patrimoine sensoriel des campagnes françaises : quels impacts futurs sur l'appréciation du trouble anormal de voisinage ?

La loi du 29 janvier 2021 intègre dans le patrimoine de la nation, les sons et les odeurs caractérisant les espaces, ressources et milieux naturels, terrestres et marins.

Parallèlement, le Gouvernement doit examiner la possibilité d'introduire dans le code civil, le principe de la responsabilité de celui qui cause à autrui, un trouble anormal de voisinage. Pour mémoire, la notion de trouble anormal de voisinage ne résulte actuellement pas de la loi, mais d'une création jurisprudentielle.

A cette occasion, seront examinés les critères d'appréciation du caractère anormal de ce trouble, et notamment de la possibilité de tenir compte de l'environnement et de la dimension sensorielle du patrimoine naturel.

Aides à l'insonorisation à proximité des aéroports

La crise sanitaire a généré une baisse importante des recettes de la taxe sur les nuisances sonores aériennes, engendrant ainsi une perte de financement pour le dispositif d'aide à l'insonorisation des riverains.

Le Gouvernement a commandé au Parlement un rapport pour trouver des solutions permettant de compenser cette baisse de recettes.