



## EDITO : n°32

### Actualités :

**L'ADIL se mobilise** pendant le confinement et poursuit sa mission de service au public selon ses horaires habituels.

### 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.

## Haut Bugey Agglomération - Ouverture de la Maison de l'Habitat

La Maison de l'Habitat a ouvert ses portes le 15 mars 2021, au 7 rue René Nicod dans les locaux de Haut Bugey Agglomération à Oyonnax.

La Maison de l'Habitat a été créée pour répondre à toutes les questions liées au logement : nouvel arrivant s'installant dans le Haut Bugey, location, achat, investissement locatif, travaux d'amélioration...

Elle rassemble les principaux acteurs du département : l'ADIL de l'Ain, l'ALEC 01 et Urbanis.

La Maison de l'Habitat accueille le public à Oyonnax (siège de Haut Bugey Agglomération), Nantua (France Services) et le plateau d'Hauteville (France Services), sur rendez-vous pendant la crise sanitaire.

**L'ADIL assure une permanence sur rendez-vous à Oyonnax (14-17h), et Nantua (9-12h), tous les premiers lundis de chaque mois.**



## Aide financière exceptionnelle de la ville de Bourg-en-Bresse

Afin d'aider les Burgiens impactés durablement par la crise sanitaire dans leur situation professionnelle et financière, la ville de Bourg-En-Bresse permet à ses résidents d'obtenir un soutien financier pour ceux qui n'ont pas bénéficié d'aide de l'Etat (versée par la Caf ou la MSA).

Pour profiter de cette aide, le revenu du mois de février 2021 d'une personne seule doit être inférieur ou égal à 1 230 €, et inférieur à 1 500 € pour un couple. De plus, les ressources entre février 2020 et février 2021 doivent avoir baissé d'au moins 15%.

Le montant de l'aide est de 100 € pour une personne seule, de 150 € pour un couple, + 30 € par enfant à charge sans activité professionnelle, dans la limite de 300 € par foyer.

Le formulaire de demande est disponible **du 29 mars 2021 au 30 juin 2021** sur le site Internet de la ville [www.bourgenbresse.fr](http://www.bourgenbresse.fr), ou à l'accueil du CCAS (centre communal d'action sociale). Il est possible de prendre rendez-vous avec le CCAS au 04.74.45.35.35 ou par courriel [ccas@bourgenbresse.fr](mailto:ccas@bourgenbresse.fr)

## Covid-19 et logement

Le **décret du 13 mars 2021** prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19 précise que sont, notamment, autorisés les déplacements liés à un déménagement résultant d'un changement de domicile et les déplacements indispensables à l'acquisition ou à la location d'une résidence principale, insusceptibles d'être différés.

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-Chalonnaise
- . Gex, PAD
- . Miribel
- . Nantua
- . Oyonnax
- . Saint-Genis-Pouilly
- . Trévoux

**Instruction du 1<sup>er</sup> mars 2021 relative à la préparation de la fin de la période hivernale dans le secteur de l'accueil hébergement.**

La fin de la trêve hivernale est fixée au **31 mai 2021**.

L'instruction prévoit de manière concomitante la baisse de la mobilisation massive des hôtels.

Elle vise, dans le cadre du programme « **Le Logement d'abord** », à ce que toute personne dépourvue de logement ou d'habitat précaire soit relogée. Un plan d'action partenarial en faveur du relogement et de l'accompagnement des ménages sans domicile, est préconisé afin d'assurer la continuité de l'hébergement pour les ménages qui ne peuvent pas accéder au logement ainsi que la continuité des services auprès des personnes qui demeurent sans solution de mise à l'abri.

Parmi les moyens à mobiliser, l'instruction encourage la création de places en pension de famille et le développement de l'intermédiation locative.

**Action Logement Services – Arrêt programmé à fin avril de l'aide à l'adaptation du logement**

Action Logement a apporté des précisions sur la fin programmée de l'aide à l'adaptation du logement au regard du solde restant de dossier pour atteindre l'enveloppe allouée (100.000 dossiers), le clap de fin est prévu pour fin avril.

Le nombre de dossiers restants fait l'objet d'un décompte sur **la page produit du site ALS et sera mis à jour tous les matins** (jour ouvré) pour plus de transparence.

A compter de la fermeture de la plate-forme, seuls les dossiers complets seront instruits par date de complétude. Aucun nouveau dossier ne pourra être créé. Pour mémoire, le délai d'instruction est en moyenne de 3 mois et le délai de règlement des factures est d'environ 5 jours.

**Vente de logements sociaux – Appel à manifestation d'intérêt d'Action Logement**

Action Logement a lancé un troisième appel à manifestation d'intérêt de l'ONV - opérateur national de vente-, aux fins de favoriser l'accession sociale à la propriété des locataires HLM, et de proposer aux bailleurs sociaux une source de financement pour la production de nouveaux logements sociaux ou la rénovation du parc existant.

L'ONV a pour mission d'acheter en bloc des logements détenus par des opérateurs du logement social pour les revendre prioritairement à des locataires occupants.

Action Logement a mis en place l'ONV, doté de 666 millions d'euros à ce jour, avec pour objectif d'acquérir 40 000 logements en dix ans.

Les deux premiers appels, lancés en juillet 2018 et septembre 2019, ont permis l'acquisition de 3 433 logements.

Ce troisième appel à manifestation d'intérêt est ouvert à l'ensemble des organismes de logements sociaux jusqu'au 17 juin 2021. Les candidats peuvent télécharger le dossier sur la plateforme de l'ONV: <https://echange.onv.actionlogement.fr>

Trois ans après le lancement du programme Action Cœur de Ville, un rapport fait un bilan à mi-parcours.

Le programme Action Cœur de Ville, engagé en 2018, vise à redonner de l'attractivité aux centres des villes moyennes, en agissant sur plusieurs thématiques : la réhabilitation et la restructuration de l'habitat, l'accessibilité, l'accès aux équipements et aux services publics, le développement économique et commercial, et la mise en valeur de l'espace public et du patrimoine.

La dimension écologique et la participation citoyenne sont au cœur des actions proposées.

Les engagements financiers au 1er janvier 2021 représentent 2.10 milliards sur les 5 milliards budgétés pour les 222 villes retenues.

Au-delà de ce bilan financier, le rapport met en lumière l'action partenariale essentielle entre l'Etat, la Banque des territoires, l'Anah et Action Logement, en soutien des actions locales publiques et privées.

- L'Etat met à disposition des moyens financiers ainsi que des moyens en ingénierie.
- La Banque des Territoires intervient notamment en soutien des études nécessaires à l'élaboration des projets, ainsi qu'au stade opérationnel en finançant l'assistance à maîtrise d'œuvre. CDC Habitat mobilise des moyens importants pour améliorer la fonction résidentielle des cœurs de ville.
- Action logement encourage la production de logements locatifs de qualité, en collaboration avec les bailleurs sociaux et les investisseurs privés. Une assistance à maîtrise d'œuvre est mise en place pour accompagner les particuliers, de la conception du projet jusqu'à la mise en location.
- Action logement intervient également dans le financement de projets d'accession sociale à la propriété.
- L'ANAH intervient dans le cadre d'opérations d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain.

Le rapport met également en lumière les dispositifs d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et la vente d'immeuble à rénover (VIR) destinés à soutenir les porteurs de projets sur des immeubles entiers, afin de produire des logements destinés à l'accession sociale et au locatif conventionné.

Il est également précisé qu'à partir de 2021, seront développées deux aides expérimentales pour les petites copropriétés :

- l'une concernant la rénovation de façade
- la seconde permettant la transformation d'un local en espace collectif dédié à de nouveaux usages (local à vélo, espace de travail, etc.).

Le rapport insiste sur la place prépondérante des élus locaux dans la mise en place de leurs projets de ville et souligne que les 222 conventions cadres ont été signées en moins de 6 mois en 2018.

Actuellement en phase de déploiement opérationnel, le plan national va s'accélérer pour permettre la réalisation de 7 000 projets.

## Protocole d'engagements pour la production de 250 000 logements sociaux sur deux ans

Face au constat d'une baisse sensible en 2020 de la production de logement sociaux et des difficultés à se loger pour plus de deux millions de personnes, un protocole vient d'être signé entre l'État, le Mouvement HLM, la Banque des territoires, Action Logement et 4 fédérations HLM. Il vise à une relance ambitieuse de la production de logements sociaux et de l'accèsion sociale à la propriété.

L'Etat soutiendra les projets dans leur conception, mettra sur le marché des fonciers destinés à accueillir des programmes de logements sociaux. Une attention particulière sera portée au développement d'offres d'hébergement et de logement pour les publics les plus fragiles, les jeunes et les étudiants, et des personnes en situation de perte d'autonomie.

La Banque des Territoires apportera son appui financier.

L'USH s'engage à participer à la sensibilisation des élus locaux en vue du développement sur leurs territoires d'une offre de logement social. Des propositions de projet seront présentées par l'USH et ses fédérations pour atteindre les objectifs fixés dans le protocole.

Enfin, Action Logement va intensifier ses actions historiques en faveur de la production de logement social, autour de 3 axes :

- l'attribution de subventions et de prêts aux opérateurs pour favoriser la production de logements sociaux.
- le financement de la production de logements pour les jeunes actifs et les étudiants.
- le soutien à l'accèsion sociale en faveur des ménages modestes avec l'instauration d'une aide financière comprise entre 10 000€ et 20 000€.

## Contemporanéité des APL

### Adaptation du calcul pour les personnes en contrat de professionnalisation

Dans le cadre de la réforme des "aides au logement en temps réel", les APL sont calculées tous les trois mois, sur la base des ressources des douze derniers mois et non plus sur les revenus de l'année n-2.

Pour éviter une baisse de ces aides, des dispositions spécifiques ont été prévues pour les étudiants et pour les apprentis. Cependant, les personnes en formation dans le cadre d'un contrat de professionnalisation n'étaient pas visées par ces mesures.

Aussi, par communiqué de presse en date du 19 mars 2021, Emmanuelle Wargon a annoncé la mise en place de deux mesures :

- **Pour les allocataires en alternance** qui ont connu une baisse de leurs aides en janvier 2021, le montant de cette aide est aligné, à situation familiale ou professionnelle identique, sur celui de décembre 2020, et ce dès le mois de mai prochain.

Cette mesure s'applique de janvier à septembre 2021.

- A compter de septembre 2021, **pour les nouveaux allocataires**, les personnes en contrat de professionnalisation bénéficieront d'un abattement sur leur revenu, équivalent au SMIC. L'objectif est de réduire les revenus pris en compte pour le calcul afin d'augmenter le montant des aides.

## Rénovation énergétique des copropriétés

Emmanuelle Wargon, ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique chargée du logement a signé avec la FNAIM, l'UNIS et Plurience, un protocole d'engagement réciproque, aux fins de lancer la rénovation énergétique de 50 000 copropriétés dans les trois prochaines années.

Pour ce faire, ces organisations professionnelles poursuivront leurs actions de sensibilisation, communication et formation à l'égard des syndicats de copropriété.

Des actions de repérage et de ciblage des copropriétés les plus énergivores seront encouragées pour favoriser la rénovation des immeubles les plus consommateurs d'énergie.

Il est recensé environ 740 000 copropriétés représentant un tiers du parc résidentiel, avec des problématiques différentes du parc de maisons individuelles : information et sensibilisation des copropriétaires, règles de décisions, type et montant de travaux...

C'est pourquoi, le gouvernement s'engage à accompagner les copropriétés en renforçant le financement des travaux.

En ce sens, MaprimeRénov' a été étendue aux copropriétés depuis ce début d'année. Cette aide est versée au syndicat des copropriétaires et elle peut se cumuler avec une aide individuelle pour les ménages modestes et très modestes.

Une campagne de communication valorisant MaprimeRénov' Copropriétés est déployée à destination du grand public, des conseils syndicaux et des syndicats.

Parallèlement, le projet de loi Climat et résilience prévoit la mise en place d'un plan pluriannuel de travaux systématisés, permettant d'anticiper les besoins de rénovation et les travaux prioritaires. Ceci est une condition essentielle pour anticiper et accompagner l'interdiction progressive de la location des passoires énergétiques à partir du 1er janvier 2028.

## Certificats d'économies d'énergie

Aux fins d'amorcer la cinquième période du dispositif CEE et de lutter contre les fraudes potentielles détectées en particulier sur le coup de pouce "rénovation performante d'une maison individuelle", un arrêté en date du 11 mars 2021 revoit les modalités d'application des CEE.

La définition des ménages en situation de précarité énergétique évolue. Seuls les ménages modestes et très modestes sont, à compter du 14 mars 2021, éligibles aux coups de pouce chauffage, isolation et à compter du 1er avril, au coup de pouce "rénovation performante d'une maison individuelle".

Par ailleurs, pour les coups de pouce "rénovation performante d'une maison individuelle" et "rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif", il est précisé que :

- La définition de l'étude énergétique préalable est alignée sur le contenu de l'audit énergétique exigé dans le cadre de MaprimeRénov'. Des compléments d'information sont apportés sur l'obligation de se déplacer physiquement sur le lieu de l'opération pour réaliser l'étude énergétique et sur l'interdiction de sous-traiter en tout ou partie cette étude.
- L'organisme qui contrôle ne doit pas avoir réalisé l'audit énergétique.
- Dans le cadre du coup de pouce "rénovation performante d'une maison individuelle", au moins un geste d'isolation devra être effectué entre l'isolation des murs, des planchers bas et des planchers de combles, et les rampants sous toiture ou toiture terrasse.
- Le taux de chaleur renouvelable passe d'au moins 40% à 50 %.

Olivier SICHEL, Directeur Général de la Caisse des dépôts, a rendu un rapport à Emmanuelle Wargon, sur les mesures nécessaires à une réhabilitation énergétique massive, simple et inclusive des logements privés.

**Parmi les propositions, trois leviers d'action ressortent :**

- La création d'un rôle d'accompagnateur nommé "*Mon accompagnateur rénov*". Cet accompagnateur interviendrait pour des projets de travaux supérieurs à 5 000 €. Il jouerait notamment le rôle de tiers de confiance tout au long d'un projet de rénovation : proposition de travaux adaptés avec deux scénarios (l'un tendant vers le BBC, et l'autre permettant d'obtenir un gain énergétique minimal de 55%, mais pour atteindre le niveau BBC par étapes), suivi de travaux...
- Le montage d'une plateforme digitale "*Mon service rénov*" permettant aux parties prenantes de suivre l'opération
- Le développement de dispositifs d'avance des aides financières sur travaux, notamment au travers de l'éco-prêt à taux zéro

Le coût associé à ces propositions serait de 370 millions d'euros par an.