



EDITO : n°16

Actualités :

Assemblée Générale
de l'ADIL le 18 juin
2019 à 9h dans les
locaux de FBTP
33 rue Bourgmayer
à Bourg en Bresse

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.

Plan d'investissement volontaire d'Action Logement

Lors d'une conférence de presse, Action Logement Groupe a présenté le programme de mise en œuvre des sept mesures du Plan d'Investissement Volontaire (PIV) du groupe Action Logement. Ce plan de 9 milliards d'euros en faveur du logement et de la mobilité des salariés s'articule autour de sept axes :

- **Améliorer la performance énergétique des logements des salariés.**
Une aide, prenant la forme d'une subvention (montant maximal : 20 000 € pour les propriétaires occupants / 15 000 € pour les propriétaires bailleurs) sera mise en place en septembre 2019 pour financer à 100 % des travaux de rénovation des logements pour les salariés aux revenus modestes (sous plafonds de ressources Anah « modestes »). Elle sera complétée par un prêt (de 10 à 30 000 euros) pour financer les travaux annexes.
- **Favoriser la mobilité des salariés**
Dès juillet 2019, les salariés aux revenus modestes (revenu net fiscal mensuel jusqu'à 1,5 fois le SMIC pour une personne seule ou 2 fois le SMIC pour un couple) qui déménagent pour se rapprocher de leur entreprise ou prendre un nouvel emploi, pourront bénéficier d'une prime de 1 000 €.
- **Pour un habitat inclusif**
Une subvention de 5 000 € sera proposée à partir de septembre 2019 pour adapter les salles de bains et prévenir le risque de chute des personnes âgées (fourniture et pose d'une douche à l'italienne, par exemple). Sont notamment visées les anciens salariés de plus de 70 ans, sous plafond de ressources « Anah modeste ».
- **Transformer des locaux d'activité vacants en logements**
Au cours de l'été 2019, une société foncière sera créée pour acheter des locaux d'activité et des bureaux vacants **en zone tendue** et les porter sur le long terme, afin d'alléger le coût de production des opérateurs qui les transformeront en logement.
- **Améliorer l'habitat dans les Outre-Mer**
- **Produire plus et moins cher**
Ce volet vise à soutenir le logement social, notamment par des apports en fonds propres auprès des organismes Hlm, mieux doter les organismes fonciers solidaires (OFS), et produire davantage de logements locatifs intermédiaires.
- **Agir contre la dégradation de l'habitat ancien**
Action Logement interviendra, par des acquisitions, dans les copropriétés très dégradées ou dégradées.
Par ailleurs, des dotations en fonds propres et en prêts seront réalisées auprès de l'Association Foncière Logement, filiale d'Action Logement et opérateur de l'acquisition et de la réhabilitation de logements indignes, insalubres, en péril ou anciens dégradés dans les centres villes.
Enfin, des subventions spécifiques seront distribuées pour financer la démolition par les bailleurs sociaux de logement obsolètes et partiellement vacants en zones détendues.

**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-Chalaronne
- Gex, PAD
- Miribel
- Nantua
- Oyonnax
- Saint-Genis-Pouilly
- Trévoux

Pacte d'investissement pour le logement social

Un pacte d'investissement pour le logement social d'une durée de trois ans (2020-2022) a été signé le 25 avril 2019. Selon ce pacte, le mouvement HLM produira chaque année 110 000 logements sociaux et réalisera annuellement la rénovation énergétique de 125 000 autres. A ce titre, le plan prévoit notamment une baisse de la réduction de loyer de solidarité, une baisse de la cotisation des bailleurs sociaux au fonds national des aides à la pierre (compensée par Action Logement) et le retour à une TVA à 5.5% pour les logements PLA, les opérations ANRU et les acquisitions-amélioration de PLUS.

Du nouveau pour le contrat de construction de maison individuelle

- Adaptation de l'échéancier de paiement : Le CCMI est soumis au respect d'un échelonnement des paiements en fonction de l'avancement des travaux, exprimés en pourcentage du prix convenu. Désormais, le dernier appel des fonds (95% du prix de la construction) ne peut être sollicité qu'après l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie, de chauffage **et des revêtements extérieurs**.

Décret du 11 avril 2019.

- Adaptation du CCMI avec la préfabrication : **L'ordonnance du 30 avril 2019** modifie les règles applicables au CCMI avec fourniture de plan pour les rendre adaptées aux constructions préfabriquées. Elle procède aux adaptations suivantes :

- **Le contenu du contrat** : les éléments préfabriqués en usine, les modalités de paiement en fonction de l'avancement des travaux de construction sur le chantier et de l'achèvement des éléments préfabriqués en atelier devront être décrits et mentionnés dans le contrat.
- **Le régime de garantie** : la garantie de livraison couvre le maître de l'ouvrage contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution de la fabrication des éléments en usine, et de leur pose et assemblage sur le chantier.
- **Les modalités d'information du maître de l'ouvrage** : les modalités selon lesquelles le maître de l'ouvrage sera tenu informé de la bonne exécution et de l'achèvement des éléments préfabriqués en atelier seront inscrites dans ce même contrat. Le Gouvernement envisage notamment le paiement d'une tranche de prix convenu de la maison à partir du moment où ces éléments sont achevés en usine. Il est précisé que le constructeur ne peut pas empêcher le maître de l'ouvrage de procéder, y compris en usine, au constat de l'achèvement de la fabrication de ces éléments
- **L'ordonnance prévoit également la possibilité de définir ces différentes adaptations dans des clauses types** : travaux à la charge du constructeur, prix convenu, délai d'exécution des travaux et pénalités applicables en cas de retard d'exécution, ainsi que les modalités selon lesquelles le maître de l'ouvrage est informé de l'achèvement et de la bonne exécution de la fabrication des éléments préfabriqués.

Un décret en Conseil d'Etat fixera les modalités selon lesquelles le maître de l'ouvrage est informé de l'achèvement et de la bonne exécution de la fabrication des éléments préfabriqués, ainsi que des modalités de règlement du prix compte tenu de l'avancement des travaux de construction et de l'achèvement de la fabrication des éléments préfabriqués.

Accessibilité des logements

- **Ascenseurs** : Pour les demandes déposées à compter du 1^{er} octobre 2019, un ascenseur devra être installé dans les parties d'immeubles collectifs neufs comportant plus de deux étages accueillant des logements au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée. Le seuil de R+4 (4 étages et plus) est abaissé à R+3 (3 étages et plus), quel que soit le nombre de logements prévus dans le programme de construction.
- **Logements évolutifs** : Le taux minimum de 20 % de logements accessibles (et au moins logement accessible) remplace le principe du « tout accessible ». Les 80% restants seront **évolutifs** et permettront au moins à une personne handicapée d'utiliser le séjour et un cabinet d'aisance. Ils doivent pouvoir, sous réserve de travaux simples (arrêté à paraître) sans incidence sur les éléments de structure et certains réseaux encastrés en cloisons, être transformés en logements accessibles.

La surface moyenne des logements évolutifs pour une même typologie de logements, ne pourra être inférieure à la surface moyenne des logements accessibles.

A noter, l'arrêté du 27 février 2019 modifie également diverses mesures relatives à l'accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction.

- **Location et travaux d'adaptation** : lorsque le locataire en situation de handicap ou de perte d'autonomie souhaite réaliser à ses frais des travaux d'adaptation de son logement, il en informe son propriétaire. L'absence de réponse du propriétaire après 2 mois est considérée comme une acceptation (4 mois auparavant).

Décret du 11 avril 2019

Rénovation énergétique

Une réponse ministérielle du 2 mai 2019 met en avant le travail réalisé par le réseau des ADIL dans ce domaine : « (...) 450 points information-service (PRIS) **assurent cette mission grâce** aux équipes locales de l'agence nationale de l'habitat (Anah) **des agences départementales d'information sur le logement (ADIL), des espaces infos énergie (EIE)...** »

Réponse ministérielle JO Sénat – 02/05/2019

Décompte SRU et intermédiation locative

Pour que les logements en intermédiation locative puissent être décomptés au titre de la loi SRU, la législation impose le respect d'un plafond de loyer défini par arrêté.

Le loyer mensuel par mètre carré, charges non comprises correspond au « loyer social » du dispositif COSSE (ou Louer abordable).

Cette précision permet de prendre en compte l'intermédiation locative hors conventionnement Anah mais sous plafond loyer social.

Arrêté du 22 mars 2019

Permis de construire valant permis de démolir

Le Conseil d'Etat précise que la décision statuant sur la demande de permis de construire ne peut valoir autorisation de démolir que si le dossier de demande mentionne explicitement que le pétitionnaire entend solliciter cette autorisation (justification du dépôt de la demande de permis de démolir ou demande portant à la fois sur la démolition et la construction).

Conseil d'Etat 24 avril 2019

Contentieux de l'urbanisme

Lorsqu'un recours est dirigé contre un permis de construire, de démolir, d'aménager ou contre une décision de non opposition à déclaration préalable et qu'en cours d'instance se présente une mesure de régularisation, la légalité de cet acte modificatif ne peut être soulevée qu'au cours de la même instance.

Dans le cadre de cette procédure très spécifique, les parties ne peuvent plus invoquer de moyens nouveaux, passé un délai de deux mois à compter de la communication du premier mémoire en défense concernant un tel acte.

Décret du 10 avril 2019

Registre des copropriétés : chiffres clés au 31.03.2019

Sur les 361 138 copropriétés immatriculées, 35% ont moins de 10 lots, 51% de 11 à 49 lots, 13% de 50 à 199 lots et 0.87% plus de 200 lots.

Les 44 287 télé-déclarants sont pour 81% des syndicats bénévoles, 12% des professionnels et 7% des notaires.

Location, violences conjugales et solidarité

La loi Elan met fin à la solidarité des titulaires du contrat lorsque l'un des locataires est victime de la part de son compagnon (conjoint, partenaire Pacsé ou concubin notoire) de violences exercées sur lui-même ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui et le contraignant à quitter le logement.

Le législateur souhaite éviter à ce dernier d'être obligé de payer les dettes locatives de son ex-partenaire après son départ. La solidarité cesse également à l'égard de la personne qui s'est porté caution au profit de la victime.

Pour bénéficier de cette mesure, le locataire victime doit informer son bailleur par lettre recommandée avec AR et joindre:

- soit la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales (JAF) dont il bénéficie et préalablement notifiée à l'autre membre du couple.
- soit la copie de la condamnation pénale du locataire restant dans les lieux pour des faits de violence à son encontre ou sur un enfant qui réside habituellement avec le couple et rendue depuis moins de 6 mois.

La solidarité prendra fin le lendemain du jour de la première présentation du courrier au bailleur et donc ne concernera que les dettes postérieures à cette date.

Loi du 6 juillet 1989 – article 8-2

Location non meublée, préavis réduit et justificatifs

La Cour de cassation rappelle les dispositions de la loi ALUR et insiste sur le fait que pour bénéficier d'un préavis réduit à un mois, le locataire doit **préciser le motif invoqué** et en **justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé**.

A défaut, le délai de préavis applicable est de 3 mois conformément à l'article 15 I de la loi du 06/07/89, sans aucune possibilité de régularisation postérieure.

Loi du 6 juillet - article 15 et Cassation 11 avril 2019