



EDITO : n°28

Décembre 2020

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.

Réglementation environnementale 2020

La RE 2020 venant en remplacement de la RT 2012 devrait en principe voir le jour courant de l'été 2021. Les projets de textes seront mis à la consultation.

La future réglementation environnementale s'appuiera sur 3 axes majeurs :

- Donner la priorité à la sobriété énergétique et à la décarbonisation de l'énergie utilisée
- Diminuer l'impact carbone de la construction des bâtiments
- Garantir la fraîcheur des locaux en cas de forte chaleur.

Premier axe : poursuivant l'objectif de sortir des énergies fossiles dès 2024, un seuil maximum d'émission de gaz à effet de serre sera imposé.

Pour les **maisons individuelles**, l'installation de pompes à chaleur ou de chauffage biomasse devrait se développer.

Pour les **bâtiments collectifs**, la baisse de la consommation des gaz à effet de serre se fera en deux étapes. Une première baisse du seuil des GES en 2021, puis une deuxième baisse en 2024, le temps de développer les réseaux de chaleur, les chaufferies biomasse, les PAC collectives ou le solaire thermique.

Le chauffage au gaz devrait donc disparaître pour les constructions de maisons individuelles dès 2021, et pour les constructions de logements neufs, dès 2024.

Deuxième axe : aux fins de diminuer l'empreinte carbone des constructions, les matériaux d'isolation biosourcés (bois, paille, chanvre, liège, lin...) seront développés, pour que leur utilisation soit quasi systématique en 2030.

Troisième axe : aux fins de garantir la fraîcheur des locaux, la RE 2020 va intégrer un besoin de froid dans le calcul du coefficient Bbio, avec une recommandation d'opter pour des solutions passives de climatisation : forme du bâtiment, orientation, protection contre le soleil...

Plafond de ressources Anah

La circulaire du 24 novembre 2020 réactualise les plafonds de ressources de l'Anah pour les propriétaires occupants. A compter du 1er janvier 2021, ces plafonds baissent de 0.24% par rapport à ceux de 2020.

Ces plafonds servent aussi de référence pour l'éligibilité à l'aide MaprimeRénov'.

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

Par **délibération en date du 2 décembre 2020**, le Conseil d'Administration de l'Anah a :

- apporté des modifications à la subvention Habiter Mieux Sérénité finançant les travaux d'économies d'énergie.
- créé MaprimeRénov' Copropriétés
- fait évoluer le dispositif fiscal « Cosse - Louer abordable »
- augmenté les financements dédiés aux structures d'hébergement et prorogé les mesures exceptionnelles pour la lutte contre l'habitat indigne.

1 - Evolutions de la subvention Habiter Mieux Sérénité

Les propriétaires occupants devront désormais obtenir **un gain énergétique de 35%** au lieu et place de 25%. Les projets qui ont toutefois déjà été initiés pourront être déposés jusqu'au 28 février 2021 aux anciennes conditions.

Le plafond de travaux subventionnables est **porté à 30 000 €** contre 20 000 € précédemment.

Le montant maximum de la prime Habiter Mieux, versée en complément de la subvention Habiter Mieux, est porté à 3 000 € pour les ménages très modestes et à 2 000 € pour les ménages modestes.

A l'instar de MaprimeRénov', il est créé un bonus de sortie de passoire thermique et un bonus « basse consommation », de 1 500 € chacun.

2 - Création de MaprimeRénov' Copropriétés

La délibération acte la création de cette nouvelle aide, selon les modalités déjà communiquées par le communiqué de presse MaprimeRénov' du 5 octobre 2020.

Il est intégré des primes individuelles d'un montant de 1 500 € pour les propriétaires occupants très modestes et de 750 € pour les propriétaires occupants modestes.

3 - Evolution du dispositif Cosse Louer abordable

Pour bénéficier du dispositif fiscal Cosse Louer abordable dans le cadre d'une convention sans travaux, le logement doit avoir **un DPE classant le logement entre A et E**. Pour les bailleurs dont le DPE aurait une étiquette énergie vierge (cas des logements construits avant 1948 et pour lesquels les consommations d'énergie sur les trois dernières années ne sont pas connues), il leur est possible de se rapprocher des opérateurs de l'Anah afin d'établir une évaluation énergétique basée sur la consommation conventionnelle (notamment avec la méthodologie 3CL et avec le logiciel DIALOGIE).

A cette occasion, les bailleurs pourront être accompagnés vers la réalisation de travaux permettant de répondre à l'éco-conditionnalité, et ils pourront se voir proposer le bénéfice des subventions de l'Anah.

4 - Financement des structures d'hébergement et lutte contre l'habitat indigne

Le Conseil d'Administration de l'Anah a décidé l'augmentation des financements dédiés à l'humanisation des structures d'hébergement comptant un maximum de 15 places.

Par ailleurs, les mesures exceptionnelles relatives aux six territoires d'accélération pour la lutte contre l'habitat indigne sont prorogées. Ceci vise la lutte contre la dégradation des grandes copropriétés, la requalification des centres anciens dégradés, la lutte contre les marchands de sommeil, l'accélération de la rénovation urbaine.

MaPrimeRénov' 2021 - critères de performance des équipements éligibles

L'arrêté du 17 novembre 2020 précise les critères de performance technique des équipements financés par MaPrimeRénov' en 2021.

En 2020, ces critères étaient alignés sur ceux du crédit d'impôt transition énergétique. Ce dernier disparaissant en 2021, il faut donc donner une nouvelle base réglementaire à l'ensemble de ces critères.

La plupart des exigences techniques imposées en 2020 sont reprises dans le futur dispositif pour 2021.

Toutefois, les critères sont renforcés pour les travaux d'installation de chaudières fonctionnant au bois ou autre biomasse et pour les travaux d'isolation des parois opaques, pour lesquels il sera désormais exigé de mettre en œuvre des « procédés d'isolation », constitués de l'association de matériau d'isolation et de dispositifs de fixation et de protection tels que des revêtements, parements, membranes continues si nécessaires, contre des dégradations liées à son exposition aux environnements extérieurs et intérieurs (rayonnement solaire, vent, pluie, neige, humidité, feu...).

Ces critères s'appliquent aux demandes déposées à compter du 1er janvier 2021.

Rénovation énergétique des bâtiments des collectivités - parution de l'instruction

Le plan de relance consacre un budget d'un milliard d'euros à la rénovation énergétique des bâtiments des collectivités : écoles, collèges, gymnases, administrations...

L'instruction du 18 novembre 2020 précise que cette aide doit permettre aux collectivités, pour leurs bâtiments de plus de 1 000 m², d'atteindre une diminution des consommations d'énergie de 40% d'ici 2030, de 50% d'ici 2040, et de 60% d'ici 2050.

Cette enveloppe financière est déléguée aux Préfets de Région. Ces derniers devront choisir en priorité les projets les plus performants, avec une cible recommandée d'au moins 30% de réduction de consommation d'énergie.

<https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf/circ?id=45087>

Notaires : établissement des procurations à distance

Depuis le 22 novembre 2020, les notaires peuvent établir des procurations authentiques à distance de façon pérenne.

Les notaires peuvent désormais recueillir, par voie électronique, le consentement et la signature des parties qui ne peuvent être présentes à l'acte. L'acte devient parfait dès que le notaire a apposé sa signature électronique qualifiée.

Toutefois, le Conseil Supérieur du Notariat apporte la précision que « cette comparution à distance ne remplace rien, elle ajoute un nouveau mode possible de réception d'un acte notarié ». La réunion des parties signataires de l'acte reste donc nécessaire. Cette réunion peut se faire au moyen de visioconférences, afin de s'assurer que chaque partie signataire donne son consentement éclairé.

Publication d'une carte des loyers

Depuis 2018, la loi ELAN a renforcé, dans toutes les agglomérations situées en zones tendues, les observatoires locaux des loyers. Actuellement, 30 observatoires permettent d'avoir des informations précises sur un peu plus de la moitié du parc locatif privé dans 51 des principales agglomérations françaises.

Pour le reste du territoire, et en particulier dans les zones détendues et rurales, l'information est partielle voire inexistante.

Dans ce contexte, un projet de carte des loyers a été développé par le ministère chargé du logement.

Cette carte est construite à partir d'annonces publiées sur les sites Internet Seloger, Leboncoin et pap.fr.

Cette carte est désormais en ligne sur <https://www.ecologie.gouv.fr/carte-des-loyers>.

Elle sera mise à jour tous les deux ans par l'ANIL, en lien avec les partenaires et le ministère chargé du logement.

Traitement des données personnelles dans le cadre de la gestion locative

Un projet de référentiel sur le traitement des données personnelles dans le cadre de la gestion locative est en cours de consultation.

Ce référentiel s'adressera aux personnes physiques ou morales à l'exclusion des bailleurs sociaux, qui, à titre professionnel, mettent en location un local à usage d'habitation ou à usage mixte et professionnel, à titre de résidence principale du locataire.

Les bailleurs qui mettent en place des traitements dans le cadre de la gestion locative doivent s'assurer de leur conformité au règlement général sur la protection des données personnelles et à la loi informatique et libertés.

La CNIL distingue trois situations :

- La gestion déléguée ou totale : un propriétaire mandate un professionnel pour gérer intégralement la location. C'est le mandataire professionnel qui est responsable du traitement des données.
- La gestion directe : le propriétaire loue directement son logement sans intermédiaire. Il est alors le responsable du traitement des données.
- La gestion semi-déléguée : le propriétaire confie une partie de l'administration de son bien à un professionnel et conserve la maîtrise des autres tâches. Chacun d'entre eux est considéré comme responsable du traitement des données pour la partie qu'il gère.

Le référentiel recense les différentes finalités du traitement des données dans le cadre de la gestion locative :

- Proposer des biens à louer
- Conclure un contrat de location
- Gérer la vie du contrat
- Résilier un contrat de bail

Le référentiel passe en revue les différents types de données qui peuvent être collectées en fonction de la finalité du traitement.

Caducité des POS au 31 décembre 2020

Une *réponse ministérielle du 6 novembre 2020* rappelle que les Plans d'Occupation des Sols deviennent caducs au 31 décembre 2020, et qu'il n'est pas envisagé par le Gouvernement de reporter cette date malgré la crise sanitaire et les périodes de confinement.

Les communes membres d'une intercommunalité dont le plan local d'urbanisme intercommunal n'est pas achevé au 31 décembre 2020, se verront appliquer le règlement national d'urbanisme.

Taxe foncière et classement des communes en zone de revitalisation des commerces ruraux

Les communes situées en zone de revitalisation des commerces ruraux ont la possibilité d'exonérer partiellement ou totalement leur part de taxe foncière sur la propriété bâtie.

L'arrêté du 16 octobre 2020 liste les communes ayant la possibilité de voter cette exonération. Pour l'exonération 2021, la délibération doit avoir lieu avant le 21 janvier 2020.

Les commerces bénéficiant de cette exonération doivent remplir les conditions d'exonération de cotisation foncière des entreprises (moins de 11 salariés, chiffre d'affaires annuel hors taxe inférieur à 2 millions d'euros).

L'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage relèvent de la compétence des EPCI depuis le 1er janvier 2017.

Les documents d'urbanisme (PLU et cartes communales) doivent définir les secteurs dans lesquels les aires d'accueil peuvent être implantées avec des règles de constructibilité adaptées.

La Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages, en collaboration avec le CEREMA -centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement- et de nombreuses collectivités, ont élaboré un **guide** abordant tous les aspects, de l'élaboration à la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, sous forme de fiches méthodologiques.

<https://www.cerema.fr/fr/actualites/methodologie-schemas-departementaux-accueil-gens-du-voyage>

Mouvements de terrain et dégâts aux habitations : aide exceptionnelle au titre de la sécheresse de 2018

La loi de finances pour 2020 avait décidé d'accorder une aide aux victimes les plus touchées par le phénomène de sécheresse-réhydratation des sols de 2018.

Un décret et un arrêté publiés le 21 novembre 2020 viennent de préciser les nombreuses conditions d'éligibilité de cette mesure de soutien.

Conditions tenant au logement et à sa situation :

- Le logement doit être une maison individuelle, achevée depuis plus de 10 ans au 31 décembre 2017 et couverte par une assurance garantissant les dommages incendie ou tous autres dommages.
- Il doit être la résidence principale du propriétaire à la date de début des travaux.
- Etre situé en zone d'exposition moyenne ou forte aux phénomènes de sécheresse -réhydratation des sols.
- Etre situé dans une commune pour laquelle le Maire a formulé une demande de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle au plus tard le 31.12.2019.
- L'état de catastrophe naturelle n'a pas été reconnu suite à cette demande.

Conditions tenant au demandeur :

- Pour bénéficier de l'aide financière, le ménage propriétaire occupant devra avoir des revenus inférieurs aux plafonds « ménages modestes » de l'Anah.

Dégradations et Travaux éligibles

- Seuls les dommages intervenus au niveau des parties à usage d'habitation sont pris en compte.
- Le bâtiment doit avoir subi des dommages structuraux sur le gros œuvre dus aux déformations du sol ou du sous-sol avoisinant le bâtiment, qui compromettent sa solidité et la sécurité de l'habitation.
- Sont finançables les reprises en sous-œuvre totales ou partielles et les réparations des dommages sur la partie gros œuvre du bâtiment.
- Les travaux ne doivent pas débiter avant l'accusé de réception du dossier de demande d'aide adressé par le représentant de l'Etat dans le département.
- Ils doivent être réalisés dans un délai de deux ans à compter de la notification de l'aide.

Montant de l'aide :

- Elle pourra atteindre 15 000€ pour les ménages très modestes (ex : revenu maximum de 30572€ pour un ménage de 4 personnes) et 10 000€ pour les ménages modestes (ex : revenu maximum de 39192€ pour 4 personnes), dans la limite de 80% du montant des travaux réalisés.
- L'aide peut être cumulée avec une subvention de l'Anah, mais le reste à charge pour le propriétaire ne pourra être inférieur à 20% de la dépense éligible.
- Le demandeur ne doit pas avoir déjà bénéficié d'autres concours publics au titre du phénomène de sécheresse réhydratation du sol.
- **Le dossier complet doit être présenté avant le 28 février 2021.**

Demande d'autorisation d'urbanisme : Une nouvelle démarche en ligne pour accompagner et simplifier la procédure

Le ministère de la transition écologique et service-public.fr ont mis en ligne une assistance aux demandes d'autorisation d'urbanisme (ADAU).

Cette démarche permet de constituer en ligne un dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable de travaux, permis d'aménager, permis de démolir...). Elle permet d'aider les usagers à constituer leur dossier, à renseigner les informations utiles à son instruction pour compléter ensuite automatiquement le formulaire Cerfa correspondant.

Concrètement, le demandeur renseigne le lieu des travaux et il est ensuite guidé par une série de questions en fonction notamment du type de travaux envisagé et de son projet.

En suite de ces renseignements, l'usager accède à une interface épurée, ne comportant que les champs et les pièces nécessaires à son projet dans le cadre du formulaire Cerfa correspondant.

Une fois finalisé, l'usager récupère son dossier complété pour le déposer en mairie.

Il est prévu à terme que le dossier puisse être communiqué à la mairie par voie dématérialisée.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R52221>

Loi ASAP d'accélération et de simplification de l'action publique

Ce texte, publié le **8 décembre 2020**, vise à accélérer la dynamique de simplification et d'efficacité administrative à travers plusieurs mesures concrètes.

Ses 123 articles s'organisent autour de 5 grandes thématiques : des dispositions relatives à la suppression de commissions administratives, à la déconcentration de décisions administratives individuelles, à la simplification des procédures applicables aux entreprises, des dispositions de simplification et des dispositions portant suppression de transpositions de directives européennes en droit français.

Parmi ces mesures plusieurs sont en lien avec le logement :

- L'attribution du **chèque énergie** est étendue aux personnes résidant en EHPAD, en EHPA, ou en USLD (unité de soins longue durée). L'aide sera versée directement au gestionnaire du centre.
- La **procédure d'expulsion en cas d'occupation illicite du domicile d'autrui** est élargie et renforcée : désormais, que le bien soit la résidence principale ou secondaire de l'occupant en titre, celui-ci peut solliciter du préfet de mettre en demeure l'occupant illicite de quitter les lieux. La démarche peut être engagée également par toute personne agissant dans son intérêt ou pour son compte.

Le demandeur doit, en préalable, déposer plainte, justifier que le bien est son domicile et faire constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire

A compter de la réception de la demande le préfet dispose d'un délai d'instruction de 48 heures. Sa mise en demeure indique un délai d'exécution qui ne peut être inférieur à 24h, après lequel, à défaut de libération des lieux l'expulsion intervient sans délai.

Le refus de mise en demeure du préfet ne peut intervenir qu'en cas de méconnaissance des conditions prévues par le texte, ou pour un motif impérieux d'intérêt général.

Dans ce cas le refus motivé est notifié sans délai au demandeur.

- La commission centrale des impôts directs chargée, au ministère de l'Action et des Comptes publics, de trancher les contestations des maires, de l'administration des impôts ou des propriétaires contre les tarifs des évaluations foncières arrêtés par les commissions départementales, est supprimée. Une procédure de contestation des tarifs d'évaluations des propriétés non bâties est établie. Les maires et les contribuables, à certaines conditions, peuvent ainsi contester ces tarifs, dans les deux mois de leur affichage

- Le Haut comité pour le logement des personnes défavorisées et le Comité de suivi de la mise en œuvre du DALO fusionnent en un Haut comité pour le logement des personnes défavorisées et du comité de suivi de la mise en œuvre du DALO, rattaché au Premier ministre.
- Plusieurs mesures relatives aux procédures de participation du public au processus décisionnel en matière d'urbanisme et à l'évaluation environnementale complètent les réformes engagées dans ce domaine : les PLU sont ajoutés dans la liste des plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale systématique, l'intégralité du projet peut être soumis à la concertation dans le cadre de la création d'une ZAC, d'un projet de renouvellement urbain, d'aménagement ou de construction. Le texte réduit également de 4 à 2 mois, la possibilité de demander au préfet l'organisation d'une concertation préalable pour un projet ou un plan ou un programme ayant fait l'objet d'une déclaration d'intention. (cette initiative est ouverte aux collectivités locales, à une association agréée, ou des personnes représentant aux moins 20% de la population au niveau de la commune ou 10% au niveau du département ou de la région).
- Les permis de construire, d'aménager et de démolir ainsi que les décisions de non-opposition à déclaration préalable requis en application du Code de l'urbanisme ne peuvent, en principe, pas recevoir exécution avant la délivrance de l'autorisation environnementale.
Par dérogation, le préfet peut désormais autoriser l'exécution anticipée, à la demande du pétitionnaire et à ses frais et risques, des permis et décisions requis pour permettre à ce dernier de commencer certains travaux de construction.
- En matière de marchés et commande publique plusieurs mesures permettent de déroger aux règles de publicité, de mise en concurrence et aux règles de passation et d'exécution des marchés, pour des motifs d'intérêt général ou en cas de circonstances exceptionnelles.

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, le gouvernement a souhaité mettre en place un numéro unique national, le **0 806 706 806** (appel non surtaxé).

Ce numéro permet à chaque personne d'être mise en relation directement avec un conseiller juriste de son ADIL locale.

Ainsi si une personne indique résider dans le département de l'AIN, son appel sera automatiquement relayé vers le standard téléphonique l'ADIL de l'Ain.

Ce numéro, complémentaire à la ligne téléphonique de l'ADIL 01 (04 74 21 82 77), vient renforcer une action visant à sensibiliser et informer le public sur les problématiques liées à l'habitat dégradé.

