



EDITO : n° 47

ACTUALITES :

.L'IRL du 3^e trim. 2022 :
136,27, soit 3,49% -
paru le 14/10/22

.Semaine de la
copropriété du 14 au 18
novembre inclus au
Siège de l'ADIL, suivant
les horaires d'ouverture
habituels

NOTRE EQUIPE :

- 5 juristes
- 1 directrice
- 1 secrétaire
- 1 chargée d'études
Observatoire
départemental
de l'habitat
- 1 chargée d'études
PEX

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.

Plan de sobriété énergétique

Le Gouvernement a présenté le 6 octobre 2022, le plan de sobriété énergétique visant à réduire la consommation d'énergie de 10% en deux ans et à limiter les risques de rupture d'approvisionnement en gaz et en électricité pour les prochains mois.

Tous les secteurs sont concernés : services publics, entreprises, sport, **logement**, transports.

Dans le domaine du logement, les mesures suivantes devront être prises :

- **Installation de thermostats dans tous les logements** : les programmeurs de chaudière intelligents sont obligatoires pour les installations de chaudières depuis 2018. Cette obligation sera étendue d'ici 2025 à tous les bâtiments résidentiels existants et aux bâtiments tertiaires.
 - **Décalage de la période de chauffe au milieu de l'automne** : dans les immeubles dotés d'une installation collective de chauffage, la période de chauffe s'étend généralement du 15 octobre au 15 avril. Dans la mesure du possible, il est recommandé de décaler de 15 jours le début de la période de chauffe en début de saison et de 15 jours en fin de saison.
 - **Décalage de la période de chauffe des ballons d'eau chaude**. Le pic de consommation méridien est entre 8h et 13h. Or, certains ballons d'eau chaude sont programmés pour démarrer vers 12h. Les gestionnaires du réseau de distribution seront chargés de la désactivation partielle pour l'hiver 2022, du démarrage des ballons d'eau chaude sur cette plage horaire.
 - **Réduction de la consommation d'eau chaude sanitaire par l'installation de dispositifs hydro-économiques** (limiteurs de débits calibrés et mousseurs sur les robinets, douchettes à économie d'eau).
 - **Individualisation des frais de chauffage collectif dans les logements collectifs**. Les copropriétés seront sensibilisées à l'intérêt de programmer l'individualisation des frais de chauffage à l'occasion de l'élaboration des plans pluriannuels de travaux, dont l'élaboration sera obligatoire dans toutes les copropriétés entre 2023 et 2025.
 - **Accompagnement de l'installation de chauffages performants et moins dépendants des énergies fossiles**. Les aides de MaPrimeRénov' pour le remplacement de chaudières fioul ou gaz, y compris à condensation, ont été majorées de 1 000 € jusqu'au 31 décembre 2022. Cette majoration est prorogée jusqu'au 31 mars 2023.
- Par ailleurs**, le coup de pouce chauffage délivré au titre des certificats d'économies d'énergies pour le remplacement d'une chaudière à gaz ou au fioul et non à condensation, est majoré de 1 000 € jusqu'au 30 juin 2023, soit un montant minimal de 5 000 € pour les ménages modestes et de 3 500 € pour les autres ménages.

Textes en attente de parution.



**HORAIRES
D'OUVERTURE
AU PUBLIC :**

AU SIEGE 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
DEPARTEMENT :**

- . Ambérieu-en-Bugey
- . Belley
- . Bourg-en-Bresse, MJD
- . Châtillon-sur-Chalaronne
- . Gex, PAD
- . Miribel
- . Nantua
- . Oyonnax
- . Saint-Genis-Pouilly
- . Trévoux
- . Valserhône

MaPrimeRénov' : Evolutions 2023

MaPrimeRénov' va connaître des évolutions en 2023 aux fins de financer davantage les rénovations globales tendant à améliorer sensiblement la performance énergétique. Certains forfaits seront revalorisés afin d'inciter les ménages à des chantiers plus lourds.

Une réflexion est engagée pour financer davantage les travaux d'isolation et laisser aux ménages un reste à charge moins important.

Les ménages les plus modestes seront également davantage aidés, sans pour autant exclure les ménages les plus aisés. En ce sens, les budgets alloués par l'Etat à MaPrimeRénov' sont augmentés.

Le plan de sobriété énergétique (voir ci-dessus) précise que la majoration de 1 000 € accordée dans la cadre de MaPrimeRénov' pour l'installation de chaudières utilisant des énergies renouvelables ou pour l'installation de pompes à chaleur autre que air-air, est prorogée jusqu'au 31 mars 2023, versus le 31 décembre 2022.

D'autres forfaits seront impactés positivement et seront dévoilés prochainement par le Gouvernement.

Face à la crise de l'énergie : une charte de bonne conduite

Partant du constat de comportements abusifs, tels que des factures avec des prix exorbitants, des conditions de contrats révisées de manière unilatérale et une visibilité insuffisante sur les contrats, le Gouvernement et les fournisseurs d'énergie ont signé une charte de bonne conduite comportant 25 engagements visant notamment à :

- Proposer aux clients au moins un contrat avec une offre "crédible".
- Prévenir le client au moins deux mois avant le renouvellement.
- Proposer une offre à date et à une heure convenue à l'avance, pour permettre la comparaison des prix et la mise en concurrence.
- Favoriser la mise en place de facilités de paiement.

Les comportements abusifs seront sanctionnés sur la base d'enquêtes menées par la DGCCRF.

**Politiques prioritaires de l'Etat
et professionnels du bâtiment**

Le gouvernement a dévoilé une soixantaine de politiques prioritaires dont certaines concernent le BTP.

Au rang de ces politiques, des mesures seront prises dans les domaines de :

- La construction et la rénovation aux fins de massifier une offre de logements efficaces sur le plan énergétique, sobres en foncier, abordables et adaptés aux parcours résidentiels.
- L'aménagement du territoire aux fins de soutenir les collectivités dans la mise en œuvre de la réduction de l'artificialisation des sols, la rénovation urbaine...
- L'énergie, en accélérant la sortie des énergies fossiles.

Il se dégage de ces politiques deux projets de loi : le premier visant à développer les énergies renouvelables, et le second visant à l'adoption d'une loi quinquennale de programmation énergie-climat.

Chèque énergie fioul : Une aide de 100 € à 200 €

À partir du 8 novembre 2022, les ménages les plus modestes bénéficieront d'un chèque énergie « fioul » pouvant aller de 100 € à 200 €.

Le montant sera fixé en fonction des revenus du ménage et du nombre de personnes dans le foyer.

Un simulateur sera mis en ligne prochainement sur le site <https://chequeenergie.gouv.fr/> pour que les ménages puissent vérifier leur éligibilité.

S'agissant du versement, pour les ménages qui bénéficient déjà du chèque énergie, un envoi automatique sera fait fin novembre.

Pour les autres ménages éligibles, ceux-ci devront faire une demande sur un guichet en ligne dédié qui sera ouvert à compter du 8 novembre.

Attention, cette aide « fioul » n'est pas applicable aux factures de fioul déjà payées, mais il faudra tout de même envoyer une facture acquittée pour prouver que le logement est chauffé au fioul.

Pour autant, le gouvernement précise que les ménages concernés ne doivent pas attendre l'envoi de ce chèque pour remplir leur cuve de fioul, car le chèque pourra être utilisé pour le paiement de tout type d'énergie sur les factures à venir (gaz, électricité, fioul, granulés...).

L'aide sera versée courant du mois de décembre.

Ce chèque énergie fioul se cumule avec :

- Le chèque énergie habituel versé chaque année au printemps
- Le chèque énergie exceptionnel.

Pour mémoire, ce chèque énergie exceptionnel sera versé fin 2022 aux ménages les plus modestes, pour un montant de :

- 200 € pour un revenu inférieur à 13 310 €
- 100 € pour un revenu entre 13 310 € et 18 610 €.

Prévention des expulsions : nouveau formulaire pour le diagnostic social et financier

Dans le cadre des impayés de loyers, après délivrance d'un commandement de payer resté infructueux pendant plus de deux mois, le bailleur peut assigner le locataire devant le tribunal pour obtenir la résiliation du contrat de location et l'expulsion de tous les occupants du logement.

Avant l'audience, un diagnostic social et financier est réalisé par un intervenant social ou juridique aux fins de permettre au juge d'évaluer la situation financière du locataire et d'apprécier l'opportunité et l'efficacité d'un plan d'apurement, ou de résilier le bail.

Ce diagnostic doit être établi conformément à un formulaire, dont le modèle a été fixé par arrêté du 23 août 2022.

Le nouveau diagnostic social et financier est structuré en huit grandes parties :

- la situation du locataire ;
- la situation financière du ménage ;
- la dette locative ;
- les solutions d'apurement de la dette ;
- le logement actuel et les perspectives de relogement ;
- l'évaluation sociale ;
- la préparation à l'audience ;
- les coordonnées du rédacteur.

Une [notice](#) rappelle par ailleurs les objectifs du diagnostic, les acteurs compétents et les étapes pour le remplir, ainsi que les démarches effectuées par l'intervenant social ou juridique avant l'audience.

[Formulaire de diagnostic social et financier](#)



Lancement de MaprimeAdapt'

Le ministre délégué au logement, Olivier Klein, a officiellement annoncé le lancement de MaprimeAdapt', sur le modèle de MaPrimeRénov', dans le but de dynamiser les travaux d'adaptation des logements au vieillissement.

Ce dispositif sera disponible en 2024 et sera déployé par l'Anah.

Les personnes pouvant en bénéficier seront les personnes âgées de plus de 70 ans et ayant des ressources modestes ou très modestes.

Les restes à charge devront être réduits au minimum.

L'esprit sera de financer des travaux préventifs plutôt que curatifs avant que la perte d'autonomie ne devienne une réalité.

Un portail unique sera lancé sur le modèle de MaPrimeRénov'.

Etat des risques et pollutions

Pour mémoire, la loi Climat et résilience du 22 août 2021 a prévu une adaptation du contenu et des conditions de transmission de l'état des risques au locataire ou à l'acquéreur d'un logement.

En application de cette disposition, un décret du 1^{er} octobre 2022 met à jour la procédure d'élaboration de l'état des risques et modifie la liste des secteurs d'information concernés par le document afin d'y inclure les zones soumises à un plan de prévention des risques miniers, ainsi que les zones susceptibles d'être atteintes par le recul du trait de côte.

Ce décret prévoit également l'obligation pour le vendeur ou le bailleur d'un logement concerné par un ou plusieurs risques naturels ou technologiques ou par un secteur d'information sur les sols, d'en informer le potentiel acquéreur ou locataire à chaque étape de la vente ou de la location, et cela, dès l'annonce immobilière, et un état des risques, datant de moins de six mois, doit être remis à l'acquéreur ou au locataire dès la première visite.

Ces dispositions entrent en vigueur au 1^{er} janvier 2023.

Augmentation du taux d'usure

Le taux d'usure est le taux maximal auquel un prêt peut être accordé.

Lorsqu'un prêt immobilier est délivré, le taux annuel effectif global comprenant le taux nominal du prêt, les frais de garantie, les frais de dossier de la banque, et les primes d'assurance emprunteur, ne doit pas dépasser le taux d'usure sous peine de sanctions pour l'établissement de prêt.

Le ministère de l'économie a fixé les diverses catégories du taux d'usure à :

- 3.03% pour les prêts à taux fixe de moins de 20 ans,
- 3.05% pour les prêts à taux fixe de 20 ans et plus,
- 2.92% pour les prêts à taux variable,
- 3.40% pour les prêts relais.

Taux d'usure applicable à compter du 1^{er} octobre 2022.



Autorisations d'urbanisme

Les formulaires relatifs aux autorisations d'urbanisme ont été réactualisés pour prendre en compte le transfert au 1^{er} septembre 2022, de la gestion de la taxe d'aménagement et de la taxe d'archéologie préventive aux services de la direction générale des finances publiques : la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions disparaît des formulaires.

Subventions PLUS et PLAI

Deux décrets du 26 septembre 2022 simplifient les modalités d'octroi et de calcul des subventions PLUS et PLAI qui passent désormais au forfait :

Type d'opération	Montants plafonds de la subvention	
	PLUS	PLAI
Opération classique	20 000 € / logement	60 000 € / logement
Opération avec surcoût exceptionnel sur dérogation préfectorale	+ 5 000 € / logement	+ 20 000 € / logement

Une plateforme dénommée "système d'information des aides à la pierre" sera mise en place à partir de mars 2023 et remplacera les applications SPLS-Galion (instruction des demandes de financement des logements locatifs sociaux), et Ecoloweb (instruction des conventions APL).

Réduction du loyer de solidarité

Les montants forfaitaires de la réduction de loyer de solidarité sont diminués entre le 1^{er} octobre 2022 et le 31 décembre 2022, pour maintenir le niveau de réduction des APL à 1.3 milliards d'euros sur l'année 2022. En 2023, sauf modification législative, les règles d'indexation annuelle automatique devraient être de nouveau opérationnelles.

Pour rappel, la réduction de loyer de solidarité consiste en une diminution du loyer des locataires dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds. Elle s'accompagne d'une baisse des APL versée à ces mêmes locataires.

SEMAINE DE LA COPROPRIÉTÉ

Durant cette semaine, les juristes de l'ADIL se mettent à votre disposition et vous reçoivent **sans rendez-vous** au Siège de l'ADIL, suivant les horaires d'ouverture habituels pour répondre à toutes vos questions sur la copropriété.



Du 14 au 18 Novembre inclus

SEMAINE DE LA COPROPRIÉTÉ

Acheter et vivre en copropriété : l'ADIL vous renseigne gratuitement
Pendant cette semaine, les conseillers juristes vous reçoivent sans rendez-vous

04.74.21.82.77
adil01.org
adil@adil01.fr

ADIL de l'AIN
34 rue Général Delestraint,
01000 Bourg en Bresse