

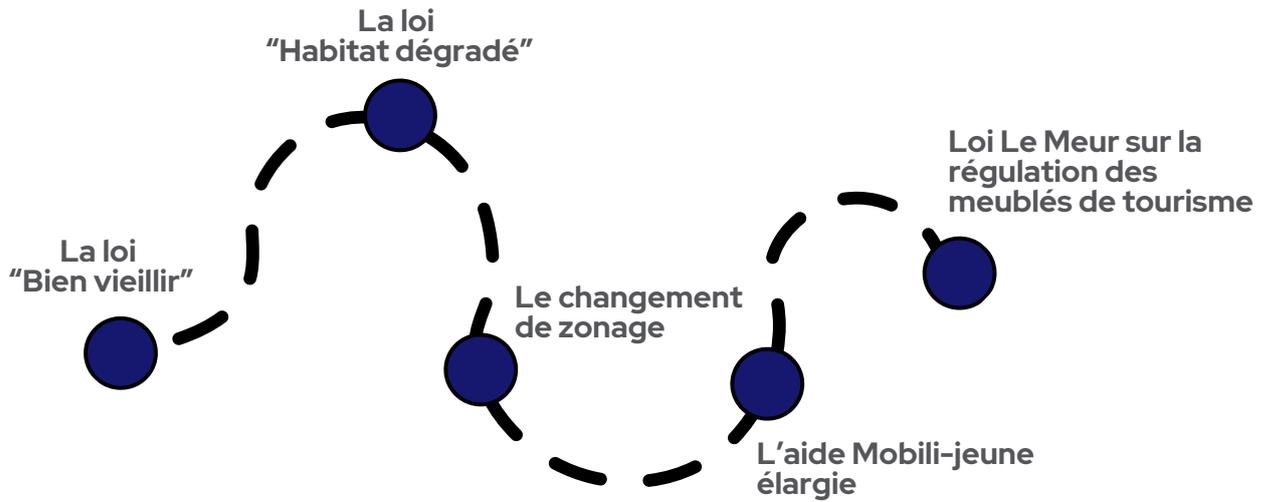


# RETROSPECTIVES 2024

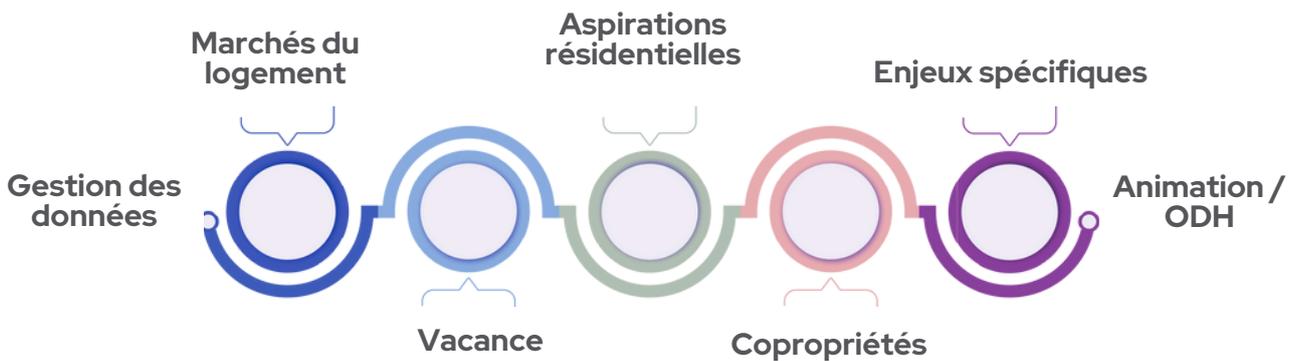
## EN 2025, L'ADIL AIN'FOS REVIENT ...

Dès 2025, l'ADIL AIN'FOS sera de retour dans votre boîte-email. Le nom reste, mais le format change ! Régulièrement, nous vous proposerons comme par le passé, un aperçu des évolutions juridiques en lien avec l'habitat et désormais, vous pourrez aussi suivre les productions de l'ADIL dans le cadre de sa mission d'observation en lien avec l'Observatoire départemental de l'Habitat (ODH). Ce présent numéro propose de revenir sur les actualités marquantes de l'année écoulée.

### 1- L'ANNÉE JURIDIQUE :



### 2- L'ANNÉE DE L'ODH



## LA LOI "BIEN VIEILLIR"

8 AVRIL 2024



La loi « Bien vieillir » du 8 avril 2024 vise à :

- Faire face aux enjeux au vieillissement démographique
- Bâter la société du bien vieillir et de l'autonomie
- Mieux coordonner les services et les aides
- Soutenir le maintien à domicile

### QUELQUES MESURES :

- Création d'un **service départemental de l'autonomie**  
Son objectif est de simplifier le parcours usager pour les personnes âgées et en situation de handicap, de mieux coordonner les services et les aides, et de soutenir le maintien à domicile.
- Simplification autour du **statut des bâtiments** accueillant de l'habitat inclusif  
Les bâtiments accueillant ce type d'habitat sont des bâtiments à usage d'habitation ce qui permet de ne pas les qualifier d'ERP (établissement recevant du public) et donc de ne pas les soumettre à des règles spécifiques en matière de sécurité notamment contre les risques incendie. Seules les règles de sécurité définies pour les bâtiments à usage d'habitation restent applicables.
- Développement de solutions de **sous-location** en habitat inclusif pour certains **salariés** afin de faciliter leur présence et leurs interventions quotidiennes auprès des résidents.



Pour rappel, en 2023, l'**Observatoire Départemental de l'Habitat** dont la mission a été confiée à l'ADIL a étudié les enjeux du vieillissement dans l'Ain.

### QUELQUES CHIFFRES CLÉS :

- 153 653** séniors (de 60 ans ou plus) dans l'ain
- 250 000 À 280 000** séniors en 2050 dans l'Ain selon les projections démographiques de l'INSEE.
- 10 000** séniors en 2050 estimés avec une dépendance sévère (GIR 1 et 2) contre 6 500 estimés en 2020
- 82 ANS** âge moyen d'entrée dans la dépendance
- 8 %** des séniors aindinois percevaient l'aide personnalisée à l'autonomie en 2023. 56 % de ceux-ci vivent à leur domicile
- 1 930 €** C'est la médiane de revenus mensuels des 75 ans et plus. 2 % des seniors perçoivent l'Allocation de solidarité des personnes âgées 25 % des plus de 75 ans vivent avec moins de 1 518 € par mois



Le lien vers l'étude

<https://www.adil01.org/loger-nos-seniors-etude-de-observatoire-departemental-de-lhabitat>



# LA LOI "HABITAT DÉGRADÉ"

9 AVRIL 2024



La loi « habitat dégradé » du 9 avril 2024 vise à :

- Accélérer et à simplifier la rénovation de l'habitat dégradé
- Faciliter les grandes opérations d'aménagement.

Elle s'articule autour de 3 axes.



## LA COPROPRIÉTÉ

- Vote des travaux d'économies d'énergie facilité : recours à la majorité simple si la majorité absolue n'a pu être obtenue.
- Possibilité de faire réaliser des travaux d'isolation à ses frais pour chaque copropriétaire : (isolation thermique toiture ou plancher) après autorisation obtenue en assemblée générale.
- Recours à l'emprunt collectif facilité.



## L'HABITAT INDIGNE

Renforcement des outils à disposition des élus

- Droit de visite pour l'autorisation préalable de mise en location
- Possibilité de faire constater par le SDIS l'existence d'un risque de sécurité incendie
- Mise en œuvre des mesures prescrites par un arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité, même sur les immeubles vacants.
- Durcissement des sanctions pénales contre les marchands de sommeil.



## L'INTERVENTION PUBLIQUE

- Elargissement du champ des opérations de restauration immobilière
- Facilitation des grandes opérations d'aménagement

CONTACT :



04 74 21 82 77



adil@adil01.fr



# LE CHANGEMENT DE ZONAGE ABC

## UNE NOUVELLE ÉVOLUTION EN 2024

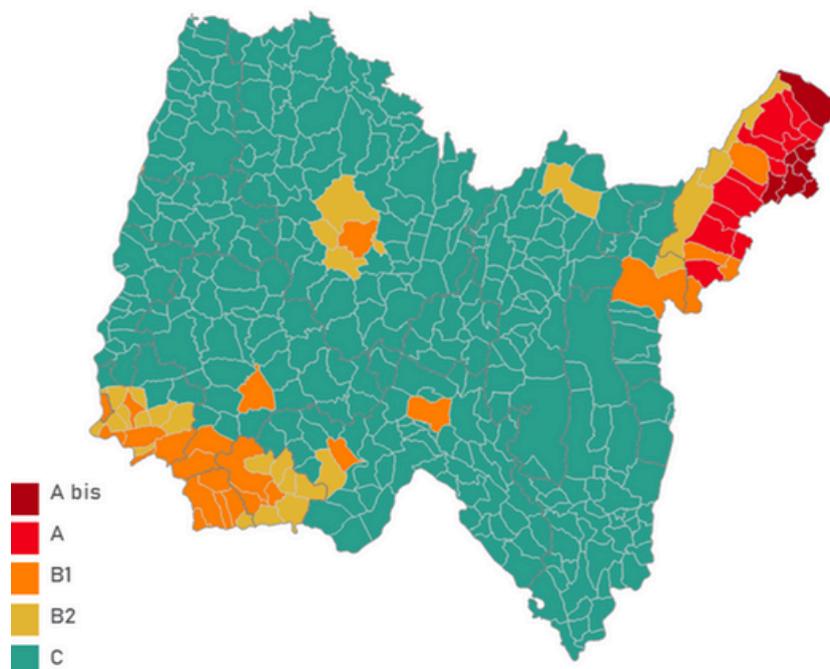
Le zonage ABC a été modifié le 5 juillet 2024.

- 8 communes sont passées de la zone B2 à B1
- 7 communes en B1 ont été reclassées en zone A
- 2 communes en B1 ont été reclassées en zone Abis
- 6 communes anciennement classées en A sont passées en zone Abis et sont devenues des communes très tendues.

Ce changement a un certain nombre d'impacts sur les dispositifs fiscaux, l'éligibilité au logement locatif intermédiaire, les dispositifs d'accession à la propriété (dont le PSLA et le PTZ).

## LE NOUVEAU ZONAGE EN 2024

**A titre d'exemple**, le passage de la zone B2 à la zone B1 emporte un certain nombre d'effets sur le prêt à taux zéro. En passant en B1, les projets dans le neuf, en collectif deviennent éligibles au PTZ alors que les opérations dans l'ancien avec travaux importants ne le sont plus.



### LE PETIT GUIDE DU ZONAGE DANS L'AIN

L'actualité des zonages en 2024



adil  
de l'Ain

L'ADIL travaille à la réalisation d'un guide sur les zonages liés aux politiques de l'habitat dans le département.

Ce guide détaille l'impact des différents changements de zonages survenus en 2023 et en 2024.

Pour rappel, en 2023, le zonage dit "zones tendues" définissant les communes soumises à la taxe sur les logements vacants avait été étendu. Les communes "tendues et touristiques" avaient également été introduites dans les textes.

Le zonage ABC avait également été modifié une première fois. Les communes de Bourg-en-Bresse, Ambérieu-en-Bugey et Valserhône étaient passées de la zone B2 à la zone B1.

# LA PRIME MOBILI-JEUNE

## ET SON ÉLARGISSEMENT EN 2024



La prime "Mobili-jeune" d'Action Logement et son **élargissement récent** vise à accompagner plus d'alternants dans leurs démarches.

Pour rappel, cette prime :

- peut aller jusqu'à 100 euros par mois et être perçue au maximum 11 mois
- est destinée aux jeunes cumulant certaines conditions :
  - avoir moins de 30 ans
  - effectuer une alternance dans une entreprise privée non agricole
  - avoir un revenu qui ne dépasse pas 120 % du SMIC
  - avoir un logement qui correspond à un rapprochement du lieu de formation (école) ou du lieu de travail (entreprise)
  - respecter une des 2 conditions ci-après durant la formation :
    - Le logement "actuel" (occupé à titre de résidence principale lors de la formation en alternance) doit être à plus de 70 km de l'ancienne adresse (logement occupé avant la formation en alternance), ou à défaut, le temps de trajet doit être supérieur à 40 minutes entre ces deux adresses (véhicules motorisés et immatriculés, transports en commun)
    - Occupation de deux logements sur la même période, créant une double charge de loyer.

La demande d'aide doit être effectuée dans les trois mois qui précèdent ou dans les cinq mois qui suivent la date de début d'exécution du contrat en alternance ou la date anniversaire du contrat.

CONTACT : 04 74 42 25 02  
ou sur [www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr)

Les données de l'INSEE (INSEE 2024, Recensement 2021) montrent une forte mobilité domicile-travail des apprentis et donc de potentiels besoins d'accompagnement de ces jeunes.



### QUELQUES CHIFFRES CLÉS SUR L'APPRENTISSAGE :

**6 009**

personnes occupent un poste d'apprentis dans l'Ain

- 25 % résident en dehors du département (environ 1 500)
  - 11 % dans le Rhône
  - 4 % en Isère

**6 855**

personnes habitent dans l'Ain et sont apprenties

- 1/3 occupe un emploi en dehors de l'Ain (2 333)
  - 17 % dans le Rhône
  - 4 % en Saône et Loire
  - 2 % en Isère et 2 % en Savoie

4 500 apprentis vivent et travaillent dans l'Ain mais entre 1 500 et 2 300 effectuent des mobilités domicile-travail en changeant de département.

CONTACT :



04 74 21 82 77



[adil@adil01.fr](mailto:adil@adil01.fr)



# LA LOI LE MEUR SUR LA "RÉGULATION DES MEUBLÉS DE TOURISME"

19 NOVEMBRE 2024



- Réguler le développement des résidences secondaires
- Réguler les pratiques des investisseurs

	CIBLE	PÉRIMÈTRES	DÉTAIL / MÉTHODE
<b>UNE FISCALITÉ MOINS FAVORABLE</b>	Tout meublé de tourisme classé ou non	Partout	Diminution de l'abattement forfaitaire et du plafond de chiffres d'affaires associé
<b>POSSIBILITÉ DE SECTEURS RÉSERVÉS À LA CONSTRUCTION DE RÉSIDENCES PRINCIPALES</b>	Tout meublé de tourisme	Communes avec plus de 20 % de résidences secondaires ou soumises THLV	Dispositions du PLU
<b>OBLIGATION DE PROCÉDER À UNE DÉCLARATION AVEC ENREGISTREMENT</b>	Tout meublé de tourisme	Partout	Décret d'application attendu - Application au plus tard le 20 mai 2026
<b>OBLIGATION D'OBTENTION D'UNE AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE</b>	Changement d'usage d'un local à usage d'habitation	<b>Communes en zones tendues</b> →	Après délibération du conseil municipal
		<b>Communes hors zones tendues</b> →	Après délibération du conseil municipal qui doit justifier sa décision en objectivant les déséquilibres entre offre et demande de logements.
		<b>Communes en zones tendues</b> →	Dans ce cas, pas d'autorisation permanente possible sauf mesure de compensation
<b>IMPOSSIBILITÉ DE LOUER UN MEUBLÉ DE TOURISME ÉNERGÉTIQUEMENT INDÉCENT</b>	Local objet d'une demande d'autorisation de changement d'usage	<b>pour les logements dont l'autorisation date d'après le 20.11.24</b>	Obligation d'étiquette A à E.
<b>ENCADREMENT DU DÉVELOPPEMENT DE MEUBLÉS DE TOURISME EN COPROPRÉTIÉ</b>	Tout meublé de tourisme	Partout	A partir du 1er janvier 2024: <b>Obligation d'étiquette</b> A à D.
	Relations loueur/ syndic	Toutes les copropriétés	Information du loueur au syndic de la déclaration du meublé de tourisme. Inscription de l'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale par le syndic.
	Interdiction des meublés de tourisme dans les règlements de copropriété	→ <b>Règlement existant</b>	Modification à la majorité de l'article 26 (majorité des copropriétaires, 2/3 des voix au lieu de l'unanimité)*** *** champ de l'interdiction : • lots à usage d'habitation constituant une résidence secondaire • les règlements interdisant toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale.
		→ <b>Nouveau règlement " après le 20.11.24</b>	Obligation de préciser la possibilité ou non de louer des logements en meublé de tourisme.



## L'ANNÉE 2024 DE L'ODH

### Gestion des données

Afin d'être un pôle de ressources et de partage, l'ODH collecte des données et contribue aux travaux départementaux et locaux.

- Extractions dans le cadre du PDH et dans le cadre des évaluations à mi-parcours de plusieurs intercommunalités

### Vacance

Depuis 2022 (étude départementale) l'ODH analyse la vacance

- En 2024, l'ODH a exploré les différentes bases de données à sa disposition pour analyser les potentialités dans le tissu vacant dont les bureaux et les surfaces commerciales (mars 2024)
- L'ODH a également produit une étude "flash" de la vacance sur le territoire de Terre Valserhône et ses communes.

### Copropriétés

- Un premier portrait de la copropriété dans l'Ain est paru en janvier 2024
- Une note d'opportunité sur un dispositif de VOC (Veille et Observation des copropriétés) a été rendu au Conseil départemental à l'été 2024.
- Une étude flash des copropriétés sur Bugey-Sud a été livrée en septembre 2024 proposant une méthode de "scoring" des copropriétés visant à appréhender de potentielles difficultés concentrées dans certaines copropriétés.

### Animation / ODH

Pour restituer ses travaux et porter à connaissance les études réalisées, l'ADIL et l'ODH ont co-organisé le COPIL de l'ODH en janvier 2024, organisé 3 COTECH avec les techniciens des EPCI tout au long de l'année (janvier, juillet, novembre) et proposé des webinaires de restitutions des études. Aussi, 3 propositions d'accompagnements spécifiques ont été rédigées dont 2 pour des territoires non-adhérents.

### Marchés du logement

Plusieurs travaux ont contribué à mieux connaître les marchés locaux de l'habitat

- Regards aindinois sur le logement social : enquête auprès des consultants de l'ADIL (avril 2024)
- Etude sur les accédants de Grand Bourg Agglomération et sur l'offre nouvelle (été 2024)
- Analyse des demandes et des attributions de l'année 2023 (printemps 2024)
- Réalisation d'un guide sur le zonage (en cours)
- Etude sur le lien entre l'emploi et le logement (en cours)

### Aspirations résidentielles

L'ADIL et l'ODH propose aussi une réflexion autour de questionnaires à destination de différents publics.

- En 2024, deux territoires (CC de la Veyle et CC DSV) ont sollicité l'ODH pour mener une réflexion en direction des habitants. Dans les deux situations, l'objectif est de comprendre les marges d'amélioration sur l'offre à disposition des habitants et les potentielles difficultés à se loger (prix, segments de l'offre) sur ces territoires.

### Enjeux spécifiques

Afin d'analyser des enjeux spécifiques, l'ADIL et l'ODH ont mené plusieurs travaux pour approfondir la connaissance autour de certains enjeux :

- baromètre des impayés 2023
- étude sur les ménages monoparentaux dans l'Ain
- portrait des jeunes de la CC de Miribel et du Plateau en lien avec l'enquête besoin en logement lié à l'emploi

## L'ACTU' DES DONNÉES

- mi-octobre 2024 : la nouvelle version de l'outil "GEODIP" permettant de cartographier le taux de ménages en situation de précarité énergétique a été mis en ligne.
- En novembre 2024, le nouveau millésime des données "LOVAC" (LOVAC 2024) produit par le CEREMA pour analyser le parc de logements durablement vacant est paru.
- Enfin, le fichier "COPRO FF" permettant de suivre la situation des copropriétés en 2021, 2022, et 2023 est désormais disponible auprès du CEREMA pour les ayants droits depuis novembre 2024.

# PERSPECTIVES 2025

- **PARTICIPEZ À NOTRE ENQUÊTE SUR LES CHARGES ÉNERGÉTIQUES**

Afin de mieux connaître les problématiques liées aux charges énergétiques (en lien avec le logement), l'ADIL a lancé en octobre 2024 une enquête auprès des aindinois. L'objectif est de collecter des réponses locales pour analyser les dynamiques de marché du logement et d'estimer la part des dépenses des ménages dédiée au budget logement dont la charge énergétique. Ce questionnaire permettra aussi d'objectiver des situations de vulnérabilités notamment énergétiques. Acteurs du logement, habitants du département, etc. Vous êtes invités à répondre à cette enquête en scannant le QR code ci-à droite (réponses anonymes, non utilisées à des fins commerciales).

- **UN QUESTIONNAIRE POUR MIEUX CONNAÎTRE LES LOGEMENTS COMMUNAUX**

En début d'année 2025, l'ADIL lancera aussi un questionnaire à destination des élus des communes afin de mieux connaître le parc de logement communal et de mieux en appréhender ses problématiques.

- **UN QUESTIONNAIRE LOCAL ADMINISTRÉ À DOMBES-SÂONE-VALLÉES.**

La CC Dombes Saône Vallées lance une enquête pour mieux connaître la situation sur son territoire (type de logement, état, coût, localisation et impact sur les mobilités...) et comprendre les besoins, en partenariat avec l'ADIL (Agence Départementale de l'Information sur le Logement) et en lien avec les élus du territoire. Cette enquête est ouverte jusqu'au 20 décembre 2024 et vous pouvez y répondre si vous habitez sur ce territoire à partir du lien suivant : <https://ccdsv.fr/a-la-une/enquete-habitat/>



## UNE SÉLECTION D'ÉTUDES NATIONALES

Quelques travaux très récents parus en novembre/décembre 2024 sur le sujet de l'hébergement, du logement, et des politiques de l'habitat ayant retenu notre attention :

- **"LUMIÈRE SUR" (ÉTUDE ANIL) N°3 SUR LA CARACTÉRISATION DES MARCHÉS DE L'HABITAT EN FRANCE**

Cette étude s'appuie sur une analyse statistique de plus d'une quinzaine de variables pour caractériser les marchés de l'habitat de tout l'Hexagone. Elle permet d'offrir un cadre de comparaison national aux politiques locales et peut faciliter la sélection de marchés de comparaison lors de l'étude locale de marchés de l'habitat.

- **ETRE SYNDIC EN ILE-DE-FRANCE**

Second volet d'une étude menée par l'institut Paris Région sur la sociologie et l'organisation des copropriétés et de leurs gestionnaires.

- **RAPPORT SUR LES FEMMES SANS-ABRI (SÉNAT)**

Ce rapport dresse un portrait national de la question du sans-abrisme, en rappel ses statistiques tout en portant attention à des problématiques spécifiques liées au genre.

