

GUIDE

DU LOGEMENT

de l'Ain

édition 2025






adil

Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
de l'Ain



Propriétaires bailleurs, et si vous passiez à la location à vocation sociale ?

Avec Itinéo,
louez votre bien en conjuguant
solidarité, fiscalité et... sérénité.

-  **Étude approfondie**
de votre projet
-  **Gestion locative adaptée**
sur-mesure
-  **Entretien et valorisation**
de votre patrimoine

Activité immobilière habilitée par l'Etat
dans le cadre du dispositif Loc'Avantages.

Parlons-en !
itineo@alfa3a.org



GUIDE DU LOGEMENT

« TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR AVANT DE S'ENGAGER »

ÉDITION AIN 2025

L'édition de ce guide a été réalisée grâce au concours rédactionnel de
L'AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT



**ADIL DE L'AIN
MAISON DE L'HABITAT**

34, RUE GÉNÉRAL DELESTRAINT
01000 BOURG-EN-BRESSE
Tél. 04 74 21 82 77
www.adil01.org

Les conseillers de l'A.D.I.L vous offrent un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement et l'habitat.

Ouverture au public sans interruption :

- du lundi au jeudi de 9h00 à 18h00
- le vendredi de 9h00 à 17h00

**Des juristes disponibles par téléphone et sur rendez-vous :
Prendre contact au 04 74 21 82 77**

PERMANENCES DÉPARTEMENTALES DE L'ADIL

AMBÉRIEU-EN-BUGEY

2^e jeudi de chaque mois de 14 h 00 à 17 h 00

Pôle de service Agora - 5 rue Berthelot

BELLEY

2^e jeudi de chaque mois de 9 h 00 à 12 h 00

Maison France Services - 170 avenue Paul Chastel

BOURG-EN-BRESSE

2^e et 4^e mercredi de chaque mois de 9 h 00 à 12 h 00

Maison de la Justice et du Droit, 34 cours de Verdun

Prise de RDV directement auprès de la MJD - Tél. 04 74 14 01 40

CHATILLON-SUR-CHALARONNE

2^e lundi de chaque mois de 9 h 00 à 12 h 00

Siège de la Communauté de Communes de la Dombes - 100 Avenue Foch

GEX

- 2^e mardi des mois impairs de 9 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 16 h 30

- 3^e jeudi de chaque mois de 9 h 30 à 12 h 30

Maison France Services - 167 rue de Genève

MIRIBEL

2^e mercredi de chaque mois de 9 h 00 à 12 h 00

Centre Socio-Culturel - 17 rue Joseph Carré

NANTUA

1^{er} lundi de chaque mois de 9 h 00 à 12 h 00

Maison du Service au Public - 36 rue du collège

OYONNAX

1^{er} lundi de chaque mois de 14 h 00 à 17 h 00

Maison de l'habitat - 57 rue René Nicod (siège Haut Bugey Agglomération)

SAINT-GENIS-POUILLY

- 1^{er} jeudi et 3^e jeudi de chaque mois de 14 h 00 à 17 h 00

Mairie, 94 avenue de la République

TRÉVOUX

2^e lundi de chaque mois de 14 h 00 à 17 h 00

Maison des Cèdres - 14 rue du Bois

VALSERHONNE

1^{er} jeudi de chaque mois de 9 h 00 à 12 h 00

Centre Jean Marinet - ruelle des Arts





POUR LA RÉUSSITE DE VOS PROJETS

*les géomètres-experts
repoussent les limites*

Pour vos projets d'aménagement, avez-vous pensé aux géomètres experts ?
Élus, aménageurs, opérateurs sociaux, constructeurs, BDT, promoteurs, urbanistes,
particuliers... pour sécuriser et garantir la réussite de vos projets, les géomètres-experts
déposent leur expertise technique et juridique et sont à vos côtés. Faites appel à l'Union
Nationale des Géomètres-Experts pour mouvoir les professionnels de votre territoire.

 Recherche
 Plan
 Actes
 Carte
 Personne
 Groupe
 Réseau


www.unge.fr





 Union
Nationale
des Géomètres-Experts


 Tous les géomètres-experts
membres de l'UNGE sont inscrits
à l'Ordre des Géomètres-Experts



LOGIDIA

CONSTRUCTEUR DE QUALITÉ DE VIE

- Constructeur de logements aidés,
spécialiste du logement individuel de qualité
- Projets sur mesure en partenariat
étroit avec les communes

www.logidia.fr

247 Chemin de Bellevue - 01960 Péronnas - 04 74 32 17 40 - contact@logidia.fr 

SOMMAIRE

La location 7

Chapitre 1- Les aides au logement.....9

- 1: Les aides à l'accès au logement 9
- 2: Les aides en cours de location..... 11

Chapitre 2- Le contrat de location 13

- 1: La location non meublée 13
- 2: La location meublée 20
- 3: La colocation..... 21
- 4: Le bail mobilité..... 22

Chapitre 3- Les règles spécifiques au logement social 22

- 1: L'obtention du logement social 22
- 2: Le contrat de location et les spécificités du logement social 24

L'accession à la propriété 27

Chapitre 1- Le financement de l'accession à la propriété.....28

- 1: Le prêt principal..... 29
- 2: Les prêts complémentaires 30
- 3: L'aspect juridique de l'offre de prêt 31
- 4: Les assurances décès invalidité..... 32

Chapitre 2- Les différents contrats pour la construction ou l'achat d'un logement.....33

- 1: L'accession dans le neuf 33
- 2: L'accession dans l'ancien 40
- 3: Formes particulières d'accession : 45

L'amélioration de l'habitat 49

Chapitre 1- Les travaux d'économies d'énergie50

- 1: Les subventions de l'Anah 50
- 2: Les OPAH - opérations programmées pour l'amélioration
de l'habitat..... 51
- 3: Les aides des communautés d'agglomération
et des communautés de communes 51
- 4: Les certificats d'économies d'énergie 51
- 5: L'éco-prêt à taux zéro 52
- 6: Le prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique d'Action Logement... 53
- 7: Le prêt avance mutation 53

Chapitre 2- Les travaux d'adaptation et d'accessibilité54

- 1: La subvention MaprimeAdapt' de l'Anah 54
- 2: Les aides du Conseil Départemental..... 54
- 3: Les aides dans le cadre des OPAH 55
- 4: Le prêt travaux d'adaptation d'Action Logement 55
- 5: Les caisses complémentaires de retraite 55
- 6: Le crédit d'impôt en faveur des dépenses d'équipements pour les personnes âgées ou
handicapées 55

Chapitre 3- Les autres catégories de travaux.....56

- 1: La subvention MaPrime Logement décent de l'Anah 56
- 2: Le prêt travaux d'amélioration d'Action Logement 56
- 3: Les prêts de la Caisse d'Allocations Familiales de l'Ain ou de la Caisse de Mutualité
Sociale Agricole..... 57



Les autorisations d'urbanisme..... 59

Chapitre 1 - Le certificat d'urbanisme 60

Chapitre 2 - Le permis de construire et la déclaration préalable de travaux..... 60

1: Le permis de construire	60
2: La déclaration préalable de travaux.....	61
3: Les formalités.....	61
4: L'instruction du dossier	61
5: La décision de l'administration	61
6: La contestation de l'autorisation d'urbanisme.....	62
7: L'achèvement des travaux	62

La copropriété 63

Chapitre 1 - L'organisation de la copropriété..... 64

1: Le syndicat des copropriétaires	64
2: Le syndic	64
3: Le conseil syndical.....	66
4: L'assemblée générale	67
5: Règles spécifiques aux petites copropriétés	71
6: Règles spécifiques aux copropriétés à deux	72

Chapitre 2 - Les documents de la copropriété 73

1: Le règlement de copropriété	73
2: L'état descriptif de division.....	74
3: Le carnet d'entretien	74
4: Le diagnostic technique global (DTG)	74
5: Le diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif.....	74
6: Le projet de plan pluriannuel de travaux.....	74
7: La fiche synthétique de la copropriété.....	75

Chapitre 3 - Le budget de la copropriété..... 75

La fiscalité..... 77

Chapitre 1 - Les crédits d'impôt..... 78

Chapitre 2 - La fiscalité des revenus issus de la location..... 78

1: Location non meublée - imposition des revenus fonciers	78
1-1: Le régime micro-foncier	78
1-2: Le régime des frais réels.....	78
1-3: le dispositif Denormandie	79
1-4: Le dispositif Loc' Avantages.....	80
1-5: Les dispositifs Pinel et Pinel plus.....	82
2: Location meublée - Imposition des bénéfices industriels et commerciaux	82
3: Les prélèvements sociaux.....	82

Chapitre 3 - La taxe d'habitation, la taxe foncière et la taxe sur les logements vacants... 82

1: La taxe d'habitation	82
2: La taxe foncière	83
3: La taxe sur les logements vacants	83

Chapitre 4 - La TVA sur les travaux 83

Chapitre 5 - L'impôt sur la plus-value..... 84

Annexe 87

Adresses utiles 89





Achetez du neuf à
BELLEY
 Appartements du T2 au T4
 et Maison T4
 à partir de **115 000 €***

OFFRE EXCEPTIONNELLE POUR LES 3 PROCHAINS RÉSERVATAIRES
 Frais de notaire + 5 000 € sur l'achat de votre cuisine⁽¹⁾ = **OFFERTS⁽²⁾ !**

Accession en Bail Réel Solidaire

SD'access 
 L'immobilier pour vous, naturellement !

*Renseignez-vous sur votre éligibilité auprès de nos conseillers.

(1) 5000 € offerts sur l'achat de votre cuisine, sur présentation de la facture de votre cuisiniste.

(2) Offre applicable pour les 3 prochains réservataires, voir conditions auprès de nos conseillers.



maisons 
Sorel
 Créateur de valeurs immobilières

- Choix et qualité des matériaux
- Solution innovante de chauffage
- Visite de nos chantiers
- Accompagnement personnalisé
- Projet sur mesure
- Garanties assurances du contrat de construction

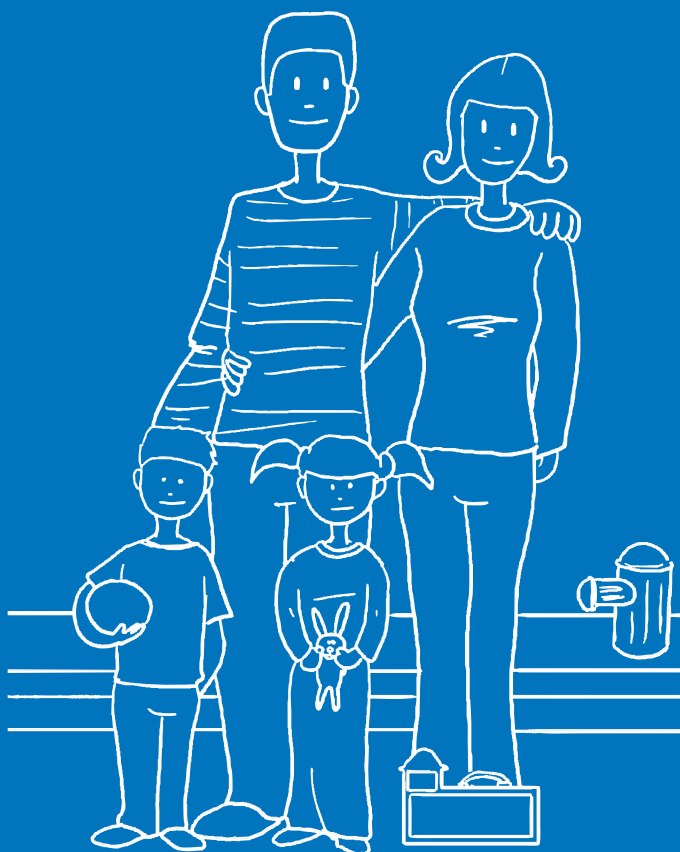
92 Place de la Gare
 69400 Villefranche
 04 74 09 77 14

139 Route de Grenoble
 69800 Saint-Priest
 04 72 15 63 00

Découvrez toutes nos offres sur notre site
www.maisons-sorel.fr

Crédits : Sorel - 488 - 0271842849 - 06 10 00 00 00

La location



La mise en location par le bailleur

Pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, la loi ALUR permet aux communes de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration préalable.

Le régime de la déclaration de mise en location oblige les propriétaires à déclarer à la collectivité, la mise en location d'un bien dans les 15 jours suivant la conclusion du bail. Remplir le formulaire Cerfa n° 15651*01.

Le régime de l'autorisation préalable de mise en location conditionne la conclusion d'un bail à l'autorisation préalable. L'autorisation ne pourra être délivrée à un logement situé dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité. Remplir le formulaire Cerfa n° 15652*01.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux appartenant à un organisme HLM ou une SEM, ainsi qu'aux logements du parc privé et conventionnés à l'APL.

À ce jour :

- la commune de Saint-Genis-Pouilly a opté pour la procédure d'autorisation préalable sur la zone de l'Allandon.
- La commune de Nantua a opté :
 - Pour la procédure de déclaration de mise en location pour les logements situés du numéro 2 au 42 rue du collège.
 - Pour la procédure d'autorisation préalable pour les logements situés du numéro 1 au 51 rue du collège.

La recherche de logement par le locataire

Les démarches de recherche de logement diffèrent selon que le logement est dans le secteur privé ou social.

Dans le parc privé, le logement peut être trouvé :

- De particulier à particulier, en consultant les annonces dans la presse, sur Internet ou dans les commerces.
- Ou par l'intermédiaire des professionnels (agents immobiliers, notaires...). Ceci génère des frais de dossier incluant :
 - les frais de rédaction de bail, plafonnés à 12 €/ m² en zone très tendue (zone A bis), 10 €/m² en zone tendue, et 8 €/m² hors zone tendue,
 - les frais d'établissement de l'état des lieux d'entrée, plafonnés à 3 €/m².

Dans le parc social, l'obtention d'un logement nécessite une demande enregistrée soit sur le site www.demande-logement-social.gouv.fr, soit sur le site Internet des bailleurs sociaux, soit directement en agence, soit auprès d'Action Logement. Cette demande est ensuite examinée par la *commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements*.

Dans tous les cas, emménager dans un logement génère un certain nombre de dépenses pour lesquelles des aides peuvent être attribuées.



CHAPITRE 1 - LES AIDES AU LOGEMENT

Des aides peuvent être mobilisées tant pour l'accès au logement que, en cours de location.

1: Les aides à l'accès au logement

1-1: L'avance LOCA-PASS

Il s'agit d'une avance du dépôt de garantie, sous forme de prêt à 0 %, plafonnée à 1 200 €, et remboursable sur 25 mois au maximum.

Cette avance s'adresse aux :

- salariés des entreprises privées non agricoles,
- jeunes de moins de 30 ans :
 - en formation professionnelle (contrat d'apprentissage ou de professionnalisation)
 - en recherche d'emploi,
 - en situation d'emploi (tout emploi à l'exclusion des fonctionnaires titulaires)
- les étudiants salariés doivent justifier :
 - d'un CDD de 3 mois minimum, en cours au moment de la demande d'aide
 - ou d'un ou plusieurs CDD pour une durée cumulée de trois mois minimum, au cours des six mois précédant la demande d'aide
 - ou d'une convention de stage d'au moins 3 mois
 - ou d'un statut d'étudiant boursier de l'Etat

Contactez Action Logement au 04 74 42 25 02 ou sur www.actionlogement.fr

1-2: L'aide Mobili-Jeune

L'aide Mobili-JEUNE prend en charge une partie du loyer, jusqu'à 100 € par mois, déduction faite de l'aide au logement dans la limite de 11 mois, soit un montant maximal de 1 100 €. L'aide peut être sollicitée sur deux années de formation maximum, consécutives ou non, soit deux fois 11 mois.

Cette aide s'adresse aux jeunes de moins de 30 ans en alternance dans une entreprise du secteur privé non agricole, ET ayant un revenu ne dépassant pas 120 % du SMIC.

Conditions relatives au lieu de travail :

- Le logement actuel correspond à un rapprochement du lieu de formation (école) ou du lieu de travail (entreprise).
- Pendant la formation en alternance, il doit également être respecté l'une des deux conditions suivantes :
 - Le logement actuel (celui 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.

Le logement peut être situé dans le parc privé, dans le parc social, ou être en foyer ou résidence sociale. Il peut s'agir d'une location meublée ou non meublée, ou d'une chambre en internat, ou d'une sous-location auprès d'un bailleur social.

L'aide est gratuite sous forme de subvention.

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.

Contactez Action Logement au 04 74 42 25 02 ou sur www.actionlogement.fr



1-3: La garantie VISALE (Visa pour le logement et l'emploi)

La garantie VISALE est une caution accordée par Action Logement pour prendre en charge le paiement du loyer et des charges locatives, ainsi que les dégradations locatives.

La garantie VISALE peut être demandée pour un logement dans le parc privé ou social.

Bénéficiaires:

Si le logement relève du parc privé, les bénéficiaires sont:

- Les jeunes de 18 à 30 ans inclus
- Les personnes de plus de 30 ans, salariées du secteur privé en mutation professionnelle: CDI en période d'essai ou CDD depuis moins de six mois, en promesse d'embauche ou en mutation professionnelle.
- Les personnes de plus de 30 ans, salariées du secteur privé et ayant un revenu net inférieur ou égal à 1 500 €.
- Les signataires d'un bail mobilité quel que soit l'âge du locataire.
- Les travailleurs saisonniers dont la résidence principale au moment de la demande, se situe en dehors du bassin d'emploi de la mission saisonnière. Le contrat de travail ou la promesse d'embauche doit porter la mention « saisonnier ».

Si le logement relève du parc social, les bénéficiaires sont:

- Tout étudiant ou alternant
- Les jeunes de 18 à 30 ans inclus si le logement est en structure collective.

Les mineurs ne sont pas éligibles à la garantie VISALE.

S'agissant des revenus du locataire:

- Le taux d'effort du locataire ne doit pas être supérieur à 50 % entre le loyer + charges et les revenus.
- Pour les étudiants et alternants de 30 ans au plus, ne justifiant pas de ressources propres, ainsi que pour les travailleurs saisonniers, le loyer ne doit pas dépasser 600 €.

S'agissant du logement:

- **Dans le parc locatif privé**: il doit appartenir à un bailleur personne physique ou à une SCI familiale, ou à une personne morale autre qu'un organisme HLM ou SEM. Le logement doit être non conventionné à l'APL, sauf convention PLS ou Anah.
- **Dans le parc locatif social**: il doit appartenir à un bailleur HLM, SEM, collectivités ou autres personnes morales ET il doit être conventionné à l'APL.
- **Pour les travailleurs saisonniers**, VISALE couvre tout type de logements, en ce compris les habitations dites de loisirs, les mobile homes, les caravanes et les structures de logement fluvial type bateaux ou péniches. En revanche, VISALE ne couvre pas les habitations tels que les tentes, les cabanes, les camping-cars et les logements de tourisme loués via des plateformes type Airbnb ou Abritel.

Les garanties:

Le dispositif VISALE garantit:

- **Pour le parc privé**, le paiement des loyers et des charges pendant toute la durée de la location dans la limite de 36 mensualités impayées et dans la limite de 1 300 € par mois de loyer + charges. Cette somme est ramenée à 600 € par mois de loyer pour les étudiants ou les



alternants sans justificatif de ressources. Les dégradations locatives sont également garanties dans la limite de 2 mois de loyers + charges.

- **Pour le parc social** (ou assimilé loué à un étudiant), le paiement des loyers et des charges pendant toute la durée de la location dans la limite de 9 mois d'impayés de loyers et charges et dans la limite de 1 300 € par mois de loyer + charges. Cette somme est ramenée à 600 € par mois de loyer pour les étudiants ou les alternants sans justificatif de ressources.
- **Pour les travailleurs saisonniers**, le paiement des loyers et des charges dans la limite de 9 mois d'impayés et dans la limite de 600 € par mois, et ce dès le premier impayé si cet impayé est supérieur ou égal à 50 % du loyer et des charges. Les dégradations locatives sont prises en charge à hauteur de trois mois de loyer maximum.

L'adhésion est gratuite tant pour le locataire que le bailleur et se fait via le site www.visale.fr.

Le « visa » doit être accordé avant la signature du bail.

En cas de mise en jeu de la garantie par le bailleur, le locataire devra rembourser Action Logement des sommes réglées pour son compte à son bailleur, et à défaut de paiement, Action Logement pourra demander la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

Contactez Action Logement au 04 74 42 25 02 ou sur www.actionlogement.fr

1-4: Le Fonds d'Action Sociale du Travail Temporaire (FASTT)

Le Fastt propose aux intérimaires justifiant d'au moins 414 heures de travail sur les 12 derniers mois au sein de toutes entreprises de travail temporaire :

- une assurance « impayés de loyer » couvrant les loyers et les charges pendant 3 ans,
- une assurance « dégradations immobilières ».

Contactez le FASTT : 01 71 25 08 28

1-5: Le FSL accès au logement

Les aides FSL peuvent prendre la forme d'un cautionnement garantissant au bailleur le paiement des loyers et charges, ou d'un prêt ou d'une subvention en vue de financer les dépenses liées à l'entrée dans les lieux.

Ces aides sont soumises à des conditions de ressources et la demande doit être faite auprès d'un travailleur social.

2: Les aides en cours de location

2-1: Les aides au logement versées par la Caf/MSA

Il convient de distinguer l'APL – aide personnalisée au logement –, de l'AL – allocation logement –, L'APL s'adresse au locataire prenant un logement conventionné. Elle est versée en tiers payant au propriétaire bailleur.

L'Allocation Logement (AL) concerne les logements non conventionnés, et est versée au locataire, sauf option du propriétaire bailleur pour le tiers payant.

Il existe deux types d'allocations logement :

- L'ALS – allocation logement sociale : pour les jeunes, les étudiants, les ménages sans enfant, les personnes âgées ou handicapées,
- L'ALF – allocation logement familiale : pour les familles.

Le montant de l'aide au logement est fonction des conditions de ressources actuelles sur les 12 derniers mois, de la composition du ménage, du lieu d'habitation et du montant du loyer.



La réglementation prévoit une diminution progressive, voire une suppression des aides au logement lorsque le loyer atteint un certain plafond, sauf pour les bénéficiaires de l'allocation adulte handicapé et/ou de l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé.

2-2: Les aides FSL pour le maintien dans le logement

Elles concernent les ménages qui ont rencontré des difficultés passagères, de courte durée, et dont la situation financière s'est globalement rétablie, mais qui n'arrivent pas pour autant à solder une dette qui doit être faible.

D'autre part, le FSL a vocation à intervenir dans les situations d'endettement prolongé quand une solution semble en bonne voie de résolution à travers un plan d'apurement formellement établi et respecté par le locataire.

L'attribution du FSL est subordonnée à la mise en place d'un plan d'apurement et d'un accompagnement social.

De même, peuvent être sollicitées sous conditions, des aides pour payer les factures impayées d'eau et d'électricité.

La demande doit être faite auprès d'un travailleur social.

2-3: Le chèque énergie

Le chèque énergie est un titre spécial de paiement permettant aux ménages très modestes d'acquitter tout ou partie du montant des factures d'électricité ou de gaz, ainsi que des travaux d'économies d'énergie.

Le montant de ce chèque est compris entre 48 € et 277 €.

2-4: Le PASS Assistance et le prêt pour allègement temporaire des charges de logement

Le PASS-Assistance, service gratuit et confidentiel permet :

- de bénéficier d'un conseiller pour évaluer la situation, examiner les causes et les conséquences des difficultés
- de proposer des solutions adaptées, ou d'orienter vers d'autres partenaires.

Un prêt pour allègement temporaire des charges de logement peut, à cette occasion, être attribué sous conditions.

Ce prêt est à 0 % et sans frais de dossier.

Les bénéficiaires sont :

- les salariés d'une entreprise privée non agricole de 10 salariés et plus, en CDI, ou en CDD d'au moins trois mois, en intérim depuis au moins trois mois (ou ayant effectué un certain nombre d'heures au cours des douze derniers mois).
- Et en situation de déséquilibre financier

Contactez Action Logement au 04 74 42 25 02 ou sur www.actionlogement.fr



CHAPITRE 2- LE CONTRAT DE LOCATION

Les rapports locatifs sont régis par la loi du 6 juillet 1989, qui comporte des dispositions communes à tous les types de location (non meublées, meublées ou colocations) constituant la résidence principale du locataire.

Toutefois, un certain nombre de dispositions spécifiques aux locations non meublées, meublées et aux colocations existe.

1: La location non meublée

Le bail ou le contrat de location doit obligatoirement être établi par écrit et respecter un modèle type déterminé par la réglementation, et comportant les clauses essentielles et obligatoires.

A ce bail, doit être annexé un certain nombre de documents.

1-1: Le contrat de location type

Un certain nombre de dispositions sont réglementées :

1-1-1: La durée du bail

La durée initiale du bail est :

- o De trois ans, renouvelable par tacite reconduction par période de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique.
- o De six ans, renouvelable par tacite reconduction par période de six ans lorsque le bailleur est une personne morale.

À titre exceptionnel, le bailleur personne physique peut prévoir une durée entre un an et trois ans lorsqu'il justifie de raisons professionnelles (retraite, retour de l'étranger...) ou familiales (étude des enfants...) connues au jour de la signature du bail, l'obligeant à reprendre le logement.

1-1-2: La résiliation du bail

Le congé du bailleur

Le bailleur peut résilier le bail au terme de chaque période de trois ans (ou six ans pour les personnes morales), en respectant un délai de préavis de six mois.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, ou signifié par acte de commissaire de justice, ou remis en main propre contre signature.

Le congé doit obligatoirement être motivé :

- **Soit par la vente du logement.**

Le bailleur doit proposer le logement à la vente au locataire dans le cadre du droit de préemption du locataire.

L'offre de vente est valable pendant les deux premiers mois du préavis légal.

Si le locataire souhaite acheter le logement, il dispose de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire (quatre mois s'il indique avoir recours à un prêt), pour acheter le bien.

Si le locataire refuse la proposition de vente (l'absence de réponse dans le délai de deux mois vaut refus d'acheter), il devra quitter le logement au terme du bail.

Toutefois, si le bailleur baisse le prix de vente au profit d'un nouvel acquéreur, il doit en informer le locataire qui bénéficie alors d'un nouveau droit de préemption. Le locataire a alors un mois pour accepter ou refuser l'offre.

- **Soit par la reprise du logement** par le bailleur pour l'habiter lui-même, ou le faire habiter par son conjoint, partenaire pacsé, concubin notoire depuis au moins un an, ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint, partenaire pacsé, concubin notoire depuis au moins un



an. Le congé doit préciser le motif de la reprise, le lien de parenté ainsi que les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise.

- **Soit par un motif légitime et sérieux** : défaut de paiement des loyers, troubles de voisinage...

Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende pénale d'un montant maximum de 6 000 € pour une personne physique et de 30 000 € pour une personne morale.

Le bailleur doit joindre **une notice d'information au congé pour reprise ou pour vente**. Cette notice d'information rappelle les obligations du bailleur et les voies de recours et d'indemnisation du locataire.

Protection du locataire âgé

Le bailleur a une obligation de faire une proposition de relogement au locataire âgé de plus de 65 ans et dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés, soit :

- 23 201 € pour une personne seule
- 30 984 € pour un couple

Barème 2025

Cette obligation de proposition de relogement est également exigée lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de 65 ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée, et à la condition que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer soit inférieur au plafond de ressources précité.

Le bailleur est exonéré de son obligation de relogement s'il est âgé de plus de 65 ans ou s'il a des revenus inférieurs au plafond en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés.

Protection du locataire bénéficiant d'une allocation journalière de présence parentale

Le bailleur a une obligation de faire une proposition de relogement au locataire bénéficiant d'une allocation journalière de présence parentale et dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés, soit :

Couple + 1 enfant à charge ou une pers. seule avec une pers. à charge	37 259 €
Couple + 2 enfants à charge ou une pers. seule avec deux pers. à charge	44 982 €
Couple + 3 enfants à charge ou une pers. seule avec 3 pers. à charge	52 915 €
Couple + 4 enfants à charge ou une personne seule avec 4 pers. à charge	59 636 €
Par personne supplémentaire	+ 6 652 €

Barème 2025

Nota Bene : l'allocation de présence journalière est accordée lorsqu'un parent assume la charge d'un enfant atteint d'une maladie, d'un handicap ou est victime d'un accident d'une particulière gravité, rendant indispensable une présence soutenue et des soins contraignants.



Le congé du locataire

Le locataire peut donner congé à tout moment, par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte de commissaire de justice ou par courrier remis en main propre contre signature.

Le délai de préavis est de trois mois, mais peut être réduit à un mois dans les cas suivants :

- Obtention d'un premier emploi
- Mutation professionnelle
- Perte d'emploi
- Obtention d'un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi
- État de santé qui justifie un changement de domicile (pas de condition d'âge)
- Bénéficiaire du RSA
- Bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé
- Attributaire d'un logement social conventionné APL
- Logement situé en zone tendue (voir zonage en annexe)
- Locataire bénéficiaire d'une ordonnance de protection ou dont le conjoint, partenaire pacsé ou concubin, fait l'objet de poursuites, d'une procédure alternative aux poursuites ou d'une condamnation, même non définitive, en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui.

Le motif du préavis réduit doit être précisé dans le congé et les justificatifs doivent être joints au courrier. À défaut, le préavis est de trois mois.

Violences conjugales

Lorsque le conjoint, le partenaire pacsé, ou le concubin quitte le logement en raison de violences exercées sur lui ou sur un enfant, il en informe le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, en joignant la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ou la copie de la condamnation pénale de l'auteur des faits.

Ceci met un terme à la solidarité de la personne et de son cautionnaire dès le lendemain de la première présentation de la lettre.

1-1-3: Le loyer

La fixation initiale du loyer à la signature du bail

Le loyer est librement fixé par le bailleur privé sauf sur certaines communes en zones tendues pour lesquelles il existe deux dispositifs : le décret annuel des blocages des loyers d'une part ; et l'encadrement des loyers par fixation par le Préfet d'un loyer de référence d'autre part.

• Le blocage des loyers imposé par décret annuel

Dans les zones tendues, le bailleur est obligé de louer, à chaque changement de locataire, au même loyer que le locataire précédent, majoré le cas échéant de l'indice de référence des loyers.

Toutefois :

- le loyer est librement déterminé s'il s'agit d'une première location ou si le logement est resté inoccupé pendant plus de 18 mois.
- le loyer peut être réévalué malgré cet encadrement :
 - En cas de réalisation de travaux d'amélioration apportant un élément de confort nouveau ou de travaux de mise aux normes avec les caractéristiques de décence.

Le coût des travaux doit être au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer.



À l'issue des travaux, la consommation en énergie primaire du logement doit être inférieure à 331 kWh/m² et par an.

L'augmentation de loyer en montant annuel ne peut dépasser 15 % du coût réel des travaux TTC. Si les travaux sont d'un montant égal à la dernière année de loyer, celui-ci est alors déterminé librement sans limitation.

- **En cas de loyer manifestement sous-évalué** : la hausse applicable ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant du loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, et le dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé.

Ces deux dérogations ne s'appliquent pas aux logements vacants de catégorie F et G, par référence au DPE.

• **L'encadrement du niveau des loyers imposé par le Préfet**

Dans certaines zones tendues, un encadrement des loyers peut être institué par le Préfet. Il est alors déterminé un loyer de référence, un loyer de référence majoré, et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique.

Le loyer ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré.

Un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Toutefois, aucun complément de loyer ne peut être appliqué si le logement présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :

- Sanitaires sur le palier,
- Signes d'humidité sur certains murs,
- Un niveau de performance énergétique de classe F ou G,
- Des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation
- Un vis-à-vis à moins de dix mètres,
- Des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur du logement,
- Des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois,
- Une installation électrique dégradée,
- Ou une mauvaise exposition de la pièce principale.

Les annonces immobilières doivent mentionner le montant du loyer de base et le montant du loyer de référence majoré, et le cas échéant le montant du complément de loyer.

Il n'y a pas d'encadrement des loyers dans les zones tendues situées dans le département de l'Ain à ce jour.

L'évolution du loyer en cours de bail

Le loyer peut évoluer en cours de location, et faire l'objet :

- D'une révision annuelle en fonction de l'Indice de Référence des Loyers (IRL), si une clause du bail le prévoit. Le bailleur a un an pour la demander. La révision prend effet à compter de sa notification auprès du locataire.



- D'une augmentation si le bailleur justifie de travaux d'amélioration à condition que le locataire ait donné préalablement son accord écrit.
- D'une contribution aux économies de charges en cas de réalisation de travaux d'économies d'énergie à condition d'une concertation préalable avec le locataire.
- D'une augmentation en cas de loyer manifestement sous-évalué.

Six mois avant le terme du bail, le bailleur peut proposer une augmentation de loyer s'il est manifestement sous-évalué par rapport aux loyers habituellement constatés dans le voisinage.

La proposition doit contenir trois voire six références de loyer pour des logements comparables en fonction du secteur géographique.

Si le locataire accepte la proposition, l'augmentation s'applique par tiers annuel si elle est inférieure à 10 %, et par sixième annuel si elle est supérieure à 10 %.

Si le locataire refuse l'augmentation ou ne répond pas, le bailleur ou le locataire peuvent saisir la commission départementale de conciliation dans un délai de quatre mois avant la fin du bail. Si aucun accord n'est trouvé, le juge peut être saisi avant le terme du bail.

Depuis le 24 août 2022, pour les logements classés par le DPE en F ou G, il n'est pas possible :

- d'augmenter le loyer lors d'un changement de locataire
- de réviser le loyer annuellement sur l'indice de référence des loyers
- de proposer une augmentation de loyer pour loyer manifestement sous-évalué.

Cette interdiction concerne les baux conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à compter du 24 août 2022, pour les locations vides ou meublées, quelle que soit la zone (tendue ou non).

Ces interdictions ne s'appliquent ni aux logements appartenant à un organisme HLM ou à une SEM, ni aux logements conventionnés.

1-1-4: Les charges et les réparations

Les charges sont visées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 qui en dresse une liste limitative et exhaustive (ex : chauffage, eau, entretien des espaces verts...).

Le bail peut prévoir le paiement d'une provision mensuelle pour charges. Le bailleur doit alors procéder à leur régularisation au moins une fois par an et justifier des dépenses réelles.

Les réparations sont visées par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, qui en dresse une liste indicative. Le propriétaire prend en charge les réparations importantes du logement, et notamment celles dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure. Toutes les menues réparations et réparation d'entretien courant sont du ressort du locataire.

1-1-5: Le dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie ne peut être supérieur à 1 mois de loyer principal hors charges. Il est encaissé au moment de la signature du bail, et il est restitué au locataire à son départ :

- Dans le délai d'un mois suivant la restitution des clés si l'état des lieux de sortie ne fait apparaître aucune dégradation
- Dans le délai de deux mois suivant la restitution des clés si l'état des lieux de sortie mentionne des dégradations dont le locataire serait responsable.

Les sommes retenues sur le dépôt de garantie doivent être justifiées par des devis ou des factures.

À défaut de restitution dans les délais prévus, le bailleur sera redevable d'une somme égale à 10 %



du loyer mensuel hors charges, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

Dans le cas d'un logement situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut retenir un maximum de 20 % du montant du dépôt de garantie dans l'attente de l'arrêté définitif des comptes de l'immeuble, sous réserve de justifier de la nécessité de procéder à cette retenue.

1-1-6: Les obligations des parties

Les obligations du bailleur

Le bailleur doit :

- Délivrer un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation.
Le logement doit répondre à des critères de performance énergétique minimale et il doit être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites.

Obligation de délivrer un logement énergétiquement décent :

Depuis le 1^{er} janvier 2025, le logement doit être classé entre A et F.

Il devra être classé entre A et E à compter du 1^{er} janvier 2028, puis entre A et D à compter du 1^{er} janvier 2034.

Quel que soit le critère d'indécence retenu, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité, sans qu'il ne soit porté atteinte à la validité du contrat en cours ; et si le locataire est bénéficiaire d'une allocation logement, la Caf peut consigner les aides jusqu'à exécution complète des travaux.

- Délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation, avec les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement (ex : chaudière, chauffe-eau, four...).
- Entretien du logement et effectuer les réparations qui ne sont pas de nature locative et celles de nature locative qui ont pour cause la vétusté, une malfaçon, un vice de construction, un cas fortuit ou la force majeure.
- Garantir la jouissance paisible des lieux.

Les obligations du locataire

- Payer son loyer à la date indiquée dans le bail.
- Entretien du logement et réaliser les menues réparations (ex : Nettoyage annuel de la chaudière, débouchage des canalisations...).
- Utiliser le logement paisiblement. Exemple : ne pas causer de troubles anormaux de voisinage.
- S'assurer contre les risques locatifs : incendie, dégât des eaux, vols, responsabilité civile.
- Ne pas céder ou sous-louer le logement sans l'accord du bailleur.
- Ne pas s'opposer :
 - Aux travaux de réparation ou d'entretien du logement,
 - Aux travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble,
 - Aux travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement.
- Ne pas transformer le logement sans l'accord du bailleur. À défaut, ce dernier pourra, au terme du bail, soit demander la remise en état des lieux, soit conserver les transformations sans indemnisation.



Travaux d'adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie : le locataire peut réaliser à ses frais, des travaux d'adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie, si sa demande au bailleur est restée sans réponse dans un délai de deux mois. À son départ du logement, le bailleur ne pourra pas exiger la remise en état du logement.

Travaux d'économies d'énergie : le locataire peut réaliser à ses frais, des travaux d'économies d'énergie, si sa demande au bailleur est restée sans réponse dans un délai de deux mois. À son départ du logement, le bailleur ne pourra pas exiger la remise en état du logement.

1-2: Les documents à annexer au bail

Doivent être annexés à tout contrat de bail, portant sur la résidence principale, les documents suivants :

- une notice d'information : elle renseigne sur les droits et obligations des parties
- L'état des lieux d'entrée :

Il est établi de manière contradictoire entre les parties ou leurs représentants ; à défaut, il est possible de le faire établir par commissaire de justice à frais partagés.

Le locataire peut compléter l'état des lieux d'entrée dans les 10 jours de son établissement, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les états des lieux d'entrée et de sortie doivent être établis selon un modèle type comportant un certain nombre de mentions obligatoires.

L'état des lieux peut être établi sur support papier ou sous forme électronique.

Il est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties au moment de la signature.

- L'acte de caution solidaire :

Il doit être écrit, et comporter sous peine de nullité le montant du loyer et les conditions de sa révision, la durée du cautionnement et la mention de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 qui dispose qu'à défaut de précision sur la durée de l'engagement pris par la caution, il peut être mis un terme de manière unilatérale à la fin du contrat en cours.

Pour les actes conclus avant la date d'entrée en vigueur de la loi ELAN au 25 novembre 2018, la reproduction de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 se fait obligatoirement de manière manuscrite sous peine de nullité.

Pour les actes conclus depuis le 1^{er} janvier 2022, la personne qui se porte caution doit apposer la mention prévue à l'article 2 297 du Code civil sous peine de nullité de l'acte. Toutefois, cette mention n'est pas nécessairement manuscrite et le cautionnement peut être conclu par voie électronique.

- L'extrait du règlement de copropriété :

Il est obligatoire dès lors que le logement se situe dans une copropriété et ce, sous peine de nullité du bail.

- Le dossier de diagnostic technique. Il peut être transmis au locataire par voie dématérialisée sauf opposition explicite. Il comprend :

○ *Le constat de risque d'exposition au plomb* (CREP) si le logement a été construit avant 1949. Il est valable 6 ans lorsqu'il met en évidence la présence de plomb. En l'absence de plomb, sa validité est illimitée.

○ *L'état des risques* : le bailleur doit informer le locataire de l'état des risques à chaque étape de



la location, et cela dès la parution de l'annonce immobilière, et un état des risques datant de moins de six mois doit être remis au locataire dès la première visite.

Il peut être établi via Internet: <https://erial.georisques.gouv.fr/#/>

- *L'état de l'installation intérieure d'électricité et l'état de l'installation intérieure de gaz* dès lors que l'installation date de plus de 15 ans. Leur durée de validité est de 6 ans.
- *L'information sur les nuisances sonores aériennes* si le bien se situe dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes.
- *Le diagnostic de performance énergétique (DPE)* :

Depuis le 1^{er} juillet 2021, il est établi sur les seules caractéristiques du logement et non plus sur l'analyse des factures. Il prend en compte la qualité de l'isolation, le type de fenêtres, le système de chauffage, les consommations liées à l'éclairage, les conditions de ventilation ou d'aération, les quantités d'énergie issues des énergies renouvelables.

Il en ressort une étiquette énergie déterminée en fonction des données les plus défavorables entre les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

Les informations autres que les recommandations qu'il contient, sont opposables au bailleur.

Le DPE est valable 10 ans dans les limites suivantes :

- Les DPE réalisés jusqu'au 31 décembre 2017 étaient valides jusqu'au 31 décembre 2022,
- Les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 étaient valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Nota Bene : le DPE des logements de moins de 40 m² réalisé entre le 1^{er} juillet 2021 et le 1^{er} juillet 2024 peut être recalculé sur le site de l'ADEME. Si le classement a évolué favorablement, une attestation de changement de DPE est éditée numériquement.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les annonces immobilières portant sur la location de logements classés par le DPE en F ou G doivent comporter la mention « logement à consommation énergétique excessive ».

2: La location meublée

La signature d'un contrat de location meublée nécessite obligatoirement la fourniture des éléments suivants :

- Literie comprenant couette ou couverture
- Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher
- Plaques de cuisson
- Four ou four à micro-ondes
- Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C
- Vaisselle nécessaire à la prise des repas
- Ustensiles de cuisine
- Table et sièges
- Etagères de rangement
- Luminaires
- Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement



Les règles régissant la location meublée sont les mêmes que la location non meublée, à l'exception de la durée du bail et de sa résiliation, des charges, du dépôt de garantie.

2-1: La durée du bail

La durée initiale du bail est d'un an renouvelable par tacite reconduction par période de douze mois.

À titre exceptionnel, le bail peut prévoir une durée de neuf mois sans tacite reconduction lorsque le locataire est un étudiant.

2-2: La résiliation du bail

Le congé du bailleur

Le bailleur peut résilier le bail au terme de chaque période d'un an, en respectant un délai de préavis de trois mois.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte de commissaire de justice ou par courrier remis en main propre contre signature.

Le congé doit obligatoirement être motivé :

- **Soit par la vente du logement**
- **Soit par la reprise du logement** par le bailleur pour l'habiter lui-même, ou le faire habiter par son conjoint, partenaire pacsé, concubin notoire depuis au moins un an, ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint, partenaire pacsé, concubin notoire depuis au moins un an.
- **Soit par un motif légitime et sérieux** : défaut de paiement des loyers, troubles de voisinage...

Le congé du locataire

Le locataire peut donner congé à tout moment, par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte de commissaire de justice ou par courrier remis en main propre contre signature.

Le délai de préavis est d'un mois.

2-3: Les charges

Le bailleur peut opter :

- Soit pour une provision mensuelle pour charges, qui fera l'objet d'une régularisation au moins une fois par an ;
- Soit pour un forfait de charges. Aucune régularisation ou compléments ultérieurs ne seront possibles. Le forfait ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges réelles.

2-4: Le dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie ne peut être supérieur à 2 mois de loyer principal hors charges.

Les modalités de sa restitution obéissent aux mêmes règles qu'en location non meublée (*voir supra*).

3: La colocation

La colocation vise les personnes ni mariées ni pacsées et qui prennent à bail un logement.

Deux possibilités de rédaction de bail existent :

- Soit la colocation est à bail séparé : chaque colocataire a son propre contrat de location et n'est responsable que du paiement de sa quote-part de loyer.
- Soit la colocation est à bail unique : tous les colocataires sont inscrits sur un seul contrat de location, comportant le plus souvent une clause de solidarité au paiement des loyers et des charges.



Si l'un des colocataires ne paie pas sa part de loyer, les autres devront payer à sa place.

Si un des colocataires donne congé et qu'il n'est pas remplacé, les autres devront s'acquitter de sa part.

Attention : si une clause de solidarité est insérée au contrat, celui qui part restera solidaire du paiement des loyers pendant la durée de son préavis, à laquelle s'ajoutera une période de six mois à compter de la fin de son préavis, si ceux qui sont restés ne paient pas.

4: Le bail mobilité

Il est réservé aux personnes en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de leurs activités professionnelles, et prenant à bail une location meublée.

La durée du bail est comprise entre un et dix mois. Cette durée peut toutefois être modifiée une fois par avenant, sans que la durée totale du contrat ne dépasse dix mois.

À l'échéance du bail, le locataire doit libérer les lieux. Toutefois, sous réserve de l'acceptation par le bailleur, le locataire peut rester dans les lieux, en signant un nouveau bail qui sera alors un contrat de location meublé ordinaire, conclu pour une durée de douze mois.

Résiliation du bail :

- **Le locataire** peut donner congé à tout moment en respectant un délai de préavis d'un mois.
- **Le bailleur** ne peut pas mettre fin au bail mobilité avant son terme.

Le loyer est déterminé librement entre les parties sauf en zones tendues.

Les charges font l'objet d'un forfait ne pouvant donner lieu ni à régularisation ni à complément.

Aucun dépôt de garantie ne peut être demandé par le bailleur.

Un garant peut toutefois être exigé. Un acte de caution solidaire doit alors être annexé au bail.

Les clauses de solidarité entre les colocataires ou leurs garants sont interdites.

Le dispositif VISALE peut être sollicité pour garantir le paiement des loyers – cf. supra : aides à l'accès au logement –.

CHAPITRE 3 - LES RÈGLES SPÉCIFIQUES AU LOGEMENT SOCIAL

L'obtention d'un logement social relève de règles spécifiques tant au niveau de la demande que de l'attribution du logement.

Certaines particularités juridiques sont également à relever au niveau du contrat de location.

1: L'obtention du logement social

1-1: La demande de logement

Le demandeur d'un logement social doit enregistrer sa demande dans le Système National d'Enregistrement – SNE – aux fins d'obtenir un numéro unique d'enregistrement.

Sa demande s'effectue :

- soit sur le site Internet : www.demande-logement-social.gouv.fr.
- soit sur le site Internet des bailleurs sociaux



- soit directement en agence
- soit auprès d'Action Logement

Pour être valide, la demande doit être accompagnée de la copie de la pièce d'identité ou du titre de séjour.

Ce numéro unique d'enregistrement est attribué au niveau national.

À cette occasion, le demandeur reçoit un résumé de sa demande et la description des étapes à venir du traitement de celle-ci.

Après obtention du numéro unique d'enregistrement, un bailleur social peut demander des justificatifs supplémentaires pour l'instruction de la demande. Ces justificatifs seront alors accessibles à tous les bailleurs sociaux ce qui permet de ne fournir les justificatifs qu'une seule fois au lieu de les fournir à chaque bailleur social.

La demande de logement est valable un an. Un mois avant sa date d'expiration, le demandeur reçoit une notification l'invitant à renouveler son dossier.

1-2: Les conditions d'attribution du logement

Le logement social est attribué au regard **notamment** des critères suivants :

- Des conditions actuelles de logement (logement indécent par exemple)
- Des conditions d'éloignement du lieu de travail
- Des conditions de ressources en fonction de la composition du ménage, de la zone d'habitation, du type de logement social.

Les enfants faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement, sont intégrés dans la composition du ménage.

À noter qu'il existe des **logements réservés** notamment au profit des demandeurs :

- **Salariés d'une entreprise privée** qui cotise au 1 % logement (Action Logement) : renseignements à prendre auprès de l'employeur, du comité d'entreprise ou d'Action Logement.
- **Bénéficiaire d'un label PDALHPD** (appelé couramment label prioritaire). Ce label est attribué :
 - Aux personnes privées de logement (sans abri, en camping, caravane, hôtel...), situation de cohabitation subie ou logée chez un tiers, ménages sortant de logement foyer, résidence sociale, maison relais, logement d'urgence..., personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique, d'un centre de soins, d'accompagnement et de prévention en addictologie...
 - Aux personnes victimes de violences conjugales ou intrafamiliales, personnes victimes de traite des êtres humains et de proxénétisme
 - Aux personnes victimes de viol ou d'agressions sexuelles à leur domicile ou à ses abords encourageant un danger en se maintenant à leur domicile
 - Aux personnes mal logées (logement indécent, insalubre, ou local impropre par nature à l'habitation ou personnes en situation de précarité énergétique ou ménages avec enfant mineur vivant dans un logement en surpeuplement manifeste)
 - Aux personnes à mobilité réduite ou personnes ayant un handicap ou un ménage ayant à charge une personne handicapée ou à mobilité réduite
 - Aux ménages ayant des difficultés financières de maintien dans le logement du fait d'un taux d'effort de plus de 40 %, et s'ils sont locataires du parc social, ayant un plan d'apurement de la dette en cours.



- o Aux personnes reprenant une activité salariée après une période de chômage de longue durée et souhaitant se rapprocher de leur lieu d'activité
- o Aux personnes menacées d'expulsion sans relogement
- o Aux personnes sortant de détention
- o Aux ménages issus de la communauté des gens du voyage et en voie de sédentarisation.

Les demandes de label prioritaire sont traitées par le SIAO Logement sur demande d'un travailleur social.

Les personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap sont prioritaires sur les logements construits ou aménagés spécifiquement.

1-3: L'attribution du logement social

Qu'il s'agisse d'une demande « classique » ou d'une demande sur un logement « réservé », la demande est analysée par une « commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements », propre à chaque bailleur.

Trois demandes sont examinées pour un même logement.

La commission prend l'une des décisions suivantes :

- o L'attribution du logement. Le demandeur a un délai de 10 jours pour accepter ou refuser le logement.
- o L'attribution du logement en classant les trois candidats par ordre de priorité ; l'attribution étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite par le candidat placé devant lui.
- o L'attribution du logement sous conditions suspensives, s'il manque par exemple des pièces constitutives dans le dossier.

Une décision de refus d'attribution doit obligatoirement être motivée.

2: Le contrat de location et les spécificités du logement social

2-1: La durée du contrat et le droit au maintien dans les lieux

La durée du bail n'est pas réglementée. Selon les bailleurs, le contrat de location est conclu pour une durée déterminée se reconduisant tacitement, ou pour une durée indéterminée.

Le locataire bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux, pouvant être remis en cause **notamment** par une décision judiciaire d'expulsion en cas d'impayés, défaut d'assurance, troubles de jouissance.

Par ailleurs, la loi ELAN du 23 novembre 2018 précise que le bailleur examine tous les trois ans à compter de la date de signature du bail, les conditions d'occupation du logement. En cas de suroccupation, sous-occupation, défaut d'occupation du locataire présentant un handicap lorsqu'il s'agit d'un logement adapté, reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté, dépassement du plafond de ressources applicable au logement, la « commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements » définit les caractéristiques du logement adapté aux besoins et aux ressources du locataire et émet un avis.

Sur la base de cet avis, le bailleur procède avec le locataire à un examen de la situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.



À noter :

En cas de sous-occupation : le bailleur propose au locataire trois offres de relogement. À défaut d'acceptation d'une de ses offres, le locataire perd son droit au maintien dans les lieux dans un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre.

En cas de dépassement des plafonds de ressources : le locataire, dont le logement se situe en zone tendue et dont les ressources sont, pendant 2 ans, supérieures à 150 % des plafonds de ressources pour l'attribution des logements financés en PLS, ainsi que le locataire qui ne répond pas à l'enquête SLS – supplément de loyer solidarité – pendant 2 ans, perd son droit au maintien dans les lieux à l'issue d'un délai de 18 mois à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit l'un de ces deux événements.

Le bailleur doit lui notifier par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'un commissaire de justice, six mois avant le terme des 18 mois, la date à laquelle les locaux doivent être libérés.

2-2: La résiliation du bail par le locataire

Les modalités de délivrance et les durées de préavis du congé du locataire se font dans les mêmes conditions que dans le parc privé - voir supra-.

2-3: Le loyer

Les loyers conventionnés à l'APL des bailleurs sociaux sont encadrés, et ne peuvent pas dépasser un maximum fixé par la convention.

Toutefois, la réglementation prévoit que le loyer est susceptible de subir des majorations ou des diminutions en fonction de la variation des revenus du locataire en cours de location. Ainsi, le loyer fera l'objet :

- **D'un supplément de loyer solidarité -SLS-** lorsque les ressources du locataire sont supérieures aux plafonds de ressources permettant d'attribuer les logements sociaux.
- **D'une réduction de loyer solidarité -RLS-** si les ressources du locataire sont inférieures à un certain seuil.

Cette réduction de loyer s'accompagne d'une diminution de l'APL, pour les locataires bénéficiaires.



CONSEIL ARCHITECTURAL AUX PARTICULIERS

« un architecte-conseiller gratuitement
à votre disposition ... »

Propriétaires, vous souhaitez **construire, agrandir ou réhabiliter** votre habitation.

Vous pouvez bénéficier de l'aide **gratuite** d'un **architecte-conseiller** du CAUE de l'Ain, organisme départemental créé par la loi sur l'architecture de 1977.

Les architectes-conseillers du CAUE peuvent **vous aider à alimenter votre réflexion, en vous aiguillant ou en vous aidant à redéfinir vos attentes.**

Avant d'engager les formalités administratives comme le dépôt d'un permis de construire ou la déclaration préalable de travaux, **demandez le conseil d'un architecte du CAUE** en vous inscrivant sur notre site internet www.caue01.org



01 Ain
caue
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement de l'Ain

Plus d'informations :

www.caue01.org

04 74 21 11 31

contact@caue-ain.com

AIN
le département



Ain Habitat
BÂTISSEUR DE BIEN VIVRE

PROMOTEUR

LOTISSEUR

BAILLEUR

SYNDIC

Votre agence commerciale

22 rue de la grenouillère - 01000 BOURG EN BRESSE - Tél 04 74 22 80 80

www.ainhabitat.fr

L'accession à la propriété



Une accessio à la propriété doit être examinée :

- sous l'angle de son financement pour connaître les différentes catégories de prêts,
- et sous l'angle juridique, pour connaître et comprendre les engagements pris au terme de la signature des contrats (compromis de vente, promesse de vente, acte de vente définitif, contrat de construction...).

CHAPITRE 1 - LE FINANCEMENT DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

L'accessio à la propriété nécessite une analyse précise :

- des ressources actuelles et futures, pour intégrer leur progression mais aussi leur diminution en cas de cessation d'activité (départ à la retraite, perte d'emploi...), ou pour anticiper l'arrêt du versement des allocations familiales en fonction de l'âge des enfants.
- des dépenses actuelles et à venir (travaux, charges de copropriété le cas échéant, taxe foncière, renouvellement d'un véhicule, de l'électroménager...).

Le taux d'effort des emprunteurs ne doit pas excéder 35 % et la durée du prêt ne peut être supérieure à 25 ans, sauf dérogation accordée par l'établissement de prêt.

Il convient également de bien intégrer dans le budget global, les frais annexes générés par l'achat ou la construction du logement, ainsi que les frais liés à l'emprunt.

- Les frais de mutation (autrement appelés frais de notaire).
- La rémunération de l'agent immobilier : les annonces immobilières doivent préciser le montant de sa commission et à qui en incombe le paiement.
- Les frais de dossier de la banque.
- Les frais de courtage le cas échéant.
- Les frais de garantie : selon le cas, prise d'hypothèque ou de privilège de prêteur de deniers ou cautionnement bancaire.
- Les intérêts intercalaires : en cas de construction ou d'acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement ou d'acquisition d'un logement existant avec travaux, le déblocage des fonds au fur et à mesure des travaux génère le paiement d'intérêts intercalaires.
- Pour les opérations de construction :
 - Les frais de bornage : ils sont inclus dans le prix du terrain si ce dernier est situé dans un lotissement. Hors lotissement, le vendeur n'est pas tenu de supporter les frais de bornage. Cela résulte de la négociation entre les parties.
 - Les frais liés à l'étude de sol : cette étude est vivement recommandée en cas de doute sur la nature du sol. Elle est obligatoire dans les zones exposées au phénomène de mouvements de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Dans ce cas, l'étude de sol est fournie par le vendeur, mais le constructeur peut demander au maître d'ouvrage une étude sol complémentaire. Ces compléments sont alors à la charge du maître d'ouvrage.
 - Les frais de viabilisation pour les terrains hors lotissement. Les terrains en lotissement sont obligatoirement vendus viabilisés.
 - Les frais de branchement aux réseaux divers (eau, électricité, gaz, téléphone, tout-à-l'égout...) entre la maison et la limite du terrain.
 - L'assurance dommages-ouvrage : obligatoire, elle finance, sans recherche de responsabilité, les désordres affectant la solidité de l'ouvrage ou rendant l'ouvrage impropre à sa destination, pendant les dix premières années de la construction.



- Les taxes d'urbanisme :
 - La taxe d'aménagement : impôt au bénéfice du Conseil Départemental et de la commune.
 - La taxe d'archéologie préventive.
- La participation pour l'assainissement collectif : son montant est fixé par la commune ou la communauté de communes ou d'agglomération.
- Les frais de création de l'association syndicale libre en cas d'achat d'un terrain dans un lotissement.

Une fois le budget établi, il convient de déterminer le financement de l'opération, financement qui sera composé par un apport personnel, un prêt principal et le cas échéant des prêts complémentaires.

1 : Le prêt principal

Il existe trois catégories de prêts principaux, présentant chacun des caractéristiques différentes.

1-1 : Le prêt conventionné :

Le logement doit être la résidence principale de l'emprunteur.

Le prêt conventionné est accordé sans condition de ressources.

Son taux d'intérêt ne peut pas dépasser un taux maximum réglementé.

L'inscription d'hypothèque prise généralement en garantie du prêt est exonérée de la taxe de publicité foncière, à condition que cela ait été précisé dans le contrat de prêt.

Le prêt conventionné peut financer la totalité de l'opération à l'exception des frais de notaire, des frais de garantie et des frais de dossier qui seront payés avec l'apport personnel.

1-2 : Le prêt à l'accession sociale (appelé couramment prêt PAS)

Le prêt à l'accession sociale est un prêt conventionné mais garanti par l'Etat, à un taux maximum réglementé.

Le prêt à l'accession sociale présente les mêmes caractéristiques que le prêt conventionné, mais les frais de dossier demandés par l'établissement de prêt ne peuvent être supérieurs à 500 €.

Le prêt à l'accession sociale est en revanche attribué sous conditions de ressources.

1-3 : Le prêt bancaire

Ce prêt porte une dénomination commerciale choisie par la banque, tel que prêt habitat, prêt primo-accédants...

Les conditions d'attribution sont déterminées par la banque notamment en termes d'apport personnel minimal.

Les frais de dossier sont librement fixés par la banque.



Aides au logement et accessio à la propriété

Les aides APL, ALF, ALS sont supprimées pour tous les contrats de prêt signés depuis le 1^{er} janvier 2020. Cette extinction des aides n'est pas applicable aux contrats de prêt signés avant cette même date.

Pour mémoire, les aides au logement ont été supprimées dans le cadre de l'accèsion à la propriété pour les prêts signés depuis le 1^{er} janvier 2018, sauf si la demande de prêt a été faite avant le 31 décembre 2017 et si le prêt a été signé et accepté par l'emprunteur avant le 31 janvier 2018. Par exception, dans le cadre du prêt conventionné et du prêt à l'accèsion sociale, l'extinction des APL a été reportée au 1^{er} janvier 2020, pour l'achat d'un logement existant situé en zone III.

2: Les prêts complémentaires

2-1: Le prêt à taux zéro (PTZ)

Le prêt à taux zéro peut être accordé pour financer notamment les opérations suivantes :

- L'acquisition d'un logement avec des travaux représentant au minimum 25 % du prix de revient (soit 33.4 % du prix d'acquisition), situé en zone B2 ou C.
- Quelle que soit la zone sur laquelle se situe le bien :
 - L'achat d'un logement neuf individuel ou situé en habitat collectif
 - L'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location accessio, soit dans le neuf, soit dans l'ancien avec travaux réalisés par le vendeur ou l'acquéreur,
 - Possibilité d'obtenir un prêt à taux zéro pour le second occupant d'un logement acheté en PSLA à la double condition que le 1^{er} occupant ait quitté le logement moins de six mois après être entré dans les lieux et que le bien ait moins de 5 ans à la date d'entrée dans les lieux du 2^e occupant.
 - L'acquisition d'un logement social existant,
 - La transformation d'un local (bureau, grange...) en logement.
 - L'acquisition d'un logement dans le cadre d'un bail réel solidaire.

Le prêt à taux zéro est attribué sous conditions de ressources

L'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt.

Des exceptions existent pour les titulaires d'une carte d'invalidité ou d'une carte « mobilité inclusion », pour les bénéficiaires d'une allocation adulte handicapé ou d'éducation d'un enfant handicapé, pour les victimes d'une catastrophe naturelle ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive leur résidence principale.

Le logement doit être la résidence principale de l'emprunteur. La mise en location est possible sous certaines conditions pendant les six premières années du prêt. Ensuite, la mise en location peut se faire librement sans condition de ressources du locataire, et sans condition de loyers.

Le montant du prêt à taux zéro est fonction de la composition du ménage, de ses ressources, de la zone géographique et du projet.

La durée de remboursement du PTZ dépend des revenus, de la composition du ménage et de la zone géographique dans laquelle se situe le logement.



Plus les revenus sont élevés, plus la durée de remboursement est courte.

Pour connaître toutes les caractéristiques du prêt à taux zéro, contacter l'ADIL de l'Ain au 04 74 21 82 77.

2-2: Le prêt accessions Action Logement

Le prêt Action Logement est consenti aux salariés des entreprises du secteur privé non agricole de plus de dix salariés.

Il faut réaliser l'achat de sa résidence principale pour la première fois ou ne pas en avoir été propriétaire au cours des 10 dernières années.

Le prêt employeur peut financer :

- La construction
- L'acquisition d'un logement neuf en VEFA
- L'accession sociale à la propriété dans le neuf dont le PSLA
- L'accession en bail réel solidaire dans le neuf ou l'ancien
- L'acquisition d'un logement ancien vendu par un organisme de logement social dans le cadre de la vente HLM, sous réserve que le DPE soit entre A et E

Le prêt employeur est attribué **sous conditions de ressources**.

Le montant du prêt employeur peut atteindre jusqu'à 30 000 €.

Le taux d'intérêt du prêt est de 1 % hors assurance décès invalidité obligatoire.

La durée de remboursement est libre dans la limite de 25 ans.

Contactez Action Logement au 04 74 42 25 02 ou sur www.actionlogement.fr

2-3: Les prêts épargne logement issus des plans épargne logement et des comptes épargne logement

Les plans et comptes épargne logement constituent une épargne produisant des intérêts et permettant d'obtenir ensuite un prêt immobilier.

Le montant du prêt dépend du montant des intérêts acquis.

Le taux d'intérêt du prêt dépend de la date d'ouverture du plan ou du compte épargne.

La durée du prêt est de 2 ans à 15 ans.

Prime d'épargne :

Le titulaire d'un plan épargne-logement qui souscrit un prêt d'épargne-logement, peut bénéficier d'une prime d'épargne seulement si le prêt est supérieur ou égal à 5 000 €.

Les PEL et CEL ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018 ne bénéficient plus de la prime épargne.

3: L'aspect juridique de l'offre de prêt

La réglementation relative au crédit immobilier s'applique pour le financement d'une construction, pour l'achat d'un logement neuf ou ancien, avec ou sans travaux.

Les prêts pour le seul financement de travaux, réalisés postérieurement à l'achat du logement et



qui ne sont pas intégrés au financement du logement, ne sont soumis au régime du crédit immobilier que s'ils sont supérieurs à 75 000 €. À défaut, il s'agit d'un prêt à la consommation.

L'emprunteur fait une demande de prêt auprès de la banque de son choix. Après instruction de cette demande, l'établissement de prêt émet une offre de prêt.

L'offre de prêt comporte notamment les caractéristiques suivantes :

- Le taux annuel effectif global.
- La durée du prêt.
- Le montant de la mensualité et des assurances décès-invalidité ou perte d'emploi.
- La pénalité de remboursement par anticipation, égale à six mois d'intérêts à échoir dans la limite de 3 % du capital restant dû. Cette pénalité n'est pas due en cas de vente du logement à la suite d'un changement de lieu d'activité professionnelle, ou de décès ou de perte d'emploi. Cette pénalité peut être négociée.
- Les frais de dossier.
- Le type de garantie : hypothèque, privilège de prêteur de deniers ou cautionnement bancaire.

L'offre de prêt est adressée gratuitement et par voie postale. Elle engage l'établissement de prêt à maintenir les conditions du financement proposé pendant trente jours à compter de sa réception.

L'emprunteur a un délai minimum de 10 jours de réflexion à compter de la réception de l'offre. Il ne peut l'accepter qu'à partir du 11^e jour.

Si l'emprunteur refuse l'offre, aucun frais d'étude ne peut être réclamé.

4: Les assurances décès invalidité

En principe, les banques exigent la souscription d'une assurance décès invalidité.

Assurance emprunteur et délégation d'assurance

L'assurance peut être souscrite auprès de l'établissement de prêt ou auprès de tout assureur individuel dans le cadre d'une délégation d'assurance.

Au moment de l'acceptation de l'offre de prêt, la souscription de l'assurance auprès d'un assureur individuel est possible sous réserve de présenter un niveau de garantie équivalent à celui du contrat proposé par la banque.

En cours de remboursement, depuis le 1^{er} septembre 2022, il est possible de résilier le contrat d'assurance à tout moment, quelle que soit la date de conclusion du prêt, sous réserve de présenter un niveau de garantie équivalent.

La demande doit être faite auprès de la banque par tout moyen. Il est conseillé de le faire par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'emprunteur doit alors proposer un nouveau contrat à la banque, qui aura 10 jours pour donner ou non son accord sur cette résiliation et sur le nouveau contrat.

Nota Bene : chaque année, la banque doit informer l'emprunteur de son droit à résiliation à tout moment.

Assurance emprunteur et droit à l'oubli

Les candidats à l'assurance emprunteur n'ont ni à signaler certaines pathologies (cancer par



exemple), ni à payer de surprime, ni à être exclus des garanties, au terme d'un délai variable selon la pathologie.

Suppression du questionnaire de santé

Pour les prêts d'un montant inférieur à 200 000 € et dont l'échéance de remboursement intervient avant les 60 ans de l'emprunteur, le questionnaire de santé est supprimé.

CHAPITRE 2 - LES DIFFÉRENTS CONTRATS POUR LA CONSTRUCTION OU L'ACHAT D'UN LOGEMENT

Depuis le 1^{er} janvier 2023, le carnet d'information du logement est obligatoire.

Il est établi à l'occasion soit d'une construction, soit lors de la réalisation de travaux de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique d'un logement existant :

- dont le permis de construire ou la déclaration de travaux a été déposé à compter de cette date
- dont le devis a été accepté ou, à défaut de devis, lorsque les travaux débutent à compter de cette date pour les travaux non soumis à autorisation d'urbanisme.

Il contient :

- la liste et les caractéristiques des matériaux ayant une incidence sur la performance énergétique
- les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des équipements
- les documents permettant d'attester la performance énergétique du logement
- la date et la description des travaux.

1 : L'accès dans le neuf

1-1 : La construction d'un logement

1-1-1 : L'achat du terrain

Plusieurs éléments doivent être pris en compte pour choisir au mieux le terrain d'une future construction : l'environnement, les servitudes de droit privé, les servitudes d'urbanisme, les servitudes de voirie, la constructibilité du terrain, ses caractéristiques, ou encore sa viabilité.

Informations dues par le vendeur :

Étude des sols dans les zones exposées aux phénomènes de mouvements de terrain

Depuis le 1^{er} octobre 2020, dans les zones exposées au phénomène de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

- Le vendeur doit réaliser une étude géotechnique avant la vente d'un terrain non bâti constructible.
- L'acquéreur doit transmettre cette étude au constructeur, maître d'œuvre, architecte, entrepreneur...
- Les professionnels de la construction doivent suivre les recommandations ou les prescriptions de cette étude.

Cette étude a une durée de validité de 30 ans si aucun remaniement des sols n'a été effectué.

Ne sont pas soumis à étude des sols, les travaux qui n'affectent pas les fondations ou la structure du bâtiment, l'écoulement des eaux ou les échanges thermiques entre le sol et le sous-sol du bâtiment.



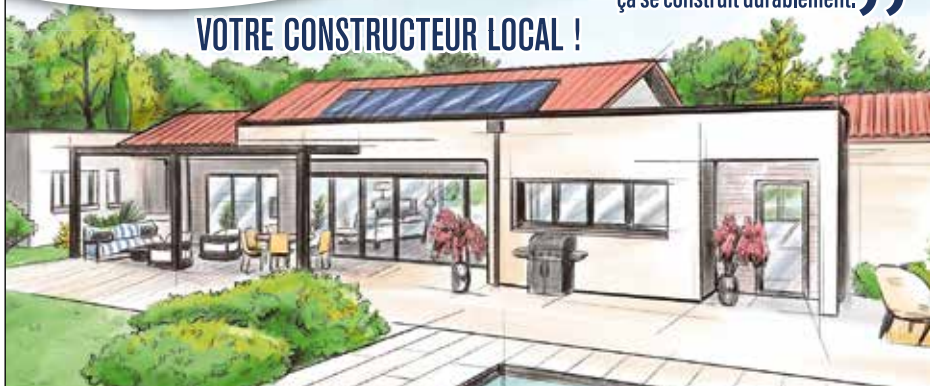


**Maisons
d'en France**
RHÔNE-ALPES

**SCIPA Maisons d'en France 01
fête ses 30 ans !**

“ La confiance, c'est comme
une Maisons d'en France,
ça se construit durablement. ”

VOTRE CONSTRUCTEUR LOCAL !



101 Rue Michael Faraday – VIRIAT – 04 74 22 97 45 – maisonsdenfrance01.com

**DU BONHEUR POUR TOUS
AU MÈTRE CARRÉ !**

www.semcode.com

| Louer sans frais d'agence
ni frais de dossier.



Bâtir
le vivre
ensemble



Votre agence SEMCODE

27, Rue de la Grenouillère • 01000 BOURG EN BRESSE • Tél. 04 74 22 83 27

Ne sont pas non plus soumis à étude des sols, les travaux d'extension, de construction de vérandas ou de garages, sous réserve que la superficie du projet soit inférieure à 20 m² et que la nouvelle construction soit désolidarisée du bâtiment existant.

L'étude des sols est obligatoire dans les zones à exposition forte et moyenne. Dans les zones à exposition faible ou sans exposition, elle est recommandée.

Une carte d'exposition au phénomène de mouvement de terrain est disponible sur <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>

Depuis le 1^{er} janvier 2024, une attestation « retrait-gonflement des argiles », dite attestation RGA, doit être transmise à la mairie au moment de la déclaration d'achèvement des travaux.

À défaut de cette transmission, en cas de sinistre lié au retrait et gonflement des argiles, le dispositif d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles ne pourra pas être mis en œuvre, et il sera écarté pendant une durée de 10 ans suivant la réception des travaux.

Par ailleurs, cette attestation RGA devra également être annexée à l'acte de vente, pour garantir que les propriétaires successifs qui seraient victimes de dommages liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles pendant cette période de 10 ans, puissent prétendre à une indemnisation.

Zones exposées aux nuisances sonores aériennes

Depuis le 1^{er} juin 2020, l'information sur les nuisances sonores aériennes doit être donnée par le vendeur si le bien se situe dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports.

Une fois le terrain choisi, un avant-contrat est signé entre le vendeur et l'acquéreur. Il peut s'agir :

- D'une promesse unilatérale de vente : le vendeur donne à l'acquéreur une option sur le terrain pour une durée précise.
- D'une offre ou promesse unilatérale d'achat : seul l'acquéreur potentiel est engagé. Le vendeur ne s'engage qu'à partir de son acceptation écrite de la promesse.
- D'un compromis de vente : vendeur et acquéreur sont engagés au même titre.

Dans le cadre de l'acquisition d'un terrain en lotissement, l'acquéreur dispose d'un délai de rétractation de :

- 10 jours en cas de signature d'une promesse de vente,
- 7 jours en cas de signature d'un compromis de vente.

Ce délai court à compter du lendemain de la notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre.

Il n'existe pas de délai de rétractation pour l'achat d'un terrain hors lotissement.

Différentes conditions suspensives peuvent être prévues dans l'avant-contrat, telles que l'obtention des prêts, l'obtention du permis de construire...

Si la condition suspensive n'est pas réalisée, le contrat est caduc. L'acquéreur peut alors se dégager de ses obligations et récupérer intégralement les sommes qu'il a déjà versées.



Si les conditions suspensives sont réalisées, un acte définitif de vente sera signé auprès d'un notaire.

1-1-2: Le contrat de construction

Plusieurs types de contrats peuvent être signés.

- **Le contrat de construction de maison individuelle**

Il s'agit d'un contrat réglementé, apportant un certain nombre de garanties et de protection au client.

La signature de ce contrat a un caractère obligatoire dès lors que :

- La fourniture des plans et l'ensemble des prestations du permis de construire jusqu'à la réception des travaux, sont confiés à une seule personne.
- Le constructeur assume, même sans fourniture de plans, les travaux de gros œuvre jusqu'au minimum la mise hors d'eau et hors d'air.

Nota Bene : La fabrication, la pose et l'assemblage sur le chantier d'éléments préfabriqués, sont soumis à la réglementation relative au contrat de construction de maison individuelle.

Le contenu du contrat

Le contrat comporte des clauses obligatoires (désignation du terrain, coût global, référence à l'assurance dommages ouvrage, délai de construction...)

Le contrat peut comporter des conditions suspensives telles que l'achat du terrain, l'obtention des prêts, l'obtention du permis de construire...

À ce contrat, doivent être joints :

- Le plan et la notice descriptive des travaux,
- Une notice d'information.

Les garanties du contrat de construction de maison individuelle

Le délai de rétractation

Le contrat doit être envoyé en lettre recommandée avec accusé de réception. Le client dispose d'un délai de rétractation de 10 jours commençant à courir à compter du lendemain de la première présentation du courrier par la poste.

Le prix de la construction est forfaitaire et définitif, sous réserve de sa révision sur la base de l'indice BT01. Toute erreur de chiffrage devra être assumée par le constructeur.

Ce prix est global : il inclut la construction, la rémunération du constructeur, l'élaboration des plans, les garanties et assurances du constructeur et éventuellement, le coût des travaux dont le client se réserve la réalisation.

L'échelonnement des paiements est fonction de l'avancement des travaux :

- 5 % à la signature du contrat en cas de garantie de remboursement ; à défaut 3 %, consigné sur un compte séquestre ouvert au nom de l'accédant.
- 10 % à la délivrance du permis de construire.
- 15 % à l'ouverture du chantier.



- 25 % à l'achèvement des fondations.
- 40 % à l'achèvement des murs.
- 60 % à la mise hors d'eau.
- 75 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air.
- 95 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie, de chauffage et de revêtements extérieurs.
- Le solde est versé à l'expiration d'un délai de 8 jours à compter de la réception des travaux pour une réception sans réserve. Si des malfaçons sont constatées à la réception ou dans le délai de 8 jours suivant la réception, un maximum de 5 % du prix peut être consigné.

Le délai de construction

Le contrat précise la date d'ouverture de chantier et le délai de construction. En cas de retard, le constructeur est redevable d'une pénalité égale à 1/3000^e du prix de la construction par jour de retard.

Les assurances

Le constructeur doit fournir les attestations de responsabilité professionnelle, garantie décennale, et le cas échéant garantie de remboursement.

L'assurance dommages ouvrage a un caractère obligatoire. Elle peut être souscrite par le constructeur pour le compte de son client.

La garantie de livraison

La garantie de livraison intervient en cas de défaillance du constructeur. Elle permet l'achèvement des travaux au prix et délais convenus.

• Le contrat d'entreprise

Le contrat d'entreprise n'est pas réglementé et sa rédaction relève de la négociation entre les parties.

Il est important que figurent les éléments suivants :

- Plan et devis descriptif des travaux.
- Prix, conditions de révision et modalités de paiement.
- Délai d'exécution, planning et pénalités de retard.
- Attestation des assurances responsabilité professionnelle et responsabilité décennale.
- Conditions suspensives d'obtention des prêts et du permis de construire.

Une assurance dommages-ouvrage devra par ailleurs être souscrite par le maître d'ouvrage.

• Le contrat de maîtrise d'œuvre

Le maître d'œuvre peut être un architecte, un agréé en architecture ou un professionnel non-architecte qui prendra le nom de bureau d'études, économiste de la construction ou tout simplement maître d'œuvre.

Le maître d'œuvre peut concevoir le projet, c'est-à-dire établir les plans, élaborer les documents techniques, coordonner les travaux et assister le maître d'ouvrage dans sa relation avec les entreprises.

Mais il ne se charge pas de la construction, cette dernière étant réalisée par différents corps de métier avec lesquels seront signés des contrats d'entreprise.



Le contrat de maîtrise d'œuvre n'est pas réglementé et sa rédaction relève de la négociation entre les parties.

Il est important que figurent les éléments suivants :

- La définition de la mission du maître d'œuvre.
- Le montant TTC des honoraires.
- L'attestation des assurances professionnelle et décennale.
- La définition précise du projet.
- Le montant de l'enveloppe financière pour la réalisation du projet.
- Le calendrier de réalisation de la mission du maître d'œuvre.
- Les conditions suspensives d'obtention des prêts et du permis de construire.

1-2: L'achat d'un logement neuf ou sur plan

L'achat d'un logement sur plan se fait auprès d'un promoteur immobilier après visite d'un appartement témoin ou sur simple descriptif.

Préalablement à la signature de l'acte de vente définitif, un contrat de réservation est signé entre les parties. Ce contrat détermine les conditions dans lesquelles se fera la vente.

Il doit contenir au minimum :

- La description détaillée du logement : surface habitable, nombre de pièces, situation à l'intérieur de l'immeuble ou du lotissement, la liste des équipements collectifs, une note technique sommaire.
- Le prix de vente, les conditions de sa révision et les modalités de paiement :
 - 5 % à la signature du contrat de réservation si la vente est prévue dans un délai inférieur à un an, 2 % si la vente est prévue dans un délai de un à deux ans. Au-delà de deux ans, aucune somme ne peut être versée.
 - 35 % du prix total à l'achèvement des fondations.
 - 70 % à la mise hors d'eau.
 - 95 % à l'achèvement des travaux.
 - Le solde est versé à la livraison, sauf s'il y a des réserves pour des défauts de non-conformité constatés soit le jour de la livraison, soit dans le délai d'un mois suivant la livraison.
- La condition suspensive d'obtention des prêts.
- La date à laquelle le contrat définitif de vente sera conclu.
- Les délais d'exécution des travaux. La réglementation ne prévoit pas de pénalités de retard. Il convient donc de les négocier.
- Les conditions de renoncement à l'achat.
- L'acquéreur peut se réserver l'exécution de travaux de finition des murs intérieurs, de revêtement ou d'installation d'équipements de chauffage ou sanitaires et le cas échéant du mobilier pouvant les accueillir. Ces travaux doivent être listés et chiffrés de manière précise, avec la possibilité pour l'acquéreur de revenir sur sa décision d'exécuter lui-même ces travaux.

Au contrat, sont annexés : un plan coté et une notice technique descriptive, l'attestation d'assurance dommages ouvrage, l'attestation de garantie financière d'achèvement ou de remboursement.

L'acquéreur dispose d'un délai de rétractation de 10 jours à compter de la notification du contrat de réservation.



Dès que toutes les conditions de la vente sont réunies, le contrat de vente peut être signé par devant un notaire. L'acte de vente doit être transmis à l'acquéreur au moins un mois avant sa signature, ce délai permettant de vérifier la conformité du contrat et de ses annexes par rapport au contrat de réservation.

Le contrat de vente proposé est le plus souvent un contrat de vente en l'état futur d'achèvement – VEFA – : l'acquéreur devient, à compter de la vente, propriétaire du logement au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux.

Il peut s'agir également de manière plus exceptionnelle, d'un contrat de vente à terme, au terme duquel l'acquéreur ne devient propriétaire qu'à l'achèvement total des travaux.

1-3: Les garanties en cas de désordres

Les garanties dues au maître de l'ouvrage courent à compter de la réception des travaux.

1-3-1: La réception des travaux

Une fois la construction achevée, dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle ou d'un contrat avec un maître d'œuvre ou plusieurs entreprises, il est procédé à une réception entre le maître d'ouvrage et le constructeur ou le maître d'œuvre ou les entreprises.

Dans le cadre d'un contrat de VEFA, il est procédé à une livraison du logement.

Si les travaux prévus au descriptif ne sont pas exécutés ou si les imperfections sont telles qu'il doit être considéré que les travaux sont inachevés, la réception peut être refusée.

Pour le cas où aucuns défauts de conformité ou malfaçons ne sont constatés, un procès-verbal de réception sans réserve est signé.

Dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle, le maître d'ouvrage dispose d'un délai supplémentaire de huit jours suivant la réception, pour dénoncer les malfaçons (à la condition de ne pas avoir été assisté par un professionnel le jour de la réception).

Dans le cadre d'un contrat de VEFA, l'acquéreur dispose d'un délai d'un mois suivant la livraison pour dénoncer les défauts de non-conformité.

Si des réserves sont émises à la réception ou dans les délais indiqués ci-dessus, un calendrier de travaux est fixé d'un commun accord entre les parties.

Par ailleurs, le client peut, dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle ou de VEFA, consigner un maximum de 5 % du prix jusqu'à la levée des réserves.

Pour les contrats d'entreprise et de maîtrise d'œuvre, cette consignation n'est possible qu'à la condition qu'une clause de retenue de garantie ait été inscrite dans le contrat.

La consignation se fait sur un compte séquestre désigné d'un commun accord entre les parties (Caisse des Dépôts et Consignations, Notaire...)

1-3-2: Les garanties

La garantie de parfait achèvement

Pendant un an à compter de la réception, l'entrepreneur et le constructeur sont tenus de réparer tous les désordres mentionnés lors de la réception ou survenus dans l'année qui suit.



La garantie de bon fonctionnement

Pendant deux ans à compter de la réception, tous les éléments d'équipement dissociables du gros œuvre (Ex. volets, robinetterie...) sont garantis par l'entrepreneur, le constructeur ou le vendeur.

La garantie décennale

Les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage ou rendant le logement impropre à sa destination, sont couverts pendant dix ans.

Tous les participants à une construction (entrepreneurs, architectes, constructeurs et vendeurs) doivent obligatoirement contracter une assurance couvrant la garantie décennale. Ils sont tenus d'en justifier sur simple demande dès l'ouverture du chantier.

L'assurance dommages-ouvrage

La souscription d'une assurance dommages-ouvrage est obligatoire avant l'ouverture d'un chantier, quel que soit le type de contrat : contrat de construction de maison individuelle, maîtrise d'œuvre, contrat d'entreprise, VEFA.

L'assurance dommages ouvrage couvre, sans recherche de responsabilité, le paiement des réparations des désordres relevant de la garantie décennale, à savoir les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage ou rendant l'ouvrage impropre à sa destination.

Elle prend effet en principe à l'expiration de la garantie de parfait achèvement, soit un an après la réception de l'ouvrage.

Toutefois, elle peut également prendre effet :

- Avant la réception lorsque le contrat est résilié en raison de la défaillance du constructeur dans la reprise des désordres relevant de la garantie décennale.
- Dans l'année qui suit la réception lorsque l'entrepreneur n'a pas réparé les désordres relevant de la garantie décennale et signalés lors de la réception.

2: L'accèsion dans l'ancien

L'acquisition d'un logement existant nécessite plusieurs visites à des heures différentes de la journée pour mieux juger du quartier, du bruit, de l'ensoleillement...

Il convient de vérifier la toiture, les murs, le chauffage, les sanitaires, l'installation électrique...

Si le logement est situé dans une copropriété, il faut également se renseigner sur :

- L'état des parties communes, en demandant au vendeur de pouvoir consulter le carnet d'entretien de l'immeuble.
- Les travaux votés ou à voter et non encore exécutés.
- Le montant des charges et de ce qu'elles incluent (chauffage, ascenseur, gardien d'immeuble...).

Nota Bene :

- Les agences immobilières doivent indiquer, dans leurs annonces, le montant des charges et le nombre de lots.
- Il doit être remis à l'acquéreur, au moment de la promesse ou de l'acte de vente, différents documents tels que le règlement de copropriété ou les informations financières de la copropriété (montant des charges, montant des impayés...), les trois derniers procès-verbaux des assemblées générales, le carnet d'entretien, la fiche synthétique (voir chapitre sur la copropriété)...



Plaine de l'Ain **Rénov'**+

Coopérateur à des collectivités de la Plaine de l'Ain

QUELLES AIDES PUBLIQUES POUR MES TRAVAUX ?

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Propriétaires, bailleurs ou occupants ? L'Agence Locale de l'Énergie et du Climat de l'Ain (ALEC) répond à vos questions et vous conseille.

04 74 14 71 46

WWW.CC-PLAINEDELAIN.FR

TRAVAUX D'ADAPTABILITÉ

Vous souhaitez réaliser des travaux d'autonomie ou de réhabilitation complète ? Une équipe composée de spécialistes Habitat vous accompagne.

04 82 91 85 03

LE FONCTIONNEMENT

- ☑ UNE EXPERTISE TECHNIQUE
- ☑ UN ACCOMPAGNEMENT OBJECTIF ET INDÉPENDANT

☎ **PRISE DE CONTACT**

↓

RDV GRATUIT
Analyse de votre projet et proposition de différents acteurs partenaires.

↓

📍 **DÉBUT DE L'ACCOMPAGNEMENT**

↓

DIAGNOSTIC À DOMICILE
Déplacement d'un expert afin de réaliser un diagnostic des travaux à réaliser.

↓

✂ **PACK TRAVAUX**

- ☑ Fourniture d'une liste d'artisans RGE
- ☑ Aide à l'analyse des devis

↓

€ **PRÉPARATION FINANCIÈRE**
Appui au montage financier et recherche de subventions.

Pour les ménages modestes et très modestes, la CCPA a aussi une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat qui permet de bénéficier d'aides pour des travaux de rénovations énergétiques et/ou d'adaptation.

Les demandes sont à adresser à Plaine de l'Ain Renov + ...

Ain Habitat
BÂTISSEUR DE BIEN VIVRE

PROMOTEUR

LOTISSEUR

BAILLEUR

SYNDIC

Votre agence commerciale

22 rue de la grenouillère - 01000 BOURG EN BRESSE - Tél 04 74 22 80 80

www.ainhabitat.fr

Qu'il s'agisse d'une maison individuelle ou d'un logement en copropriété, le vendeur doit fournir à l'acquéreur un dossier de diagnostic technique comportant :

- **Le constat de risque d'exposition au plomb**

Il est obligatoire pour les immeubles à usage d'habitation construits avant le 1^{er} janvier 1949. Il doit dater de moins d'un an. Toutefois, si le constat ne fait apparaître aucune présence de plomb, sa durée de validité est illimitée.

- **L'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante**

Il est obligatoire pour toute vente d'immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Sa validité est de 3 ans en présence d'amiante et illimitée en l'absence d'amiante.

- **L'état relatif à la présence de termites**

Un arrêté préfectoral délimite les zones dans lesquelles cet état est exigé.

À ce jour, il n'existe aucune zone délimitée dans le département de l'Ain.

- **L'état relatif à la présence de mûrles**

En cas de vente d'un immeuble bâti situé dans une zone faisant l'objet d'un arrêté " mûrles ", une information doit être fournie à l'acquéreur.

À ce jour, il n'existe aucune zone délimitée dans le département de l'Ain.

- **L'état de l'installation intérieure de gaz**

Lorsque l'installation intérieure de gaz existe depuis plus de 15 ans, le vendeur doit fournir un état de l'installation, datant de moins de 3 ans.

- **L'état de l'installation intérieure d'électricité**

Lorsque l'installation électrique existe depuis plus de 15 ans, le vendeur doit fournir un état de l'installation, datant de moins de 3 ans.

- **Le diagnostic d'assainissement non collectif**

Le diagnostic d'assainissement non collectif est obligatoire pour la vente d'une maison non raccordée au réseau public de collecte des eaux usées.

Il doit dater de moins de 3 ans.

- **L'état des risques :** le vendeur doit informer l'acquéreur de l'état des risques à chaque étape de la vente, et cela dès la parution de l'annonce immobilière, et un état des risques datant de moins de six mois doit être remis à l'acquéreur dès la première visite.

Il peut être établi via Internet : <https://erial.georisques.gouv.fr/>

- **La surface du logement**

La vente d'un lot de copropriété affecté à l'habitation nécessite de faire figurer sa surface dans l'avant-contrat et dans l'acte définitif à peine de nullité.

Si la superficie réelle est inférieure de plus de 5 % à la superficie indiquée dans l'acte définitif, l'acquéreur dispose d'un délai d'un an à compter de la signature de l'acte pour demander au juge une diminution du prix au prorata du nombre de mètres carrés manquants.

- **L'information sur les nuisances sonores aériennes** si le bien se situe dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes.



• Le diagnostic de performance énergétique – DPE –

Depuis le 1^{er} juillet 2021, il est établi sur les seules caractéristiques du logement et non plus sur l'analyse des factures. Il prend en compte la qualité de l'isolation, le type de fenêtres, le système de chauffage, les consommations liées à l'éclairage, les conditions de ventilation ou d'aération, les quantités d'énergie issues des énergies renouvelables.

Il en ressort une étiquette énergie déterminée en fonction des données les plus défavorables entre les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

Les informations autres que les recommandations qu'il contient, sont opposables au vendeur.

Le DPE est valable 10 ans dans les limites suivantes :

- Les DPE réalisés jusqu'au 31 décembre 2017 étaient valides jusqu'au 31 décembre 2022,
- Les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 étaient valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Nota Bene : le DPE des logements de moins de 40 m² réalisé entre le 1^{er} juillet 2021 et le 1^{er} juillet 2024 peut être recalculé sur le site de l'ADEME. Si le classement a évolué favorablement, une attestation de changement de DPE est éditée numériquement.

• L'audit énergétique

La réalisation d'un audit énergétique est obligatoire dans le cadre de la vente d'une maison individuelle ou d'un immeuble détenu en monopropriété, selon le calendrier suivant :

Logements classés en F ou G : depuis 1^{er} avril 2023

Logements classés en E : depuis le 1^{er} janvier 2025

Logements classés en D : à compter du 1^{er} janvier 2034.

L'audit énergétique, devra notamment comporter des propositions de travaux présentant un parcours cohérent par étapes pour atteindre une rénovation énergétique performante, l'estimation de l'impact sur la facture d'énergie, l'évaluation des coûts des travaux, les aides financières existantes.

Le vendeur devra le transmettre au candidat acquéreur dès la visite du bien et l'inclure dans le dossier de diagnostic technique.

La durée de validité de l'audit énergétique est de 5 ans.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les annonces immobilières portant sur la vente de logements classés par le DPE en F ou G doivent comporter la mention « logement à consommation énergétique excessive ».

Une fois que la décision d'acheter est prise, vendeur et acquéreur signeront un avant-contrat (offre de vente ou d'achat, promesse unilatérale de vente ou d'achat, compromis de vente), pour signer ensuite, une fois notamment que le financement sera obtenu, un acte définitif de vente par devant notaire.

Dans le cas d'un achat au terme duquel le vendeur s'engage à faire des travaux avant l'acte définitif de vente, un contrat spécifique, appelé contrat de vente d'immeuble à rénover, devra être signé.



2-1 : L'avant-contrat et l'acte définitif de vente

La négociation du prix de vente et des conditions de la vente sont formalisées par la signature d'un avant-contrat, qui peut prendre la forme :

- D'une promesse unilatérale d'achat, au terme de laquelle l'acquéreur fait une proposition de prix qui l'engage dans un délai qu'il fixe unilatéralement, sans engager le vendeur tant qu'il n'a pas accepté la proposition.
- D'une promesse unilatérale de vente, au terme de laquelle le vendeur s'engage à vendre le logement à un prix déterminé pendant un délai prévu au contrat ; l'acquéreur devant lever l'option d'achat avant la fin de ce délai s'il souhaite acheter aux conditions de vente proposée par le vendeur.
- Un compromis de vente : vendeur et acquéreur sont engagés au même titre, sous réserve toutefois de la réalisation des conditions suspensives.

Les clauses suivantes doivent figurer :

- Le prix.
- La description détaillée du logement et de ses annexes.
- Les servitudes privées éventuelles.
- La date de signature du contrat de vente devant notaire.
- Le montant des honoraires de l'agent immobilier le cas échéant.
- La condition suspensive de l'obtention des prêts.
- La condition suspensive de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme dans le cadre de travaux le cas échéant.

À la signature de l'avant-contrat, il est d'usage de verser une somme égale à 5 % du prix de vente.

L'acquéreur dispose d'un délai de rétractation de 10 jours à compter du lendemain de la notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception ou de sa remise en main propre.

En cas d'exercice du délai de rétractation ou en cas de non-réalisation d'une condition suspensive, les sommes versées sont entièrement restituées.

Dès que toutes les conditions de la vente sont réunies (obtention des prêts notamment), l'acte authentique (acte définitif de vente) est signé par l'acquéreur et le vendeur devant notaire.

2-2 : La vente d'immeuble à rénover

Le contrat de vente d'immeuble à rénover a pour objet de permettre une vente accompagnée de l'engagement du vendeur de réaliser des travaux de rénovation dont les modalités sont prévues au contrat.

Un avant-contrat de vente (compromis) peut être conclu et doit comporter, à peine de nullité, les indications essentielles relatives au descriptif et au délai de réalisation des travaux, à son prix...

La loi organise un régime de paiement échelonné du prix de la vente : le prix de l'existant est payé lors de la signature de l'acte authentique.

Les paiements relatifs au prix des travaux ne peuvent excéder : 50 % à l'achèvement de la moitié du volume des travaux, 95 % une fois achevé l'ensemble des travaux.



Le vendeur doit fournir une garantie d'achèvement constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou par une entreprise d'assurance agréée à cet effet.

3: Formes particulières d'accèsion:

3-1: Le Prêt Social de Location Accèsion (PSLA)

Le PSLA est un dispositif qui permet à des ménages aux revenus modestes d'acquérir un logement en deux phases:

- **Première phase:** l'occupant est locataire accédant.
Il paie **une redevance** composée:
 - **d'une épargne**, qui constituera toute ou partie de son apport personnel, et qui viendra en déduction du prix d'achat,
 - **d'un loyer** qui est acquis définitivement au vendeur.

Cette redevance ne doit pas excéder les plafonds mensuels suivants, par mètre carré de surface utile:

- Zone A bis: 15,30 €
- Zone A: 11,75 €
- Zone B1: 10.13 €
- Zone B2: 9.73 €
- Zone C: 9,00 €

Barème 2025

- **Deuxième phase:** le ménage devient propriétaire.
Le prix de vente correspond au prix fixé dans le contrat de location-accession diminué à chaque date anniversaire de l'entrée dans les lieux, d'au moins 1 %.

Et dans tous les cas, le prix de vente ne doit pas excéder un plafond par mètre carré de surface utile majoré de la moitié de la surface de stationnement dans la limite de 6 m²:

- Zone A bis: 6 170 HT
- Zone A: 4 675 € HT
- Zone B1: 3 744 € HT
- Zone B2: 3 269 € HT
- Zone C: 2 857 € HT

Barème 2025

Le PSLA finance:

- La construction ou l'acquisition de logements neufs,
- L'acquisition d'un logement existant avec travaux représentant 25 % du coût de l'opération, soit 33.4 % du prix d'achat,
- L'achat d'un logement en vue de sa première occupation après réalisation de travaux concourant à la production d'un logement neuf,
- L'acquisition et l'aménagement ou l'aménagement seul à usage de logement, de locaux non destinés auparavant à l'habitation.

Le PSLA est soumis à conditions de ressources.



Nombre de personnes	Zone A bis et A	Zone B1	Zones B2 et C
1	38 508 €	38 508 €	33 479 €
2	57 555 €	57 555 €	44 710 €
3	75 447 €	69 183 €	53 766 €
4	90 078 €	82 871 €	64 910 €
5	107 173 €	98 101 €	76 357 €
6	120 598 €	110 396 €	86 055 €
Par pers. supplémentaire	+ 13 440 €	+ 12 301 €	+ 9 599 €

Barème 2025 - Revenu fiscal de référence n-2

Le PSLA présente les avantages et garanties suivants :

- Une TVA à taux réduit sur la construction.
- Une exonération de taxe foncière pendant 15 ans.
- Une garantie de rachat et une garantie de relogement pendant 15 ans en cas de :
 - Décès,
 - Décès d'un descendant direct faisant partie du ménage,
 - Mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé,
 - Chômage d'une durée supérieure à un an,
 - Invalidité,
 - Divorce,
 - Dissolution d'un PACS.

3-2: Le bail réel solidaire (BRS)

Le BRS est un type de bail destiné à favoriser l'offre de logements abordables en faveur des personnes modestes.

La propriété du foncier est dissociée de celle du logement.

Le foncier appartient à un organisme tel qu'un bailleur social. Le foncier fait l'objet d'un bail signé avec l'occupant des lieux, appelé BRS (bail réel solidaire). Ce bail fixe notamment le loyer pour la location du foncier.

Pour signer un BRS, l'occupant doit respecter des conditions de ressources identiques à celles du PSLA, et il doit occuper le logement à titre de résidence principale pendant toute la durée du BRS.

Le BRS est conclu pour une durée de 18 à 99 ans. En pratique, les baux sont le plus souvent d'une durée de 99 ans.

Le logement fait quant à lui, l'objet d'une vente de droits réels immobiliers. L'occupant n'est donc pas propriétaire d'un logement ; il est propriétaire du droit d'habiter dans le logement.

Le prix de vente des droits réels immobiliers est plafonné de manière identique aux prix du PSLA.

L'achat des droits réels est financé par l'apport personnel, un PTZ, un prêt Action logement, et un prêt principal.



800 professionnels

du bâtiment aindinois à portée de clics



Vous cherchez un professionnel du bâtiment de l'Ain ?

 www.annuaire-batiment-ain.fr



*“Avec AIN'nuaire,
trouvez des prestataires
locaux et qualifiés !”*

800 entreprises
adhérentes

ANNUAIRE ÉGALEMENT DISPONIBLE
AU FORMAT PAPIER



104 Bd Edouard Herriot – 01440 VIRIAT • Tél. 04 74 23 19 50





Vous voulez

ACHETER, CONSTRUIRE, RÉNOVER

Les entreprises de BTP AIN sont à votre service.

Retrouvez les sur notre site internet

www.btp-ain.ffbatiment.fr

Fédération du Bâtiment et des Travaux Publics de l'Ain
33, rue Bourgmayer – CS 60039 – 01002 BOURG-EN-BRESSE CEDEX

Téléphone 04 74 22 29 33 – Télécopie 04 74 45 36 10

e-mail : btp.ain@orange.fr



www.corbioli.fr



Vivez sereinement votre construction !



144 rue Pasteur - CHÂTEAU-GAILLARD

04 74 38 25 29

L'amélioration de l'habitat



En fonction des travaux à réaliser, des aides peuvent être accordées sous différentes formes (subventions, prêts...).

Compte tenu des nombreuses conditions d'attribution de chacune des aides et de l'évolution régulière de la réglementation, nous vous invitons à vous rapprocher de l'ADIL de l'Ain pour vérifier votre éligibilité à ces aides et pour avoir un conseil personnalisé.

Les systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude installés depuis le 1^{er} juillet 2022 dans les logements neufs ou existants doivent respecter un seuil maximal d'émissions de gaz à effet de serre de 300gCO₂e/kWh.

Les propriétaires peuvent installer des raccordements à des réseaux de chaleur, des équipements alimentés par de l'électricité telles que les pompes à chaleur, de la biomasse, de l'énergie solaire ou thermique, du gaz, ou des biocombustibles respectant le seuil mentionné précédemment.

CHAPITRE 1 - LES TRAVAUX D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

L'ensemble des aides est soumis à la condition que les travaux soient réalisés par une entreprise RGE – reconnue garante de l'environnement –.

1 : Les subventions de l'Anah

L'Anah finance les travaux d'économies d'énergie au travers des subventions suivantes :

- **MaprimeRénov' Parcours Accompagné** dans le cadre d'une rénovation globale, permettant un saut d'au minimum deux étiquettes énergie. Cette subvention s'adresse aux propriétaires occupants ou aux propriétaires bailleurs, quelles que soient les ressources du demandeur. Les montants accordés sont toutefois fonction des revenus. La demande se fait via Mon Accompagnateur Rénov'.
- **MaprimeRénov'** dans le cadre de la réalisation de **travaux par gestes** : elle est accordée aux propriétaires occupants ou bailleurs, à ressources très modestes, modestes ou intermédiaires, réalisant des travaux d'installation de chauffage hors chaudière fioul ou gaz.
À compter du 1^{er} janvier 2026 :
 - Les travaux d'isolation et le dépôt de la cuve de fioul ne peuvent être financés qu'à la condition qu'ils soient associés à des travaux d'installation d'un nouveau système de chauffage, sauf pour les travaux d'isolation réalisés dans un appartement.
 - Le logement devra présenter une étiquette énergie entre A et E (production d'un DPE en cours de validité obligatoire), sauf pour les travaux réalisés dans les appartements.
- **MaprimeRénov' copropriété**. Elle est accordée aux syndicats des copropriétaires réalisant des travaux permettant un gain énergétique d'au minimum 35 %. Pour les petites copropriétés de 20 lots d'habitations ou moins situées dans les OPAH-RU, OPAH CD, POPAC, un minimum de 15 % de gain énergétique est exigé.
- **Habiter Mieux** dans le cadre de travaux d'économies d'énergie permettant un gain énergétique d'au minimum 35 % et réalisés par les propriétaires bailleurs souhaitant faire conventionner leur logement.



Contactez l'ADIL de l'Ain pour connaître l'ensemble des conditions d'attribution et le montant des subventions.

2: Les OPAH – opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat

Le Conseil Départemental de l'Ain et les communautés de communes ou d'agglomération peuvent attribuer des aides dans le cadre des OPAH.

Ces aides s'adressent exclusivement aux propriétaires occupants modestes et très modestes bénéficiant de MaPrimeRénov' Parcours Accompagné, ainsi qu'aux propriétaires bailleurs souhaitant faire conventionner leur logement dans le cadre de la subvention Habiter Mieux.

Contactez l'ADIL de l'Ain pour connaître les conditions d'attribution des subventions et leurs montants.

3: Les aides des communautés d'agglomération et des communautés de communes

Certaines communautés d'agglomération et communautés de communes attribuent des aides financières.

Contactez l'ADIL de l'Ain pour connaître les conditions d'attribution des subventions et leurs montants.

4: Les certificats d'économies d'énergie

Les producteurs et les distributeurs d'énergie (fioul, gaz naturel, GPL, électricité, chaleur et froid) ont une obligation de contribuer aux travaux d'économies d'énergie réalisés par les particuliers, à travers la délivrance de certificats d'économies d'énergie, appelés plus communément « primes énergie ».

Conditions d'obtention :

- Être propriétaire, locataire, bailleur ou occupant à titre gratuit d'un local à usage d'habitation ;
- Logement achevé depuis plus de deux ans ;
- Faire la demande de certificat d'économie d'énergie AVANT la signature des devis.

Certains certificats d'économies d'énergie font l'objet de majorations sous la forme de « coups de pouce » :

- Coup de pouce chauffage pour le remplacement d'une chaudière fioul ou gaz par une pompe à chaleur air-eau ou eau-eau ou eau-sol ou hybride, ou par une chaudière biomasse, ou par un système solaire combiné, ou par un raccordement à un réseau de chaleur ou de récupération, ou par un appareil de chauffage au bois très performant.
- Coup de pouce « rénovation globale d'un bâtiment résidentiel collectif »
- Coup de pouce « rénovation d'ampleur d'une maison individuelle ou d'un appartement »

Tous les ménages peuvent bénéficier de ces offres « coup de pouce ». Cependant, les montants des primes seront différents en fonction des niveaux de ressources.

Les certificats d'économies d'énergie ne sont pas cumulables avec MaPrimeRénov' Parcours Accompagné.



Ils sont en revanche cumulables avec MaPrimeRénov' dans le cadre de la réalisation de travaux par gestes.

5: L'éco-prêt à taux zéro

L'éco-PTZ est accordé,

- **Soit à titre individuel**, aux propriétaires occupants ou aux propriétaires bailleurs,
- **Soit à titre collectif**, aux syndicats de copropriétaires.

Le logement doit être achevé depuis plus de deux ans.

Nature des travaux à réaliser :

L'emprunteur doit :

- **Soit réaliser une ou plusieurs catégories des travaux indiqués dans la liste suivante :**
 - travaux d'isolation thermique de la totalité de la toiture
 - travaux d'isolation thermique de la moitié au moins des murs donnant sur l'extérieur
 - travaux d'isolation thermique de la moitié au moins des parois vitrées venant en remplacement de simples vitrages et remplacement des portes donnant sur l'extérieur,
 - travaux d'isolation de la totalité des surfaces des planchers bas
 - travaux d'installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire + dépose de la cuve à fioul
 - travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable + dépose de la cuve à fioul
 - travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable
- **Soit réaliser des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement**
- **Soit réaliser des travaux de mise aux normes de l'assainissement individuel.**

Montant de l'éco-prêt :

Le montant de l'éco-PTZ diffère selon que le prêt est demandé avec ou sans aides à la rénovation énergétique :

Eco-PTZ classique :

Lorsque l'éco-prêt à taux zéro est sollicité sans être couplé à d'autres aides à l'amélioration de la performance énergétique, le montant du prêt est de :

- 15 000 € pour une seule catégorie de travaux.
 - Exception : Le montant maximum du prêt est de 7 000 € pour les travaux d'isolation des parois vitrées et des portes donnant sur l'extérieur,
- 25 000 € pour deux catégories de travaux.
- 30 000 € pour trois catégories de travaux et plus.
- 50 000 € en cas de rénovation globale.
- 10 000 € pour la mise aux normes de l'assainissement individuel par un dispositif ne consommant pas d'énergie.

La durée de remboursement est de 15 ans au maximum, portée à 20 ans en cas de rénovation globale.



Eco-PTZ Anah ou MaprimeRénov' :

Lorsque l'éco-prêt à taux zéro est couplé avec MaprimeRénov', les travaux à réaliser sont les mêmes que ceux qui ont permis d'obtenir ces aides et le montant de l'éco-prêt à taux zéro finance alors exclusivement le reste à charge dans la limite de 50 000 € remboursable sur 20 ans.

Eco-PTZ complémentaire

L'emprunteur peut faire une demande d'éco-prêt à taux zéro complémentaire, si de nouveaux travaux sont à financer, et ce quelle que soit la nature des travaux financés par l'avance initiale.

Le montant total des sommes empruntées entre l'éco-PTZ initial et l'éco-PTZ complémentaire ne peut excéder 30 000 €. Cette somme est portée à 50 000 € si les travaux sont financés par MaprimeRénov'.

L'offre de prêt « Eco-PTZ complémentaire » doit être émise dans un délai de cinq ans à compter de l'offre de prêt Eco-PTZ initiale.

6 : Le prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique d'Action Logement

Les bénéficiaires :

Les propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs, salariés d'une entreprise du secteur privé non agricole de plus de 10 personnes, peuvent prétendre auprès d'Action Logement à un prêt travaux de la performance énergétique.

L'emprunteur doit remplir des conditions de ressources.

Les conditions à remplir pour les travaux sont les mêmes que pour l'éco-prêt à taux zéro.

Le montant du prêt est de 10 000 € au maximum, à 1.5 % hors assurance décès invalidité.

La durée de remboursement est libre dans la limite de 10 ans.

Contact Action Logement

Tél. 04 74 42 25 02 ou sur www.actionlogement.fr

7 : Le prêt avance mutation

Ce prêt, également appelé « prêt avance rénovation », permet de financer le reste à charge des travaux après déduction des aides.

Le capital emprunté est remboursé in fine, soit lors de la vente du logement soit lors de la succession. Il est toutefois possible de prévoir que le prêt sera remboursé après une période minimale de 10 ans. Cette option peut se souscrire soit au moment de la conclusion du prêt, soit ultérieurement avec le consentement de l'emprunteur.

Il existe deux catégories de prêt avance mutation :

- 1- Le prêt avance mutation au taux du marché :** il est destiné, pour toutes les offres de prêt émises depuis le 1^{er} janvier 2024, à tous les propriétaires occupants, sans conditions de ressources.



2- Le prêt avance mutation à taux zéro : il est destiné aux propriétaires occupants sous conditions de ressources, pour les offres émises entre le 1^{er} septembre 2024 et le 31 décembre 2027.

Le prêt avance mutation à taux zéro n'est pas cumulable avec le prêt à taux zéro ou/et un éco-prêt à taux zéro pour les mêmes catégories de travaux.

CHAPITRE 2- LES TRAVAUX D'ADAPTATION ET D'ACCESSIBILITÉ

1: La subvention MaprimeAdapt' de l'Anah

La subvention **MaprimeAdapt'** finance des travaux d'adaptation pour l'autonomie de la personne et le maintien à domicile, réalisés par :

- les propriétaires occupants ou les locataires du parc privé, sous conditions de ressources.
- le syndicat des copropriétaires pour les travaux d'accessibilité du hall commun.
- les propriétaires bailleurs sous réserve de faire conventionner le logement.

Les conditions relatives à l'occupant :

- Être âgé de plus de 70 ans sans perte d'autonomie,
- Ou être âgé de 60 ans à 69 ans en perte d'autonomie avec condition de GIR de 1 à 6,
- Ou être en situation de handicap quel que soit l'âge.

Se renseigner auprès de l'ADIL pour connaître l'intégralité des conditions d'attribution et les montants de subventions.

Les démarches :

La demande de subvention se fait :

- Soit sur le site Internet Monprojet.anah.gouv.fr
- Soit physiquement, dans un Espace Conseil France Rénov' (liste des ECFR' sur France Rénov').

L'accompagnement par un assistant à maîtrise d'ouvrage est obligatoire.

2: Les aides du Conseil Départemental

Le Conseil Départemental de l'Ain finance les travaux liés à la dépendance dans le cadre d'un PIG (Programme d'Intérêt Général).

Le demandeur doit respecter les plafonds de ressources modestes et très modestes de l'Anah.

Les subventions sont de 50 % des travaux dans la limite d'un plafond de dépenses de 3 000 €, soit une subvention maximale de 1 500 €, pour les bénéficiaires de l'APA (allocation personnalisée d'autonomie), ce qui correspond aux personnes classées en GIR 1 à 4, ainsi que les bénéficiaires de l'AAH (allocation adulte handicapé) ou de la PCH (prestation de compensation du handicap).

Démarches :

Les demandes de subvention sont à déposer auprès des opérateurs suivants :

- Communauté de communes de la Plaine de l'Ain : Urbanis - Tél. 04 72 84 80 83
- Reste du département : SOLIHA Ain - Tél. 04 74 21 02 01.

Aide programmée pour s'arrêter au 31 décembre 2025.



3: Les aides dans le cadre des OPAH

MapprimeAdapt' peut être complétée par des aides financières du Conseil Départemental de l'Ain et des communautés de communes ou d'agglomération, dans le cadre des OPAH -opération programmée pour l'amélioration de l'habitat-.

Se renseigner auprès de l'ADIL pour connaître l'intégralité des conditions d'attribution et les montants de subventions.

4: Le prêt travaux d'adaptation d'Action Logement

Action Logement finance les travaux d'adaptation et d'accessibilité sous la forme d'un prêt, délivré aux salariés des entreprises du secteur privé non agricole de plus de 10 personnes, et respectant des conditions de ressources.

Le logement doit être occupé à titre de résidence principale par une personne présentant un handicap, ascendant ou descendant.

Le prêt est de 10 000 € à 1.5 % hors assurance décès invalidité, remboursable sur 10 ans.

Dossier à déposer auprès d'Action Logement

Tél. 04 74 42 25 02 ou sur www.actionlogement.fr/

5: Les caisses complémentaires de retraite

Les caisses complémentaires de retraite peuvent également accorder des subventions.

Démarches:

Les demandes de subvention sont à déposer auprès des opérateurs suivants :

- Communauté de communes de la Plaine de l'Ain - Urbanis - Tél. 04 72 84 80 83
- Reste du département - SOLIHA Ain - Tél. 04 74 21 02 01

6: Le crédit d'impôt en faveur des dépenses d'équipements pour les personnes âgées ou handicapées

Les travaux d'adaptation du logement peuvent donner lieu à la perception d'un crédit d'impôt jusqu'au 31 décembre 2025 :

- Pour les propriétaires occupants, les locataires ou occupants à titre gratuit,
- Dans un logement constituant la résidence principale,
- Dans un logement neuf ou ancien,
- À la condition de la présence d'une personne âgée ou handicapée,
- Et sous conditions de ressources.

Taux du crédit d'impôt:

25 % de la totalité de la facture, après déduction des aides.

Le taux du crédit d'impôt s'applique dans la limite d'un plafond de dépenses, apprécié sur une période de cinq ans, de :

- 5 000 € pour une personne seule,
- 10 000 € pour un couple soumis à imposition commune,
- + 400 euros par personne à charge.



CHAPITRE 3 – LES AUTRES CATÉGORIES DE TRAVAUX

1: La subvention MaPrime Logement décent de l'Anah

Maprime Logement Décent finance la réhabilitation des logements dégradés, soit dans le cadre de travaux lourds tendant à résorber l'habitat indigne, soit dans le cadre de travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité.

Maprime Logement Décent est attribuée sous conditions de ressources pour les propriétaires occupants.

Pour les propriétaires bailleurs, le logement doit faire l'objet d'un conventionnement.

MaPrime Logement décent peut être complétée par des aides financières du Conseil Départemental de l'Ain et des communautés de communes ou d'agglomération dans le cadre des OPAH – opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat –.

Se renseigner auprès de l'ADIL pour connaître l'intégralité des conditions d'attribution et les montants de subventions.

2: Le prêt travaux d'amélioration d'Action Logement

Le prêt travaux amélioration permet de couvrir l'ensemble des travaux suivants, réalisés par une entreprise :

- Travaux de décoration : peintures, papiers peints, revêtements de sols, carrelages,
- Travaux de mise aux normes : chauffage, sanitaire, toiture, fenêtres,
- Travaux d'amélioration de l'habitat et de la vie quotidienne : travaux en copropriété, adaptation du logement aux personnes handicapées,
- Travaux destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes : dans les immeubles et leurs parties communes (intérieures/extérieures),
- Menus travaux : remplacement partiel des sanitaires, d'éléments de chauffage ou de menuiseries extérieures.

Les bénéficiaires :

Les salariés des entreprises du secteur privé non agricole de plus de 10 personnes, cotisant auprès d'Action Logement.

Le logement doit être occupé à titre de résidence principale.

L'emprunteur doit remplir des conditions de ressources.

Le montant du prêt travaux est de 10 000 € au maximum, à 1.5 % hors assurance décès invalidité, remboursable sur 10 ans au maximum.

Contact Action Logement

Tél. 04 74 42 25 02 ou sur www.actionlogement.fr



3: Les prêts de la Caisse d'Allocations Familiales de l'Ain ou de la Caisse de Mutualité Sociale Agricole

3-1: Le prêt à l'amélioration de l'habitat

Tout allocataire de la Caf ou de la MSA peut solliciter un prêt pour tous travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration, d'agrandissement, de division ou d'isolation thermique.

Le montant maximum du prêt est de 80 % du montant des dépenses prévues avec un plafond d'attribution fixé à 1 067,14 €.

La durée maximale de remboursement est de 35 mois à un taux d'intérêt de 1 %.

3-2: Le prêt complémentaire à l'amélioration de l'habitat

- Prêt attribué exclusivement en complément du prêt principal à l'amélioration de l'habitat, remboursable à compter du 6^e mois suivant l'attribution du prêt.
- Prêt de 3 000 € à 0 % sur une durée de 35 mois, remboursable à compter du 6^e mois suivant l'attribution du prêt.



VOUS RÉNOVEZ VOTRE LOGEMENT ?

Avant de vous lancer dans vos travaux, pour des informations et des conseils personnalisés sur votre projet, contactez votre espace conseil France Renov' Mon Cap Energie



L'AGGLO PEUT VOUS ACCOMPAGNER FINANCIÈREMENT DANS VOS TRAVAUX



MON CAP ENERGIE, LE SERVICE PUBLIC DE LA RÉNOVATION DE L'HABITAT

- 04 74 45 16 49
- moncapenergie@grandbourg.fr
- grandbourg.fr/moncapenergie





Aménager Réhabiliter Loger Satisfaire

ENSEMBLE, À VOS CÔTÉS !



5 400
logements



Patrimoine implanté
sur 30 communes



11 800
locataires



118
collaborateurs



25 481 391€
de CA



600
attributions
chaque année



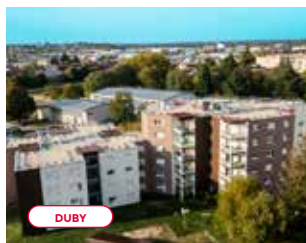
80,4%
de locataires
satisfaits



SAINT-JUST



TOSSIAT



DUBY

16 avenue Maginot CS 31001 - 01009 Bourg-en-Bresse - 04 74 21 20 20 - www.grandbourghabitat.fr - © (in) (facebook) (twitter) (youtube)

UNE INTERROGATION LIÉE AU LOGEMENT ?

Maison
départementale du
CADRE DE VIE

La Maison départementale du cadre de vie est un service de proximité et d'information mis en place par le Département de l'Ain afin de vous accompagner et vous conseiller dans tous vos projets liés à l'habitat : achat, location, travaux, rénovation énergétique...

www.ain.fr



AIN⁰¹
le Département

Les autorisations d'urbanisme



CHAPITRE 1 – LE CERTIFICAT D'URBANISME

Il est possible, avant toute demande de permis de construire, d'obtenir des informations sur le terrain qui fera l'objet de travaux, en demandant un certificat d'urbanisme.

Le certificat précise les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

Deux types de certificat existent :

- Le certificat d'urbanisme simple, c'est-à-dire purement informatif.
- Le certificat d'urbanisme opérationnel qui précise si le projet envisagé est réalisable, et qui indique l'état des équipements publics existants ou prévus.

Dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance du certificat, il est possible de demander une autorisation d'urbanisme en conservant le bénéfice des dispositions d'urbanisme qui existaient à la date du certificat.

CHAPITRE 2 – LE PERMIS DE CONSTRUIRE ET LA DÉCLARATION PRÉALABLE DE TRAVAUX

Selon l'importance des travaux, un permis de construire ou une déclaration préalable de travaux peuvent être nécessaires.

1: Le permis de construire

1-1: Construction nouvelle

Les constructions nouvelles sont précédées d'un permis de construire dès lors que le projet entraîne la création d'une surface de plancher et/ou d'une emprise au sol de plus de 20 m², portée à 40 m² dans les zones U du PLU.

1-2: Travaux sur une construction existante

Les travaux d'entretien et de réparation ordinaires ne nécessitent aucune formalité.

Un permis de construire est exigé si :

- Les travaux ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination.
- Les travaux portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.
- Les travaux créent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m², sauf lorsque la construction est située en zone urbaine d'une commune couverte par un PLU. Dans ce cas, un permis est nécessaire si :
 - Les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m².
 - Ou s'ils ajoutent entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 150 m².

Le recours à l'architecte a un caractère obligatoire dès lors que la surface de construction est supérieure à 150 m².



2: La déclaration préalable de travaux

2-1: Construction nouvelle

Il s'agit des constructions, aménagements, installations et travaux, qui en raison de leurs dimensions ou de leur nature, ne justifient pas l'exigence d'un permis de construire.

Sont notamment soumises à déclaration préalable de travaux, les constructions dont la surface de plancher ou d'emprise au sol est comprise entre 5 et 20 m².

En dessous de 5 m², aucune formalité n'est exigée.

2-2: Travaux sur construction existante

Les travaux d'entretien et les travaux de réparation ordinaires ne sont pas concernés.

Sont notamment soumis à déclaration préalable de travaux :

- Les travaux de ravalement de façade si le bien se situe par exemple dans un secteur sauvegardé, ou dans le champ de visibilité d'un monument historique...
- Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant.

3: Les formalités

La demande s'effectue sur un formulaire officiel (formulaire Cerfa) à retirer en mairie, ou auprès de la Direction Départementale des Territoires ou sur le site www.service-public.fr

Certaines informations sont demandées, notamment :

- La superficie et l'emplacement du terrain
- La nature des travaux
- La surface de plancher envisagée
- Un plan de situation
- Un plan de masse
- Le plan des façades et des toitures
- Un document établi par le maître d'ouvrage attestant la prise en compte de la réglementation thermique

4: L'instruction du dossier

À compter de la réception du dossier complet, l'administration dispose d'un délai d'instruction :

- D'un mois pour la déclaration préalable de travaux,
- De deux mois pour le permis de construire.

Ces délais peuvent être majorés si l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France notamment, est nécessaire.

5: La décision de l'administration

La réponse de l'administration prend la forme d'un arrêté.

Ce peut être un accord, ou un accord avec des prescriptions, ou un refus.

Si à l'issue du délai d'instruction, l'administration ne s'est pas prononcée sur la demande, soit par un accord soit par un refus, le demandeur peut se prévaloir d'une autorisation tacite.



L'autorisation d'urbanisme fait l'objet de deux affichages :

- En mairie dans les huit jours suivant la décision,
- Sur le terrain via un panneau respectant un certain format et contenu, visible de l'extérieur, pendant toute la durée des travaux.

Le délai de validité des permis de construire et non-opposition à déclaration préalable de travaux, est fixé à 3 ans, renouvelable deux fois pour une période d'un an.

6: La contestation de l'autorisation d'urbanisme

Les tiers ont la possibilité de contester l'autorisation d'urbanisme dans un délai de deux mois suivant l'affichage de l'autorisation sur le terrain, soit en déposant un recours gracieux auprès de la mairie, soit un recours contentieux auprès du tribunal administratif.

L'administration dispose par ailleurs d'un droit de retrait de l'autorisation dans un délai de trois mois à compter de sa délivrance, pour le cas où elle a été accordée irrégulièrement (non-respect des règles issues du PLU par exemple).

7: L'achèvement des travaux

Adressée à la mairie ou à la Direction Départementale des Territoires par lettre recommandée, la déclaration d'achèvement des travaux est une formalité obligatoire qui doit être faite par le bénéficiaire de l'autorisation dans un délai de trente jours après l'achèvement des travaux. Le bénéficiaire y atteste de la conformité des travaux au permis de construire.

L'administration dispose d'un délai de trois mois (cinq mois dans les secteurs protégés) pour contester la conformité des travaux à compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement.

Les constructions n'ayant fait l'objet d'aucune contestation dans les délais requis sont présumées conformes.



La copropriété



La copropriété est régie par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967.

L'organisation de la copropriété repose sur le syndicat des copropriétaires, le syndic, le conseil syndical et l'assemblée générale. Des dispositions spécifiques sont prévues pour les petites copropriétés de cinq lots ou moins, et pour les copropriétés à deux.

De plus, un ensemble de documents permet de régir l'immeuble, et permet d'avoir la connaissance de l'état de l'immeuble aux fins ensuite de programmer des travaux.

Enfin, la copropriété génère des dépenses d'entretien, d'amélioration... Le vote d'un budget est donc nécessaire pour que l'immeuble puisse vivre et évoluer.

Immatriculation des copropriétés

Toutes les copropriétés doivent avoir été immatriculées depuis le 31 décembre 2018.

Ce dispositif a vocation à réunir les informations essentielles, comme le nombre de lots, le montant du budget prévisionnel, le montant des impayés ou l'existence d'éventuelles procédures, aux fins de faciliter la connaissance sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des mesures destinées à prévenir les dysfonctionnements.

La liste des informations à fournir pour les petites copropriétés est allégée : elles ne sont pas tenues de fournir le nombre de copropriétaires débiteurs de charges.

Le numéro d'immatriculation est mentionné dans l'acte de vente des lots de copropriétés.

À défaut d'immatriculation, la copropriété ne peut pas bénéficier de subventions pour la réalisation de travaux.

L'immatriculation se fait par voie dématérialisée sur le registre d'immatriculation géré par l'Anah : www.registre-copropriétés.gouv.fr.

CHAPITRE 1 - L'ORGANISATION DE LA COPROPRIÉTÉ

1: Le syndicat des copropriétaires

Composé de l'ensemble des copropriétaires sans exception, le syndicat des copropriétaires administre les parties communes, assure la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que la défense des intérêts collectifs des copropriétaires.

Il se réunit en assemblée générale au minimum une fois par an pour prendre les décisions indispensables à la gestion de l'immeuble, élire les membres du conseil syndical et désigner le syndic.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par le syndic qui exécute notamment les décisions prises en assemblée générale.

2: Le syndic

Le syndic représente légalement le syndicat des copropriétaires. Il assure ainsi la gestion administrative, financière, comptable et technique de la copropriété. Il est désigné par le syndicat des copropriétaires en assemblée générale. Le syndic peut être un professionnel ou un copropriétaire bénévole.



La désignation du syndic :

Le syndic est désigné à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et le cas échéant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'a pu être désigné à la majorité absolue, mais qu'au moins un tiers des voix a approuvé sa désignation.

Le conseil syndical doit mettre en concurrence le contrat de syndic à chaque fois que l'assemblée générale est amenée à se prononcer sur la reconduction de son mandat, sauf s'il a été autorisé par l'assemblée générale précédente à ne pas procéder à cette mise en concurrence.

Lorsque le syndicat des copropriétaires est amené à se prononcer sur la désignation du syndic, en plus des projets de contrats, doit être joint une fiche d'information, à peine de nullité.

Le contrat et la rémunération du syndic :

Le contrat proposé par les syndicats professionnels doit être conforme à un modèle type fixant les conditions d'exécution de ses missions, sa rémunération et la durée du mandat (trois ans maximum).

Le syndic peut percevoir deux types de rémunération dont le montant est fixé librement et s'exprime au forfait : des honoraires pour la gestion courante et des honoraires spécifiques pour les prestations particulières.

Les missions du syndic :

Le syndic est responsable devant les copropriétaires de la bonne exécution des missions qui lui sont confiées. Il doit :

- Assurer l'exécution du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale.
- Administrer l'immeuble, se charger de sa conservation, sa garde et son entretien : il fait réaliser les réparations courantes et les travaux urgents nécessaires.
- Conclure au nom du syndicat divers contrats : police d'assurance, recrutement du personnel de la copropriété, contrats de fourniture de combustible...
- Tenir la comptabilité du syndicat et assurer le recouvrement des charges.
- Établir et tenir à jour le carnet d'entretien.
- Convoquer au moins une fois par an l'assemblée générale.
- Conserver l'ensemble des documents relatifs à la copropriété et tenir à jour la liste de tous les copropriétaires.
- Délivrer les copies ou extraits des procès-verbaux dans le cadre des décisions prises par le conseil syndical en cas de délégation de pouvoirs, ou par un copropriétaire seul ou lors d'une réunion sans convocation préalable dans les copropriétés de deux personnes.
- Ouvrir un compte séparé :
 - Si le compte séparé n'est pas mis en place 3 mois après la désignation du syndic, son mandat est nul.
 - Depuis le 31 décembre 2020, la faculté de ne pas ouvrir de compte bancaire séparé pour les petites copropriétés (15 lots maximum) gérées par un syndic professionnel est supprimée.
- Le syndic a l'obligation d'établir la fiche synthétique de la copropriété et de la mettre à jour tous les ans.

La résiliation du contrat de syndic :

- L'une des parties (syndicat des copropriétaires ou syndic) ne souhaite pas reconduire le contrat



qui arrive à expiration. Une assemblée générale doit alors se tenir dans les trois mois précédant le terme du contrat, et si la volonté de ne pas reconduire le contrat émane du syndic, celui-ci doit en informer le conseil syndical au plus tard trois mois avant la tenue de cette assemblée. L'assemblée générale désigne un nouveau syndic et fixe la date anticipée de fin du contrat en cours ainsi que la date de prise d'effet du nouveau contrat, qui interviennent au plus tôt un jour après la tenue de l'assemblée générale.

À ces conditions, la résiliation du contrat se fait alors sans indemnité.

- La résiliation du contrat en cours de mandat en cas d'inexécution suffisamment grave des obligations de l'une des parties.

Si la résiliation est à l'initiative du syndic, il en informe le conseil syndical. Deux mois plus tard, il convoque une assemblée générale aux fins de désigner un nouveau syndic.

Si la résiliation est à l'initiative du conseil syndical, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées. Le syndic est tenu de convoquer une assemblée générale dans les deux mois à compter de la présentation de la lettre recommandée par laquelle le président du conseil syndical a fait la demande d'inscription. À défaut, le président du conseil syndical peut procéder lui-même à la convocation.

L'assemblée générale désigne un nouveau syndic et fixe la date anticipée de fin du contrat en cours ainsi que la date de prise d'effet du nouveau contrat, qui interviennent au plus tôt un jour après la tenue de l'assemblée générale.

À l'occasion du changement de syndic, le syndic sortant doit :

- Remettre la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires et les coordonnées de la banque au nouveau syndic, dans un délai de 15 jours à compter de la cessation de son activité.
- Transmettre dans un délai d'un mois l'ensemble des documents et archives du syndicat.
- Fournir dans un délai de deux mois l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui du syndicat.

3: Le conseil syndical

Composé de copropriétaires élus par l'assemblée générale, ses membres sont nommés pour une durée maximale de trois ans renouvelables.

Les petites copropriétés de 5 lots ou moins, à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou dont le budget prévisionnel moyen sur une période de 3 exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €, ne sont pas tenues de constituer un conseil syndical.

Le conseil syndical a un rôle consultatif. Il assiste le syndic et contrôle sa gestion. Il rend compte de sa mission à l'assemblée générale annuelle.

Le conseil syndical a la possibilité de convoquer une assemblée générale. Il peut prendre connaissance et obtenir copie de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et à l'administration de l'immeuble. Si le syndic ne transmet pas les documents demandés dans le délai d'un mois, une pénalité de 15 € par jour de retard est due. Elle s'impute sur sa rémunération forfaitaire.



Pouvoir décisionnaire du Conseil Syndical sur délégation

Dès lors que le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut donner une délégation pour lui permettre de prendre des décisions relevant de la majorité simple.

L'assemblée générale doit déterminer le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs, ainsi que la durée de la délégation.

Deux hypothèses doivent être envisagées :

- soit il s'agit d'une délégation pour des dépenses effectuées dans le cadre du budget prévisionnel. Le montant de la délégation doit alors faire l'objet d'un vote chaque année.
- soit il s'agit d'une délégation portant sur des travaux non compris dans le budget prévisionnel. Le montant de la délégation est alors voté pour chaque catégorie de travaux.

La délégation ne peut excéder deux années renouvelables par décision prise expressément en assemblée générale.

À titre informatif, le rapport du conseil syndical sur l'exercice de la délégation doit être annexé à la convocation d'assemblée générale.

Une assurance responsabilité civile devra être souscrite par le syndicat des copropriétaires pour chaque membre du conseil syndical.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité de ses membres, avec voix prépondérante du président du conseil syndical en cas d'égalité des voix.

4 : L'assemblée générale

C'est l'instance qui réunit l'ensemble des copropriétaires au cours de laquelle les décisions sont prises au nom du syndicat des copropriétaires.

L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an pour prendre les décisions relatives à la gestion de l'immeuble : vote du budget, approbation des comptes, choix du syndic et des membres du conseil syndical, entretien, chauffage, recouvrement des créances...

La convocation :

La réunion d'assemblée générale est habituellement à l'initiative du syndic. Il peut également s'agir d'une convocation à l'initiative du conseil syndical ou d'un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix, voire même le président du conseil syndical ou un copropriétaire en cas de défaillance du syndic en vue de la désignation d'un nouveau syndic.

Lorsqu'un copropriétaire demande la convocation d'une assemblée générale pour des questions ne concernant que ses droits, les frais de convocation sont entièrement à sa charge. Si plusieurs copropriétaires sont intéressés par les mêmes questions, ils peuvent conjointement provoquer la réunion afin de partager les frais. Dans ce cas, ils doivent préciser au syndic la répartition des frais entre eux. À défaut de précision, les frais sont partagés à parts égales.

La demande doit comporter le projet de résolution, préciser l'implantation et la consistance des travaux affectant les parties communes, ainsi que les conditions essentielles des devis, contrats ou marchés.

Dans les 15 jours suivant la notification de la demande de convocation, le syndic informe le ou les



copropriétaires des frais prévisionnels et de ses honoraires.

À compter du paiement de ces frais, le syndic est tenu de convoquer une assemblée générale dans un délai de 45 jours.

Travaux d'accessibilité aux logements

Les copropriétaires peuvent faire réaliser à leurs frais, des travaux d'accessibilité de leur logement aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, et affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, sans avoir à demander d'autorisation à l'assemblée, mais en soumettant à cette dernière un point d'information, qui sera notifié au syndic, afin qu'il l'inscrive à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Ce point d'information doit être accompagné d'un descriptif détaillé des travaux envisagés, précisant la nature, l'implantation, la durée et les conditions d'exécution des travaux envisagés, ainsi que les éléments essentiels de l'équipement (marques, modèles, notices, garanties, notice d'utilisation). Un plan technique d'intervention et un schéma de raccordement électrique devront être fournis.

À défaut de fourniture de ce descriptif, le syndic devra refuser l'inscription.

Le syndicat des copropriétaires ne peut refuser le projet que par décision motivée par l'atteinte portée à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou de leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

Le syndic indique aux copropriétaires par voie d'affichage, la date de la prochaine assemblée générale et la possibilité de faire inscrire des questions à l'ordre du jour. À noter que l'absence de cette formalité n'entraîne pas l'irrégularité de la convocation.

Le conseil syndical ou tout copropriétaire peut demander l'inscription de questions à l'ordre du jour.

Une convocation est remise à chaque copropriétaire au moins 21 jours avant la tenue de l'assemblée générale par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par courrier remis en main propre contre signature, ou par voie électronique (sous réserve que le copropriétaire ne se soit pas opposé à ce mode de communication).

La convocation doit comporter le lieu, la date et l'heure de la réunion, l'ordre du jour et les modalités de consultation des justificatifs par les propriétaires.

Les copropriétaires doivent pouvoir consulter les justificatifs de charges pendant au moins une journée afin d'examiner :

- Les factures.
- Les contrats de fourniture et d'exploitation.
- La quantité consommée et le prix de chacune des catégories de charges.
- La note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude.

Lors de la consultation des justificatifs de charges, le copropriétaire peut se faire assister par un membre du conseil syndical, ou par son locataire. Ce dernier peut également consulter certains documents au lieu et place du copropriétaire.

Depuis le 25 octobre 2020, est communiqué au copropriétaire :

- une note d'information sur les consommations individuelles de chauffage et d'eau chaude

- une évaluation des consommations de chaleur, de froid et d'eau chaude
- une information sur les consommations passées sur demande du locataire.

Depuis le 24 décembre 2022, lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le syndic doit transmettre au copropriétaire, au moment de la régularisation des charges ou à défaut une fois par an, la facture ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été adressées par la société des eaux.

Individualisation des frais de chauffage et de refroidissement dans les immeubles collectifs

Les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et pourvus d'une installation de chauffage central ou de refroidissement doivent comporter des compteurs individuels déterminant la quantité de chaleur utilisée par chaque logement ou local.

Cette obligation ne s'impose pas en cas d'impossibilité technique de poser de tels compteurs ou de poser un appareil permettant de moduler la chaleur fournie, ou en cas de coût excessif au regard des économies attendues.

Mais dans ce cas :

- Il y a obligation d'installer des répartiteurs de frais de chauffage sur chaque radiateur, sauf impossibilité technique de poser de tels répartiteurs ou de poser un appareil permettant de moduler la chaleur fournie, ou en cas de coût excessif au regard des économies attendues.
- Cette installation doit être faite depuis le 25 octobre 2020 pour les immeubles dont la consommation est supérieure à 120 kWh/m².
- Tous les appareils installés depuis le 25 octobre 2020 doivent être relevables par « télé-relevés »
- Tous les appareils quelle que soit leur date d'installation, devront être relevables par « télé-relevés » à compter du 1^{er} janvier 2027.

Le syndic doit établir une note justifiant de cette impossibilité, et précisant la méthode alternative employée pour évaluer la quantité de chaleur consommée. Cette note doit être annexée au carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien des logements.

L'ensemble de ces dispositions est applicable dans les mêmes termes, aux immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et pourvus d'une installation centrale de froid.

Le déroulement de l'assemblée générale :

Au début de la réunion, la feuille de présence est signée par tous les copropriétaires et les mandataires ; un président de séance et un secrétaire de séance sont désignés.

La feuille de présence doit indiquer le nom et le domicile des copropriétaires ayant voté par correspondance, avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic, et le cas échéant, ceux dont le vote a été écarté en raison d'une remise tardive au syndic.



Les prises de décision :

L'assemblée générale prend des décisions sur les points inscrits à l'ordre du jour.

La loi prévoit différentes règles de majorité selon la nature et l'importance des décisions à prendre.

Chaque copropriétaire vote et dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part de parties communes exprimée en tantièmes de propriété.

Les règles de majorité :

- La majorité simple (article 24 de la loi du 10 juillet 1965) : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance
- La majorité absolue (article 25 de la loi du 10 juillet 1965) : majorité des voix de tous les copropriétaires
- La double majorité (article 26 de la loi du 10 juillet 1965) : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix
- L'unanimité : totalité des voix de tous les copropriétaires
- Les passerelles de majorité :
 - Application de la majorité simple à certaines décisions soumises à la majorité absolue et qui ont à l'occasion d'un premier vote, obtenu au moins un tiers des voix.
 - Application de la majorité absolue aux décisions soumises à la double majorité et qui ont à l'occasion d'un premier vote recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, et représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires

À noter : les travaux d'économies d'énergie sont votés à la majorité de l'article 25, soit la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Pour le cas où le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la résolution peut être présentée à nouveau lors d'une nouvelle assemblée générale, convoquée dans un délai de trois mois, et être votée à la majorité de l'article 24.

Nota Bene 1 : l'installation d'ouvrages de production d'énergie solaire photovoltaïque et thermique sur les toits, les façades et les garde-corps est votée à la majorité de l'article 24.

Nota Bene 2 : un copropriétaire peut effectuer à ses frais des travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher qui affectent les parties communes de l'immeuble, sous réserve de demander une autorisation en assemblée générale. La résolution est prise à la majorité de l'article 25.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur des travaux d'intérêt collectif réalisés sur parties privatives, une analyse des solutions n'affectant pas ces parties doit être proposée, sous peine de nullité de l'assemblée générale.

Se faire représenter :

Chaque copropriétaire peut recevoir d'un copropriétaire absent, jusqu'à trois délégations de vote dans la limite de 10 % des voix du syndicat.

Le syndic qui reçoit un mandat en blanc doit le transmettre au président du conseil syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical. En leur absence, le mandat est remis au président de séance.



Le vote à distance :

Les copropriétaires ont la possibilité de participer à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique. Il appartient à l'assemblée générale de déterminer les moyens et les supports techniques permettant d'y procéder.

Il est également possible de voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire joint à la convocation. Le syndic doit réceptionner le formulaire au moins trois jours avant l'assemblée générale. Si le formulaire est envoyé par voie électronique, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi.

Si la résolution fait l'objet d'un amendement en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement, est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

Si le copropriétaire est finalement présent à l'assemblée générale, son vote par correspondance n'est pas pris en compte.

Le procès-verbal :

Un procès-verbal est établi soit à la fin de l'assemblée générale, soit dans le délai de 8 jours suivant l'assemblée générale. Il est rédigé par le secrétaire de séance. Il doit comporter les points inscrits à l'ordre du jour, le résultat des votes, et faire état des réserves émises. Il mentionne les incidents techniques en cas de vote par correspondance ou par visioconférence. Le procès-verbal est authentifié par la signature du président de séance, du secrétaire de séance et par le ou les scrutateurs.

Lorsqu'une irrégularité affecte le procès-verbal ou la feuille de présence relativement aux conditions de vote ou à la computation des voix, la nullité de l'assemblée générale n'est pas encourue, dès lors qu'il est possible de reconstituer le sens du vote et que le résultat de celui-ci n'en est pas affecté.

Le syndic informe tous les occupants des décisions relatives à l'entretien de l'immeuble ainsi qu'aux travaux ayant des conséquences sur leurs conditions d'occupation et sur leurs charges (travaux de maintenance, présence de personnel...).

Ces décisions pourront être affichées dans les parties communes de l'immeuble.

Le syndic envoie également le procès-verbal à tous les copropriétaires, avec obligation de le notifier dans un délai d'un mois suivant l'assemblée générale, aux copropriétaires absents ou opposants.

Ces derniers disposent alors d'un délai de deux mois à partir de la notification du procès-verbal pour contester les décisions de l'assemblée générale, via une procédure judiciaire.

5 : Règles spécifiques aux petites copropriétés

Dans les copropriétés de 5 lots ou moins à usage d'habitation, de bureaux ou de commerces ou dont le budget moyen sur 3 ans est inférieur à 15 000 €, il est possible de prendre une décision par écrit, ou à l'occasion d'une réunion informelle, sans convocation ni tenue d'une assemblée générale, **dès lors qu'elle est prise à l'unanimité des copropriétaires.**

L'initiative de la consultation appartient à un copropriétaire ou au syndic, mais elle reste orga-



nisée par le syndic. Ce dernier doit organiser la consultation dans un délai de 21 jours suivant la demande adressée par un copropriétaire.

Le vote se fait par courrier (support papier ou électronique), par présence physique ou par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique admis par décision de l'assemblée générale. Lorsque le vote se fait par visioconférence ou audioconférence, le copropriétaire doit confirmer le sens de son vote par tout moyen dans les 48 heures qui suivent la réunion. À défaut la décision n'est pas valablement prise.

L'assemblée générale annuelle aux fins d'approuver les comptes et de voter le budget prévisionnel reste obligatoire.

6 : Règles spécifiques aux copropriétés à deux

Les modalités de prise de décision sont assouplies quant au formalisme des assemblées et quant à la possibilité pour chaque copropriétaire de prendre certaines décisions.

L'assemblée générale

Chaque copropriétaire peut convoquer l'autre copropriétaire à une assemblée générale en lui notifiant les points à l'ordre du jour. Chaque copropriétaire peut ajouter des points à l'ordre du jour sous réserve d'en informer préalablement l'autre.

Aux fins d'alléger le formalisme réglementaire, il est possible pour les deux copropriétaires de se réunir sans convocation préalable.

Enfin, il est possible, pour un copropriétaire de prendre seul, certaines décisions, sans assemblée générale – cf infra –.

La prise de décision

Les décisions relevant de la majorité simple peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix.

Les décisions relevant de la majorité absolue peuvent être prises par le copropriétaire détenant au moins les deux tiers des voix.

Indépendamment du nombre de voix dont il dispose, chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.

Le copropriétaire décisionnaire est tenu de notifier les décisions à l'autre copropriétaire à peine d'inopposabilité, par lettre recommandée avec accusé de réception par voie postale ou électronique.

Cette notification précise la nature de la décision et le cas échéant, le coût, justifié par des devis ou contrats.

Un copropriétaire peut être autorisé judiciairement à passer seul un acte pour lequel le consentement de l'autre copropriétaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.



Des décisions écrites

Les décisions prises par les deux copropriétaires ou par l'un d'entre eux, sont portées à la connaissance du syndic professionnel s'il en a été désigné un.

Les décisions sont consignées par écrit et versées au registre des procès-verbaux des assemblées générales.

La contestation des décisions

Un copropriétaire dispose de deux mois à compter de la notification pour contester la décision prise par l'autre, et ce devant le tribunal judiciaire. L'exécution de la décision est alors suspendue, sauf en cas d'urgence.

L'exécution des décisions

Le copropriétaire décisionnaire est chargé de leur exécution. Et il est tenu de les notifier à l'autre copropriétaire à peine d'inopposabilité.

Lorsque le syndic est non professionnel, il peut se faire autoriser par l'autre copropriétaire, pour déléguer sa mission à un tiers, dans un but déterminé.

Les charges

Chaque copropriétaire doit contribuer aux dépenses au titre de ces décisions ou mesures conservatoires.

Lorsqu'un copropriétaire a fait l'avance des sommes, il peut obliger l'autre copropriétaire à supporter avec lui les dépenses nécessaires.

CHAPITRE 2 - LES DOCUMENTS DE LA COPROPRIÉTÉ

Certains documents tels que le règlement de copropriété, l'état descriptif de division, le carnet d'entretien de l'immeuble, les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales... sont accessibles à tout copropriétaire, sur un espace en ligne sécurisé.

Le conseil syndical a seul accès, sur ce même espace en ligne sécurisé, aux documents comptables tels que les balances des comptes, les relevés de comptes bancaires, la liste de tous les copropriétaires.

1 : Le règlement de copropriété

Il détermine :

- les parties privatives (appartement, cave, parking...) et les parties communes de l'immeuble (toiture, murs porteurs...), et s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative.
- La destination de ces parties (habitation, usage commercial ou professionnel)
- Les règles d'administration de la copropriété (fonctionnement du conseil syndical, de l'assemblée générale...)
- Les catégories de charges : le règlement de copropriété doit préciser les éléments pris en considération et la méthode de calcul ayant permis de fixer la quote-part de charges afférentes à chaque lot.



2: L'état descriptif de division

Il précise pour chaque lot :

- Son numéro d'identification, sa description et sa situation.
- La quote-part des parties communes exprimée en millièmes ou en tantièmes.

Il peut être intégré ou annexé au règlement de copropriété.

3: Le carnet d'entretien

Il mentionne l'adresse de l'immeuble, le nom du syndic, les références des contrats d'assurance.

Il précise l'année de réalisation des travaux importants (réfection de toiture ou de façade, remplacement de chaudière...)

Il répertorie les informations techniques sur la maintenance et les travaux effectués dans l'immeuble.

4: Le diagnostic technique global (DTG)

Il porte sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, a pour finalité d'élaborer un plan pluriannuel de travaux à réaliser.

Il doit obligatoirement être réalisé pour les immeubles de plus de 10 ans qui font l'objet d'une mise en copropriété (création de la copropriété), ou pour les copropriétés qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité ou péril et pour lesquelles l'administration demande au syndic de le lui produire.

Il comporte un état technique de l'immeuble et la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et la sécurité des occupants, à la réalisation de travaux d'économies d'énergie.

5: Le diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif

Les bâtiments d'habitation collectifs dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 doivent réaliser un DPE collectif.

Ce DPE devra être renouvelé tous les 10 ans. Cependant, il a une durée illimitée si le bâtiment a été classé en A, B ou C par un diagnostic réalisé postérieurement au 1^{er} juillet 2021.

Cette mesure est effective au :

- 1^{er} janvier 2024, pour les copropriétés de plus de 200 lots
- 1^{er} janvier 2025, pour les copropriétés de 51 à 200 lots.
- 1^{er} janvier 2026, pour les copropriétés de 50 lots au plus.

6: Le projet de plan pluriannuel de travaux

Toutes les copropriétés de plus de 15 ans ont l'obligation de voter un projet de plan pluriannuel de travaux depuis le :

- 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots
- 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés de 51 à 200 lots
- 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés de 50 lots au plus.



Si le dossier de diagnostic technique global ne fait pas apparaître de besoin de travaux sur les 10 années à venir, le projet de plan pluriannuel de travaux n'est pas obligatoire.

Le projet contient :

- la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et la sécurité des occupants, à la réalisation de travaux d'économies d'énergie,
- une estimation du niveau de performance énergétique que ces travaux permettraient d'atteindre,
- Une estimation du coût des travaux
- Une proposition d'échéancier des travaux sur les 10 années à venir.

7 : La fiche synthétique de la copropriété

Elle récapitule le nom d'usage du syndicat des copropriétaires, l'adresse de l'immeuble, le numéro d'immatriculation de la copropriété, la date d'établissement du règlement de copropriété, le nom du syndic, le nombre de lots, le nombre de bâtiments, l'année de construction, le type de chauffage, le nombre d'ascenseurs...

Ce document récapitule les données financières et techniques de la copropriété et de son bâti.

La fiche synthétique permet d'informer les candidats à l'acquisition de lots, sur les caractéristiques essentielles de la copropriété, et d'éclairer les copropriétaires sur la situation globale de la copropriété afin de faciliter le vote de travaux en assemblée générale.

Elle doit être obligatoirement établie pour toutes les copropriétés depuis le 1^{er} janvier 2019.

En l'absence de transmission de cette fiche dans le délai de 15 jours au copropriétaire qui en fait la demande, des pénalités de 15 € par jour de retard sont imputées directement sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic.

CHAPITRE 3 - LE BUDGET DE LA COPROPRIÉTÉ

Les dépenses d'entretien et de fonctionnement de la copropriété sont réglées par le syndic avec les provisions de charges versées par les copropriétaires.

Les appels de fonds peuvent être envoyés par mail sauf opposition du copropriétaire.

Elles sont réparties en deux catégories : les charges générales et les charges spéciales.

Les charges générales concernent la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes générales et spéciales. Tous les copropriétaires participent aux charges générales à hauteur de leurs tantièmes de charges.

Les charges spéciales concernent les services collectifs et les équipements communs. Elles sont réparties en fonction de l'utilité et de la possibilité objective pour les copropriétaires d'utiliser le service ou l'équipement, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Pour faire face à l'ensemble des dépenses courantes, **un budget prévisionnel** annuel est établi par le syndic, en concertation avec le conseil syndical, puis validé en assemblée générale par les copropriétaires.



Les copropriétaires versent une provision généralement par trimestre pour couvrir les dépenses inscrites dans le budget prévisionnel.

Pour financer les dépenses **hors budget prévisionnel** (remplacement d'une chaudière collective...), le syndic peut également exiger :

- Le versement de provisions spéciales pour les travaux votés en assemblée générale en dehors des travaux de maintenance.
- Le versement d'avances pour anticiper le financement des travaux d'entretien, de conservation des parties communes et des équipements communs, nécessaires dans les trois années à venir, ou pour respecter l'échéancier pluriannuel de travaux éventuellement adopté par l'assemblée générale,
- Le versement d'une réserve ou fonds de roulement fixé par le règlement de copropriété (au maximum 1/6^e du budget prévisionnel).
- La cotisation au fonds de travaux.

Le fonds de travaux

Le fonds de travaux est obligatoire pour toutes les copropriétés de plus de 10 ans, quel que soit le nombre de lots, depuis le :

- 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots
- 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés de 51 à 200 lots
- 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés de 50 lots au plus.

Il est destiné à faire face aux dépenses résultant :

- De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux ou d'un diagnostic technique global
- De la réalisation des travaux prévus par le plan pluriannuel de travaux
- Des travaux d'urgence
- Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie non prévues dans le plan pluriannuel de travaux.

Le montant de la cotisation obligatoire est fixé à 5 % du budget prévisionnel avec un minimum de 2.5 % des travaux prévus lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté.

Le défaut de paiement d'un appel de charges pour des travaux hors budget prévisionnel rend immédiatement exigible toutes les sommes à verser au syndicat des copropriétaires, après mise en demeure restée infructueuse pendant 30 jours.

Charges et vente d'un lot

À l'occasion de la vente d'un lot de copropriété :

- Incombe au vendeur : le paiement des provisions exigibles dans le budget prévisionnel correspondant aux périodes antérieures à la vente et à celles au cours de laquelle se passe la vente.
- Incombe à celui qui est propriétaire au moment de l'exigibilité : le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.
- Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est propriétaire lors de l'approbation des comptes.

La facturation des frais de mutation par le syndic au seul copropriétaire vendeur est autorisée. Les frais de l'état daté sont plafonnés à 380 € TTC.



La fiscalité



CHAPITRE 1 – LES CRÉDITS D'IMPÔT

Le crédit d'impôt en faveur des travaux d'adaptation pour les personnes âgées ou handicapées est examiné dans la partie III « Amélioration de l'Habitat » du guide du logement.

Le crédit d'impôt en faveur des travaux prescrits par un Plan de Prévention des Risques Technologiques

La réalisation de diagnostics préalables aux travaux et la réalisation de travaux de protection prescrits aux propriétaires d'habitation par un plan de prévention des risques technologiques, peut ouvrir droit, jusqu'au 31 décembre 2026, à un crédit d'impôt de 40 % de la totalité de la facture dans la limite d'un plafond de dépenses de 20 000 € quelle que soit la composition du ménage.

Le crédit d'impôt est réservé aux :

- Propriétaires occupant leur résidence principale ou aux propriétaires bailleurs,
- Dans des logements neufs ou anciens.

CHAPITRE 2 – LA FISCALITÉ DES REVENUS ISSUS DE LA LOCATION

Il convient de distinguer les revenus issus des locations non meublées, imposables dans la catégorie des revenus fonciers, des revenus issus des locations meublées, imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

1 : Location non meublée – imposition des revenus fonciers

1-1 : Le régime micro-foncier

Les contribuables dont le revenu foncier brut annuel est inférieur ou égal à 15 000 € sont soumis de plein droit à ce régime d'imposition simplifié.

Le revenu net foncier imposable est égal au revenu brut annuel diminué d'un abattement de 30 %. Aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut.

1-2 : Le régime des frais réels

Les contribuables placés de plein droit sous le régime du micro-foncier peuvent opter pour le régime des frais réels. Une fois exercée, cette option s'applique pendant une période de trois ans durant laquelle elle est irrévocable. Elle est ensuite renouvelable tacitement par périodes d'un an, sauf renonciation au profit du régime micro-foncier.

Le régime des frais réels consiste à déduire des loyers encaissés, les dépenses suivantes :

- L'abattement forfaitaire pour frais de gestion : 20 € par logement,
- Les frais de procédure à l'occasion d'un procès entre le bailleur et le locataire,
- Les primes d'assurance pour loyers impayés,
- Les primes d'assurance propriétaire non occupant,
- Les frais de gérance,
- Les dépenses de réparation et d'entretien,
- Les dépenses d'amélioration :



- NB : les travaux de transformation ou les travaux concourant à la production d'un immeuble neuf ne sont pas déductibles.
- Les intérêts d'emprunt :
 - NB : Le bailleur peut également déduire les frais d'emprunts, tels que les frais de constitution de dossier, d'hypothèque, d'assurance décès-invalidité...
- La taxe foncière déduction faite de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- Les provisions pour charges de copropriété : elles sont déduites du revenu foncier de l'année de leur versement et régularisées l'année suivante.

Si les revenus fonciers font apparaître un résultat positif (loyers supérieurs aux charges déductibles), la somme s'ajoute aux autres revenus pour former le revenu global sur lequel sera déterminé le montant de l'impôt sur le revenu.

Si les revenus fonciers font apparaître un résultat négatif (charges déductibles supérieures aux loyers encaissés), les déficits fonciers résultants des dépenses autres que les intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global dans la limite de 10 700 €.

La fraction du déficit excédant 10 700 €, ainsi que celle correspondante aux intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Lorsque le déficit foncier est généré par la réalisation de travaux d'économies d'énergie, il est alors imputable sur le revenu global pour la première année à hauteur de 21 400 €, dès lors que les travaux permettent de sortir d'une classe énergétique E, F ou G, pour atteindre une classe énergétique comprise entre A et D.

Les travaux éligibles sont ceux qui ouvrent droit à l'éco-prêt à taux zéro, à l'exception de la pose d'une chaudière à très haute performance énergétique et des travaux de réhabilitation d'une fosse septique.

Cette mesure s'applique aux devis signés à compter du 5 novembre 2022, pour des dépenses payées entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025.

1-3 : le dispositif Denormandie

Les investissements locatifs réalisés dans l'ancien avec travaux entre le 1^{er} janvier 2019 et 31 décembre 2026 peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt dans le cadre du dispositif Denormandie.

Investissements éligibles :

L'acquisition d'un logement ancien s'il fait ou s'il a fait l'objet de travaux de rénovation ou d'amélioration, ainsi que l'acquisition de locaux affectés à un autre usage que l'habitation, qui font ou ont fait l'objet de travaux de transformation en logement. Le montant des travaux facturés par une entreprise doit représenter au moins 25 % du coût total de l'opération (soit 33.4 % du prix d'achat). Ces travaux devront par ailleurs permettre soit d'obtenir un gain énergétique de 30 % (20 % en habitat collectif), soit représenter deux types de travaux sur cinq entre l'isolation des combles, des murs, des fenêtres, le changement de chaudière ou le changement de production d'eau chaude.



Localisation des logements

Le logement doit être situé sur un territoire couvert par une Opération de Revitalisation du Territoire, ou sur une commune bénéficiant d'une action « Cœur de Ville ».

Réduction d'impôt

La réduction d'impôt varie en fonction de la durée de location.

- Pour une durée de location de six années, la réduction d'impôt est de 12 %,
- Pour une durée de location de neuf années, la réduction d'impôt est de 18 %,
- Pour une durée de location de douze années, la réduction d'impôt est de 21 %.

Le taux de la réduction d'impôt s'applique sur le prix de revient.

Les conditions relatives à la location

Le propriétaire s'engage à louer le logement pendant 6 ou 9 ans. Le choix de la durée se fait lors de la déclaration de revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

Le dispositif est ensuite prorogeable pour une ou deux périodes triennales, portant ainsi la durée d'engagement au maximum à 12 ans.

Le logement doit être loué nu à usage d'habitation principale du locataire.

La location ne peut être consentie à un membre du foyer fiscal. En revanche, la location peut être consentie à un ascendant ou un descendant du contribuable ne faisant pas partie du foyer fiscal du bailleur.

La location est soumise au respect d'un plafond de loyers et de ressources du locataire.

Se rapprocher de l'ADIL de l'Ain pour connaître les plafonds applicables et avoir un conseil personnalisé.

1-4 : Le dispositif Loc' Avantages

Le dispositif Loc' Avantages permet aux propriétaires bailleurs, via la conclusion d'une convention avec l'Anah, de bénéficier d'une réduction d'impôt calculée sur le loyer brut encaissé. Le taux de cette réduction d'impôt varie de 15 % à 65 % en fonction du niveau de loyer appliqué, et des modalités de gestion du bien, avec ou sans intermédiation locative*.

Détail du montant des réductions d'impôts :

	Décote de loyer	Taux de réduction d'impôt sans intermédiation locative	Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative
Loc 1 (loyer intermédiaire)	- 15 %	15 %	20 %
Loc 2 (loyer conventionné social)	- 30 %	35 %	40 %
Loc 3 (loyer conventionné très social)	- 45 %	Uniquement en intermédiation locative	65 %



Pour l'ensemble du dispositif et quelle que soit la zone, la location est soumise au respect :

- D'un plafond de ressources pour le locataire,
- D'un plafond de loyers. Un simulateur de loyer est disponible sur le site [service public.fr](http://service-public.fr).

Se rapprocher de l'ADIL de l'Ain pour connaître les plafonds applicables et avoir un conseil personnalisé.

En contrepartie de cette réduction d'impôt, le contribuable doit louer un logement nu à titre de résidence principale pendant une durée de six ans.

La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant, ou une personne occupant déjà le logement sauf à l'occasion du renouvellement du bail. Si le logement est la propriété d'une société, il ne peut être donné en location à l'un de ses associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé.

Les logements en classe énergétique F et G sont exclus de l'avantage fiscal.

À compter du 1^{er} janvier 2028, les logements de classe E seront également écartés.

Pour les locations conclues ou renouvelées jusqu'au 31 décembre 2027 :

- Soit le DPE a été établi avant le 30 juin 2021 : le logement doit alors avoir une consommation énergétique conventionnelle en énergie primaire inférieure à 331 kWh/m²/an.
- Soit le DPE a été réalisé à compter du 1^{er} juillet 2021 : le logement doit être classé entre A et E par le DPE.

Les dossiers sont à déposer sur le site de l'Anah.

Le dispositif Loc' Avantages permet de bénéficier :

- D'une prime de 1 000 € en cas d'intermédiation locative*
- D'une prime de 1 000 € en cas de mandat confié à une agence immobilière à vocation sociale
- D'une prime de 1 000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m².

***Définition de l'intermédiation locative :** ce dispositif consiste à permettre à des familles qui rencontrent des difficultés pour se loger, de trouver un logement, tout en sécurisant le propriétaire bailleur sur la relation locative. Le propriétaire peut faire appel à deux dispositifs d'intermédiation locative :

- Soit confier la gestion de son bien à une agence immobilière sociale agréée.
- Soit louer son bien à une association agréée dans le cadre de dispositifs mis en place par l'Etat ou les collectivités locales.

Dans ce cas, l'association devient locataire, verse le loyer et s'assure du bon entretien du logement. L'occupant signe un contrat avec l'association.

Nota Bene :

Dans les zones tendues de plus de 50 000 habitants soumises à l'encadrement des loyers, en cas de première relocation consécutive au terme de la convention Anah, la fixation du loyer est libre.

Le dispositif est programmé pour s'éteindre au 31 décembre 2027.



1-5: Les dispositifs Pinel et Pinel plus

Les dispositifs Pinel, Pinel Plus sont arrivés à leur terme au 31 décembre 2024.

2: Location meublée – Imposition des bénéfices industriels et commerciaux

La location de manière habituelle, ou de manière occasionnelle, d'un logement meublé est une activité imposable au titre des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Le loueur non professionnel peut opter pour le régime du micro-BIC.

Est considéré comme loueur meublé professionnel, le loueur dont les recettes annuelles tirées de la location en meublé sont supérieures à 23 000 € et excèdent le total des autres revenus professionnels.

Le régime micro BIC permet de bénéficier des abattements forfaitaires suivants :

Type de location	Abattement forfaitaire	Plafond de recettes
Meublé constituant la résidence principale du locataire	50 %	77 700 €
Meublé de tourisme non classé	30 %	15 000 €
Meublé de tourisme classé et chambre d'hôtes	50 %	77 700 €

Sont exonérées d'impôt sur le revenu :

- Les locations ou sous-locations meublées d'une ou plusieurs pièces de l'habitation principale du contribuable lorsque le loyer annuel ne dépasse pas 152 € par m² de surface habitable. (Barème 2024).
- Les locations de chambres d'hôtes, lorsque les ressources de la location n'excèdent pas 760 € par an, charges comprises.

Cette exonération est programmée pour s'éteindre au 31 décembre 2026.

3: Les prélèvements sociaux

Les revenus locatifs sont soumis à plusieurs prélèvements sociaux dont le taux global est fixé à 17.2 %. Une déduction de 6.8 % de la Contribution Sociale Généralisée (CSG) s'applique pour les contribuables relevant de l'impôt sur le revenu.

CHAPITRE 3 – LA TAXE D'HABITATION, LA TAXE FONCIÈRE ET LA TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS

1: La taxe d'habitation

Elle est due par toute personne qui a la jouissance d'un logement au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Toutefois, depuis 2023, les résidences principales ne sont plus imposables à la taxe d'habitation.



Les résidences secondaires restent imposables.

2: La taxe foncière

Cette taxe est due par le propriétaire au 1^{er} janvier de l'imposition.

Les constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction peuvent faire l'objet d'une **exonération pendant deux ans**. Mais les communes peuvent supprimer cette exonération en ce qui concerne la part leur revenant.

Sont par ailleurs notamment exonérés de la taxe foncière afférente à leur habitation principale : les redevables âgés de plus de 75 ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et les titulaires de l'allocation aux adultes handicapés, dont les revenus de l'année précédente n'excèdent pas certains plafonds. Contacter l'ADIL.

Majoration forfaitaire de la taxe foncière pour les terrains constructibles sur les communes soumises à la taxe sur les logements vacants et à la taxe sur les micro-logements.

Zones en annexe

3: La taxe sur les logements vacants

Cette taxe frappe les logements habitables mais inoccupés depuis au moins un an au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Un logement vacant est un logement inhabité et vide de meubles, ou pourvu de mobilier insuffisant pour en permettre l'occupation, et donc non soumis à la taxe d'habitation.

CHAPITRE 4- LA TVA SUR LES TRAVAUX

Le taux de TVA est déterminé au regard de la nature des travaux :

- 5.5 % pour les travaux d'économies d'énergie en ce compris les travaux induits,
- 10 % pour les travaux d'amélioration autres que les travaux d'économies d'énergie,
- 20 % pour les travaux concourant à la production d'un immeuble neuf.

Les travaux concourant à la production d'un immeuble neuf sont :

- Les travaux ayant pour effet d'augmenter la surface de construction de plus de 10 %,
- Les travaux qui rendent à l'état neuf la majorité des éléments hors fondation déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage,
- Les travaux portant sur la majorité de la consistance des façades hors ravalement,
- Les travaux conduisant à remettre à neuf chacun des éléments du second œuvre au moins aux deux tiers :
 - planchers,
 - huisseries extérieures,
 - cloisons intérieures,
 - installations sanitaires et de plomberie,
 - installation électrique,
 - installation de chauffage.



À compter du 1^{er} mars 2025 :

La TVA pour la fourniture ou l'installation d'une chaudière gaz ou fioul est de 20 %.

Toutefois, si un devis a été signé et un acompte a été encaissé avant le 1^{er} mars 2025, la TVA reste au taux réduit applicable antérieurement au 1^{er} mars 2025.

À compter du 1^{er} octobre 2025

L'installation de panneaux photovoltaïques d'une puissance inférieure ou égale à 9 kilowatt-crête, associés à un dispositif de stockage ou de pilotage de la consommation, bénéficie d'une TVA de 5.5 %. Au-delà, la TVA est de 20 %

Pour mémoire :

Jusqu'au 30 septembre 2025, l'installation de panneaux photovoltaïques d'une puissance inférieure à 3 kilowatt-crête bénéficie d'une TVA de 10 %. Au-delà, la TVA est de 20 %.

CHAPITRE 5 - L'IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

Lorsqu'un bien immobilier est vendu à un prix supérieur au prix d'achat, une plus-value est réalisée, ce qui génère :

- Un impôt sur le revenu de 19 % du montant de la plus-value
- Des prélèvements sociaux de 17.2 % du montant de la plus-value.

Exonérations d'impôt sur la plus-value pour certaines opérations, notamment :

- La cession de la résidence principale,
- La vente de l'ancienne résidence principale pour les personnes qui résident dans un établissement social, médico-social, d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés à la double condition que la vente ait lieu dans un délai de deux ans suivant l'entrée dans un établissement spécialisé et que le revenu fiscal de référence ne dépasse pas un certain montant,
- La première cession d'un logement autre que la résidence principale sous la double condition que le prix de cession soit réemployé pour tout ou partie dans un délai de deux ans à compter de la vente, à l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à la résidence principale, et que le vendeur n'ait pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des quatre années précédant la cession,
- Du fait de la durée de détention du bien.

Calcul de la plus-value

Le montant de la plus-value s'entend de la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition du bien.

Du prix de vente, sont déduites les dépenses suivantes :

- Les frais versés à un intermédiaire,
- Les frais liés aux diagnostics,
- Les indemnités d'éviction versées à un locataire,
- Les honoraires versés à un architecte pour obtenir un permis de construire,
- Les frais de mainlevée d'hypothèque.



Le prix d'acquisition est augmenté des dépenses suivantes :

- Les frais de notaire,
 - Les frais d'agence immobilière,
 - Les dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, ou d'amélioration. Les dépenses de réparation et d'entretien ne se rajoutent pas. Les travaux doivent obligatoirement avoir été réalisés par une entreprise et ne doivent pas avoir fait l'objet d'un autre avantage fiscal (déduction des revenus fonciers, crédit d'impôt...).
- À noter que si le logement est détenu depuis plus de 5 ans, il est possible d'appliquer un forfait de 15 % du prix d'acquisition sans avoir à justifier de factures d'entreprises et sans avoir à justifier la réalité des travaux.
- Des frais de voirie, réseaux, distribution.

Nouveauté 2025 :

Pour les loueurs en meublés non professionnels, le prix d'acquisition est par ailleurs minoré des amortissements admis en déduction des biens donnés en location.

Les amortissements constitutifs de dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, d'amélioration ou de démolition, prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu, ne sont pas inclus dans la minoration.

Ne sont pas inclus non plus dans la minoration, les amortissements des biens situés notamment dans les résidences universitaires, les résidences avec services pour personnes âgées ou handicapées...

Du résultat obtenu après déduction ou augmentation des dépenses précisées ci-dessus, il convient d'appliquer des abattements pour durée de détention du bien ; abattements dont le montant diffère selon qu'il s'agit de calculer l'impôt sur le revenu ou sur les prélèvements sociaux.

Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu, l'abattement est de :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^e année et jusqu'à la 21^e année
- 4 % au terme de la 22^e année de détention.
- Exonération au bout de 22 ans.

Pour la détermination du montant des prélèvements sociaux, l'abattement est de :

- 1.65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^e année et jusqu'à la 21^e année
- 1.60 % pour la 22^e année de détention
- 9 % pour chaque année de détention au-delà de la 22^e année.
- Exonération au bout de 30 ans.

Taux d'imposition de la plus-value :

L'impôt sur le revenu de 19 % et les prélèvements sociaux de 17.2 % portent ensuite respectivement sur le résultat obtenu après ces opérations.

À noter :

Les plus-values dont le montant imposable (après application des abattements) est supérieur à 50 000 €, se voient grever d'une taxe supplémentaire.



Barème (en euros)

Montant de la plus-value (PV) imposable en euros	Montant de la taxe
De 50 001 à 60 000	2 % PV – $(60\,000 - PV) \times 1/20$
De 60 001 à 100 000	2 % PV
De 100 001 à 110 000	3 % PV – $(110\,000 - PV) \times 1/10$
De 110 001 à 150 000	3 % PV
De 150 001 à 160 000	4 % PV – $(160\,000 - PV) \times 15/100$
De 160 001 à 200 000	4 % PV
De 200 001 à 210 000	5 % PV – $(210\,000 - PV) \times 20/100$
De 210 001 à 250 000	5 % PV
De 250 001 à 260 000	6 % PV – $(260\,000 - PV) \times 25/100$
Supérieur à 260 000	6 % PV



LOUER - ACHETER - HABITER
MAISONS, APPARTEMENTS & TERRAINS
04 74 45 89 89

Dynacité 
LOGEMENT



Zones du département de l'AIN

1 -Zones A bis, A, B1, B2 et C

Zone A bis

Divonne-les-Bains, Ferney-Voltaire, Ornex, Prévessin-Moëns, Saint-Genis-Pouilly, Sauverny, Segny, Versonnex

Zone A

Cessy, Challex, Chevry, Collonges, Echenevex, Gex, Grilly, Péron, Saint-Jean-de-Gonville, Sergy, Thoiry, Vesancy.

Zone B1

Ambérieu-en-Bugey, Beynost, La Boisse, Bourg-en-Bresse, Civrieux, Crozet, Dagneux, Farges, Grilly, Jassans-Riottier, Léaz, Massieux, Meximieux, Mionnay, Miribel, Misérieux, Montluel, Neyron, Pougny, Reyrieux, Saint-André-de-Corcy, Saint-Maurice-de-Beynost, Tramoyes, Trévoux, Valserhône, Villars-les-Dombes

Zone B2

Ars-sur-Formans, Balan, Beauregard, Béligneux, Bressolles, Chézery-Forens, Confort, Frans, Lélex, Mijoux, Niévroz, Oyonnax, Parcieux, Péronnas, Pérouges, Pizay, Rancé, Saint-Bernard, Sainte-Croix, Saint-Denis-les-Bourg, Saint-Didier-de-Formans, Sainte-Euphémie, Saint-Jean-de-Thurigneux, Saint-Just, Saint-Laurent-sur-Saône, Thil, Thoussieux, Viriat

Zone C

Tout le reste du département

2 -Zones pour les aides au logement APL/AL

ZONE II

Beauregard, Beynost, La Boisse, Cessy, Challex, Chevry, Collonges, Crozet, Dagneux, Divonne-les-Bains, Echevenex, Farges, Ferney-Voltaire, Frans, Gex, Grilly, Jassans-Riottier, Léaz, Massieux, Miribel, Misérieux, Montluel, Neyron, Ornex, Parcieux, Péron, Pougny, Prévessin-Moëns, Reyrieux, Saint-Didier-de-Formans, Saint-Maurice-de-Beynost, Saint-Genis-Pouilly, Saint-Jean-de-Gonville, Sainte-Euphémie, Sauverny, Segny, Sergy, Thoiry, Toussieux, Trévoux, Versonnex, Vesancy.

ZONE III

Toutes les autres communes du département au regard de la zone II

3 -Communes éligibles au préavis réduit à un mois

Beauregard, Beynost, La Boisse, Dagneux, Fareins, Ferney-Voltaire, Frans, Jassans-Riottier, Massieux, Miribel, Misérieux, Montluel, Neyron, Ornex, Parcieux, Prévessin-Moëns, Reyrieux, Saint-Bernard, Saint-Didier-de-Formans, Saint-Genis-Pouilly, Sainte-Euphémie, Saint-Maurice-de-Beynost, Sergy, Thoiry, Toussieux, Trévoux.



800 professionnels

du bâtiment aindinois à portée de clics



Vous cherchez un professionnel du bâtiment de l'Ain ?

 www.annuaire-batiment-ain.fr



*“Avec AIN'nuaire,
trouvez des prestataires
locaux et qualifiés !”*

800 entreprises
adhérentes

ANNUAIRE ÉGALEMENT DISPONIBLE
AU FORMAT PAPIER



104 Bd Edouard Herriot – 01440 VIRIAT • Tél. 04 74 23 19 50



• ADIL AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Maison de l'Habitat

34 rue du Général Delestraint - 01000 Bourg-en-Bresse 04 74 21 82 77

• ACTION LOGEMENT

247 chemin de Bellevue - 01960 Péronnas 04 74 42 25 02

• AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ

9 rue de la Grenouillère - 01000 Bourg-en-Bresse 04 72 34 74 00

• AIN HABITAT

22 rue de la Grenouillère - 01000 Bourg-en-Bresse 04 74 22 80 80

• SPL ALEC AIN

102 Bd Édouard Herriot - 01008 Bourg-en-Bresse 04 74 45 16 46

• ANAH - AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Conseil Départemental - Service logement – Direction Générale Adjointe Solidarité

13 avenue de la victoire – BP 415 – 01012 Bourg-en-Bresse..... 04 74 32 32 60

• ASSOCIATION DES ARCHITECTES DE L'AIN

16 rue Lamartine – 01 000 Bourg-en-Bresse 06 75 29 44 14

• GRAND BOURG-HABITAT (OPHLM)

16 avenue Maginot - 01009 Bourg-en-Bresse..... 04 74 21 20 20

• CAF - CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES

4 rue Aristide Briand - 01000 Bourg-en-Bresse 32 30

• CAPEB CONFÉDÉRATION DES ARTISANS ET PETITES ENTREPRISES DU BÂTIMENT

104 Boulevard Édouard Herriot - 01440 Viriat 04 74 23 19 50

• CAUE CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT

Maison de l'Habitat

34 rue du Général Delestraint - 01000 Bourg-en-Bresse 04 74 21 11 31

• CHAMBRE DE L'IMMOBILIER (CHEZ GUERRIER IMMOBILIER)

4 Place des Lices - BP 40099 - 01003 Bourg-en-Bresse 04 74 45 20 02

• CHAMBRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS

9 rue Sainte-Marie – 01 500 Ambérieu-en-Bugey 04 74 38 19 33

• CHAMBRE DES NOTAIRES

18 bis rue des Dîmes - 01000 Bourg-en-Bresse 04 74 23 20 21

• CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'AIN

• Hôtel du département

45 avenue Alsace Lorraine - BP 114 - 01003 Bourg-en-Bresse 04 74 32 32 32

• Service logement – Direction Générale Adjointe de la Solidarité

13 avenue de la Victoire - 01000 Bourg-en-Bresse 04 74 32 32 77

• DDETS, DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'EMPLOI, DU TRAVAIL ET DES SOLIDARITÉS

34 avenue des Belges - CS 70417 - 01 012 Bourg-en-Bresse CEDEX 04 74 45 91 39



• **DDPP, DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE LA PROTECTION DES POPULATIONS**
9 rue de la Grenouillère - CS 1041101012 Bourg-en-Bresse CEDEX 04 74 42 09 00

• **DDT, DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES**
23 rue Bourgmayer - CS 90410 - 01012 Bourg-en-Bresse 04 74 45 62 37

• **DYNACITE (OPH)**
390 boulevard du 8 mai 1945 - 01000 Bourg-en-Bresse 04 74 45 89 89

• **FÉDÉRATION DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS DE L'AIN**
33 rue Bourgmayer - 01000 Bourg-en-Bresse 04 74 22 29 33

• **LES CONSTRUCTEURS AMÉNAGEURS - FFB**
23 rue Condorcet CS 30 036 - 69609 VILLEURBANNE CEDEX 04 72 44 45 29

• **LOGIDIA (SAHLM)**
247 chemin de Bellevue - 01960 Péronnas 04 74 32 17 40

• **MAISON TRANSFRONTALIÈRE EUROPÉENNE ET GROUPEMENT TRANSFRONTALIER**
62 rue de Genève - 01630 Saint-Genis-Pouilly 04 50 87 78 90

• **MSA MUTUELLE SOCIALE AGRICOLE**
15 avenue du Champ de Foire - 01000 Bourg-en-Bresse 04 74 45 99 00

• **SOLHA AIN**
11 rue Brillat Savarin - 01000 Bourg-en-Bresse 04 74 21 02 01

• **RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES RHÔNE-ALPES**
101 cours Charlemagne - CS 20033 - 69269 Lyon CEDEX 2 04 26 73 40 00

• **SEMCODA**
50 rue du Pavillon CS 91007 - 01009 Bourg-en-Bresse CEDEX 04 74 22 40 66

• **UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (UDAP DE L'AIN)**
23 rue Bourgmayer - 01000 Bourg-en-Bresse 04 74 22 23 23

INTERCOMMUNALITÉS

Communautés d'agglomération

• **COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN DE BOURG-EN-BRESSE**
3 Avenue Arsène d'Arsonval - CS 88 000 - 01008 Bourg-en-Bresse CEDEX 04 74 24 75 15

• **MÂCONNAIS - BEAUJOLAIS AGGLOMÉRATION**
67 Esplanade du Breuil - CS 20811 - 71011 Mâcon CEDEX 03 85 21 07 70

• **HAUT-BUGEY AGGLOMÉRATION**
57 Rue René Nicod - CS 80502 - 01108 Oyonnax CEDEX 04 74 81 23 70

• **PAYS DE GEX AGGLOMÉRATION**
135 Rue de Genève - 01170 GEX 04 50 42 65 0



Communautés de communes

• BUGEY SUD

34 Grande Rue - CS 87071 - 01301 Belley CEDEX 04 74 81 41 05

• BRESSE ET SAÔNE

50 Chemin de la Glaine - 01380 Bâgé-le-Châtel 03 85 36 37 18

• LA CÔTIÈRE À MONTLUEL

485 rue des Valets - ZAC Cap & Co - 01120 MONTLUEL 04 78 06 39 37

• DOMBES

100 Avenue Foch - 01400 Châtillon-sur-Chalaronne 04 28 36 12 12

• DOMBES-SAÔNE VALLÉE

627 Route de Jassans - BP 231 - 01602 Trévoux CEDEX 04 74 08 97 66

• MIRIBEL ET PLATEAU

1820 Grande Rue - 01700 Miribel 04 78 55 52 18

• TERRE VALSERHÔNE L'INTERCO

35 rue de La Poste - Châtillon-en-Michaille - 01200 Valserhône 04 50 48 19 78

• PLAINE DE L'AIN

143 Le Château - 01150 Chazey-sur-Ain 04 74 61 96 40

• RIVES DE L'AIN - PAYS DU CERDON

Place de l'Hôtel de Ville - 01640 Jujurieux 04 74 37 13 32

• VAL DE SAÔNE CENTRE

Parc Visioport 3 rivières Le Grand Rivolet

166 Route de Francheleins - 01090 Montceaux 04 74 06 46 26

• VEYLE

10 rue de la poste - 01290 Pont-de-Veyle 03 85 23 90 15



[illegible]

[illegible]

[illegible]

This image shows a full page of blank handwriting practice paper. It features approximately 20 evenly spaced, horizontal blue lines across the entire page, providing a guide for letter height and placement. The background is plain white, and there are no margins, text, or other markings present.

Liste des annonceurs

AIN HABITAT	P.26 & 41
CAPEB.....	P.47 & 88
CAUE DE L'AIN.....	P.26
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PLAINE DE L'AIN	P.41
CORBIOLI	P.48
DÉPARTEMENT DE L'AIN.....	P.58
DYNACITÉ	P.86
FÉDÉRATION DU BTP DE L'AIN	P.48
GRAND BOURG AGGLOMÉRATION.....	P.57
GRAND BOURG HABITAT	P.58
ITINÉO.....	2 ^E DE COUV
LA CLÉ DU CRÉDIT	4 ^E DE COUV
LOGIDIA	P.3
MAISONS D'EN FRANCE	P.34
MAISONS SOREL.....	P.6
SD' ACCESS	P.6
SEMCODA	P.34
SOLIHA.....	3 ^E DE COUV
UNGE	P.3

L'ADIL DE L'AIN et CGM Communication remercient tous les annonceurs
qui ont permis la réalisation de ce guide.

**L'Agence Départementale d'Information sur le Logement ne peut être tenue responsable
des relations juridiques ou commerciales entre ces annonceurs et leurs clients.**



**AIDES
FINANCIÈRES
MOBILISABLES**

**CONSEILS
TECHNIQUES**



**SUIVI ET
ACCOMPAGNEMENT
ADMINISTRATIF**



**ADAPTATION
ACCESSIBILITÉ**



**RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE**



**DU CONSEIL À LA RÉALISATION,
UNE ÉQUIPE DE PROFESSIONNELS À VOTRE SERVICE**

SOLIHA Ain

11 Rue Brillat Savarin - 01000 Bourg-en-Bresse

Tél : 04 74 21 02 01

Email : accueil.ain@solihha.fr Site internet : ain.solihha.fr

Expert en prêts immobiliers



UNE ÉQUIPE D'EXPERTS

Une approche humaine
de vos besoins



LE SUIVI

Accompagnement
sur-mesure



LE CONSEIL

Des solutions
et des offres rapides



www.la-cle-du-credit.fr



9 av. de la Victoire (01) Bourg-en-Bresse

04 74 30 88 38 | contact@la-cle-du-credit.fr

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Aucun versement de quelque nature que ce soit ne peut être exigé d'un particulier avant l'obtention d'un prêt d'argent. L'emprunteur dispose d'un délai légal de rétractation ou de réflexion de dix (10) jours. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées. SAS AIN CREDIT BROKER, au capital social de 20 000€- Siren n°515 374 346 – APE 6492Z- ORIAS 10058128. Courtier en Opération de Banque et Assurances (COBSP) (COA) (MIOBSP). La liste de nos partenaires bancaires consultable en agence ou sur www.la-cle-du-credit.fr