

Photo: CC de la Dombes, mai 2025

NOVEMBRE 2025

■ OÙ NOUS RETROUVER CET AUTOMNE ?

NOVEMBRE 2025

L'ADIL vous propose 3 animations :

24/11 Webinaire sur inscription Logement et violences intrafamiliales (10h30-12h)

25/11 Formations en présentiel sur inscription (34 rue du Général Delestraint) :

- Lutte contre l'habitat indigne (9h30-12h30)
- Logement et droit de la famille (14h-16h30)



Pour vous inscrire, cliquez sur le lien suivant :
<https://forms.gle/h2dJww7irg2MDSe98>



DÉCEMBRE 2025

8/12 L'ADIL sera présent à SOFEO - Salon de l'Orientation, de la Formation et de l'Emploi - Oyonnax  Objectif : informer au mieux les jeunes sur leur futur logement

■ REGISTRE NATIONAL DES COPROPRIÉTÉS

Décret du **19 AOÛT 2025**



NOUVELLES DONNÉES À FOURNIR :

- Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de deux trimestres de charges
- Liste détaillée des caractéristiques techniques de l'immeuble : période de construction, nombre de bâtiments, d'étages de chaque bâtiment, d'ascenseurs, performance énergétique de chaque bâtiment, nature et système de chauffage et de production d'eau chaude, présence d'une VMC, données relatives aux diagnostics obligatoires (DPE, DTG...)



QUAND ?

A compter du 21 février 2027



ELARGISSEMENT DES DONNÉES ACCESSIBLES AU NOTAIRE



Aujourd'hui : accès au nom, à l'adresse et à la date de création du syndicat, au nombre de lots et au nom du syndic



A compter du 21 février 2027 : accès à l'ensemble des données figurant dans le registre national des copropriétés : nombre de copropriétaires débiteurs, caractéristiques techniques des immeubles, arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité, désignation d'un administrateur provisoire ou ad hoc...

ZONAGE ABC

Arrêté du **5 SEPTEMBRE 2025**



Nouveau zonage répartissant les communes en zones Abis, A, B1, B2 et C et s'appliquant dans les dispositifs d'incitation financières des aides à l'investissement locatif et à l'accession à la propriété.



Objectif : faire bénéficier à 2,4 millions de personnes de conditions plus avantageuses :

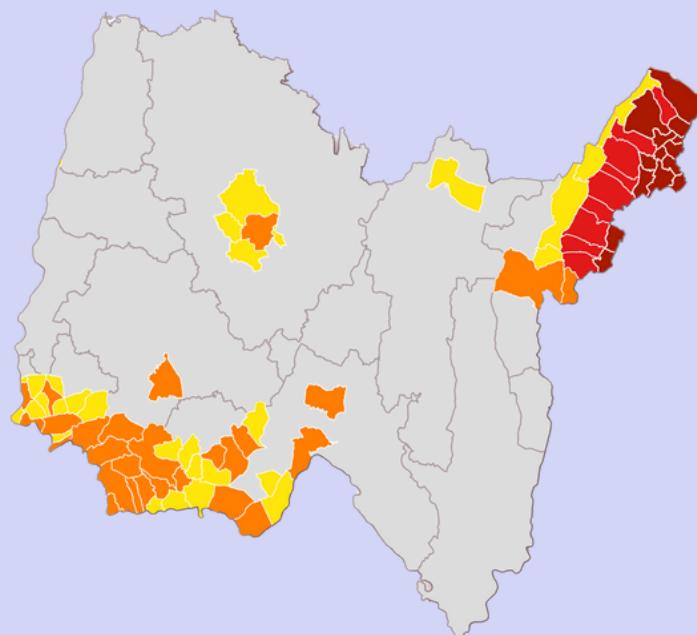
- pour l'octroi de certaines aides telles que le prêt à taux zéro
- pour des dispositifs d'investissement locatifs.



L'ÉVOLUTION DU ZONAGE

APRÈS L'ARRÊTÉ DU
5 SEPTEMBRE 2025

Zone Abis	→ 14 communes
Zone A	→ 9 communes
Zone B1	→ 27 communes
Zone B2	→ 30 communes
Zone C	→ 311 communes



16 communes reclassées :

CAPG

A → Abis : 5 communes

Cessy
Challex
Chevry
Gex
Grilly



B1 → Abis : 1 commune

Pougny

+ 11 874 logements en zone Abis

B1 → A : 2 communes

Crozet
Farges

+ 1571 logements en zone A

CCPA

B2 → B1 : 1 commune

Pérouges



+ 7 806 logements en zone B1

C → B1 : 4 communes

Bourg-Saint-Christophe
Lagnieu
Loyettes
Saint-Maurice-de-Gourdans

C → B2 : 3 communes

Blyes
Saint-Vulbas
Villieu-Loyes-Mollon

+ 2 797 logements en zone B2



Entrée en vigueur : le 8 septembre 2025, sauf pour le bénéfice des prêts à taux zéro et des prêts conventionnés (en ce compris les prêts à l'accession sociale) : application différée aux offres de prêt émises au 30 septembre 2025.

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

MAPRIMERÉNOV' PAR GESTE



A compter du 1^{er} janvier 2026



Suppression des aides pour :



L'isolation des murs par l'intérieur et l'extérieur



Les chaudières biomasses



Report du 1^{er} janvier 2026 au 1^{er} janvier 2027 :

- ▶ De l'obligation de fournir le DPE.
- ▶ De l'impossibilité de financer les travaux réalisés dans les maisons individuelles classées en F ou G
- ▶ De l'obligation de réaliser un geste de chauffage pour avoir droit à une aide pour les travaux d'isolation.



LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE : COUP DE POUCE CHAUFFAGE



Modification du coup de pouce chauffage portant sur l'installation d'un système de chauffage venant en remplacement d'une chaudière fioul, gaz ou charbon :

👉 Plus de forfait minimal. Les bonifications perdurent, mais sans minimum d'incitation financière :

➡ Depuis le 1^{er} octobre 2025 : pour l'installation d'une PAC air- eau, eau-eau, sol-eau



➡ A compter du 1^{er} janvier 2026 : pour l'installation d'une chaudière biomasse



👉 Recentrage des bonifications sur la résidence principale exclusivement

DONATIONS DE SOMMES D'ARGENT... ...UNE NOUVELLE EXONÉRATION



Pour quelle période ? **Jusqu'au 31 décembre 2026**

➤ Une exonération jusqu'à 100 000 € par donateur dans la limite de 300 000 € par donataire

Bénéficiaires : enfant, petit-enfant, arrière petit-enfant ou neveu / nièce en l'absence de descendance



Affectation **obligatoire** des sommes à certains projets :



1 Acquisition de la résidence principale



Logement neuf ou en l'état futur d'achèvement (en collectif ou en individuel)



2 Rénovation énergétique



Travaux éligibles à MaPrimeRénov' et réalisés par un professionnel RGE



Exonération non applicable pour :

- Les projets de construction
- Les projets d'acquisition d'un terrain à bâtir
- l'acquisition d'un logement existant



Affectation des sommes dans les 6 mois de la donation (date à retenir : signature de l'acte authentique d'achat)



Affectation du logement pendant 5 ans à la résidence principale du donataire ou de son locataire.

RACCORDEMENT À LA FIBRE OPTIQUE : DES AIDES EXISTENT



DANS QUELS CAS?

En cas de contraintes techniques particulières constatées par un opérateur. Ex : Temps d'intervention élevé, distance importante...



POUR QUELLE PÉRIODE ?



Du 1^{er} septembre 2025 au 31 mai 2027

QUELLE DÉMARCHE ?

Demande auprès de l'agence de services et de paiement

POUR QUI ?

Propriétaires occupants ou locataires en **maison individuelle**

➤ Respectant des **conditions de ressources**

➤ Et dont le logement est situé sur la commune de **Bourg-en-Bresse, Buellas, Curtafond, Meillonnas ou Saint-Bernard**



POUR QUEL MONTANT ?

Travaux de faible ampleur : **400 €**



Travaux de moyenne ampleur : **800 €**

Gros travaux : **1 200 €**



LE BAROMÈTRE DE LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

CONSULTATIONS DE L'ADIL

1161
consultations pour
impayés/expulsions en 2024
 **+17 %**
par rapport à 2023



des consultants pour impayés/expulsions
sont des locataires



des locataires sont salariés du secteur
privé

 **+32 %** des salariés du secteur privé
entre 2023 et 2024

DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

211 demandes de logement social proviennent
de ménages menacés d'expulsion

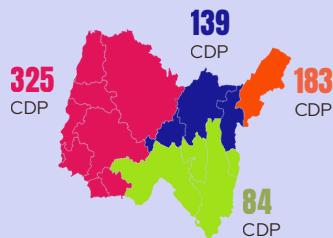


12.4

demandes pour une
attribution pour ces ménages
en 2024 contre 10.2 en 2023

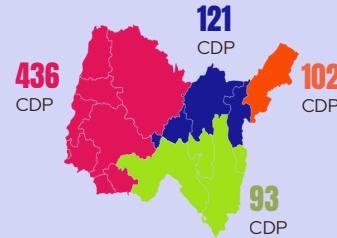
COMMANDEMENTS DE PAYER

PARC PRIVÉ



719 en 2023 **731** en 2024

3 793€
 **+7 %**
par rapport à 2023



765

commandements de payer
collectés auprès de 3
bailleurs volontaires

PARC SOCIAL

2 036€ de dettes en moyenne

Depuis début 2024, l'ADIL est également **réceptionnaire des décisions de justice en lien avec les procédures d'expulsion**.

La loi n°2023-668 du 27 juillet 2023, dite loi Kasbarian, prévoit que, pour pouvoir obtenir des délais de paiement et la suspension des effets de la clause résolutoire, le locataire doit : 1) être présent ou représenté à l'audience, 2) demander des délais de paiement, 3) demander la suspension des effets de l'acquisition de la clause résolutoire, 4) avoir repris le paiement du loyer courant. Or, l'analyse des décisions montrent que **seuls 13% des locataires du parc privé et 23% des locataires du parc social assignés en justice répondent à l'ensemble de ces critères**. Ces données révèlent un besoin d'information des locataires sur les évolutions juridiques, aussi bien dans le parc privé que dans le parc social, afin qu'ils puissent se préparer au mieux à l'audience.

Tendances 2025

Sur les dix premiers mois de 2025, la poids des conseils pour impayés/expulsions dans l'ensemble des consultations est restée stable par rapport à 2024 (8.1% contre 8.6% des conseils en 2024).

Le nombre de commandements de payer émis sur la même période dans le parc privé est également similaire à celui de l'année dernière : 626 CDP contre 634 entre janvier et octobre 2024.