



N° 175  
Juillet 2020

## SOMMAIRE

### LE RÉSEAU

Synthèse de la table-ronde « Mobiliser les propriétaires bailleurs pour l'amélioration du parc privé »	2
Aides locales aux travaux	4
Observatoire local des loyers : extension du périmètre d'agrément de l'ADIL du Nord et du Pas-de-Calais	4

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL	
Freins et motivations des propriétaires-bailleurs pour les travaux	5
De nos partenaires	
Habitat inclusif	5
L'Agence nationale de rénovation urbaine et la mise en œuvre des programmes de renouvellement urbain	5
La construction et la rénovation des logements privés en France	6
Vivre chez ses parents ou chez une autre personne à l'âge adulte - Profil des adultes ne figurant ni sur le titre de propriété, ni sur le bail de location du logement	7
Le travail et ses aménagements : ce que la pandémie de Covid-19 a changé pour les Français	7
Évolution du niveau de vie des ménages selon leur nombre d'enfant(s) entre 2008 et 2018 : une décennie perdue pour les familles ?	8

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Covid-19 : mesures d'urgence	9	Assurance construction / Assurance habitation	15
Loi	9	Copropriété	16
Financement	10	Qualité de l'habitat	16
Fiscalité	11	Urbanisme	18
Location	12	Collectivités locales	18
Publics en difficulté	13	Professionnels	19
Habitat dégradé	14	Droit général	19
Contrats	15		

### PROPOSITIONS, PROJETS

MaPrimeRénov' : 100 millions de crédits supplémentaires	21
---	----

### FENÊTRE SUR...

Les acteurs	
Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales	22
Ministère de la Transition écologique	22
Qualitel	22
UNIS	22

### EDITION

ADEME

22

## Le réseau

### Synthèse de la table-ronde « Mobiliser les propriétaires bailleurs pour l'amélioration du parc privé »

Assemblée générale de l'ANIL, 16 juin 2020

Si l'offre locative privée est pour partie alimentée par des investissements en logement neuf, elle relève essentiellement du parc ancien. Les propriétaires bailleurs ont à ce titre un rôle central à jouer dans la réalisation des travaux.

Confort des locataires, valorisation du patrimoine, économies d'énergie, voire lutte contre l'habitat indigne et mobilisation du parc vacant ; le parc locatif privé existant est à la croisée de différents enjeux pour les acteurs du logement, comme pour les pouvoirs publics.

À l'occasion de son assemblée générale annuelle, l'ANIL a organisé le 16 juin 2020, une table-ronde sous forme de webinaire. Plusieurs acteurs du Logement, publics comme privés, ont témoigné de leurs actions, analyses et perspectives sur la question de la mobilisation des propriétaires bailleurs pour l'amélioration du parc privé.

Après les propos introductifs de Monsieur Julien Denormandie, ministre en charge de la Ville et du Logement, Monsieur Jean Louis Poinsignon, vice-président de l'ANIL a ouvert les travaux.

Le ministre a rappelé que la rénovation énergétique des bâtiments est un des objectifs prioritaires fixé par le Président de la République. Il convient d'identifier les moyens permettant de régler pour le parc locatif privé notamment la question des logements qualifiés de « passoires thermiques ». La loi Énergie climat, et plus récemment la convention citoyenne se sont saisies de cet enjeu. Monsieur Denormandie souligne l'importance d'associer les propriétaires bailleurs et les copropriétés dans cette dynamique. Le moment de la mutation apparaît comme un moment opportun pour déclencher les travaux. À cette fin, le dispositif fiscal dit Denormandie, a été créé il y a un an et demi, et amélioré à l'occasion de la dernière loi de finances. Il vise à favoriser l'achat et la mise en location de logements à loyers plafonnés après avoir effectué des travaux de rénovation. Les aides de l'Anah, Habiter Mieux sérénité ou copropriété, ou encore Maprimerénov' seront renforcées. Pour conclure son propos, le ministre Julien Denormandie souligne également que l'accélération de la massification de la rénovation énergétique ne relève pas uniquement d'incitations économiques. Il est nécessaire d'accompagner les ménages sous l'angle de l'usage, du confort et de l'amélioration de la qualité de vie.

En complément et dans le cadre de l'introduction de la table ronde Monsieur Jean-Louis Poinsignon, vice-président de l'ANIL a tenu à remercier le réseau ANIL/ADIL pour sa mobilisation pendant cette période particulière en maintenant le lien avec les ménages sur les questions de logement notamment par le biais de capsules vidéo ou encore d'une foire

aux questions, construite en lien avec les services de la DHUP, sur le Logement et le Covid.

Après cette introduction, un premier temps d'échanges intitulé « L'action publique pour inciter aux travaux » a débuté entre M. Bresson, sous-directeur des politiques de l'habitat à la DHUP, Mme Mancret-Taylor, directrice générale de l'Anah, M. Royo, directeur général d'Action Logement Services et M. Dehaut, directeur de l'ADIL de l'Oise. Maxime Chodorge, directeur des études à l'ANIL, a présenté les premiers résultats de l'étude réseau ANIL/ADIL portant sur les « freins et motivations des propriétaires bailleurs pour les travaux » puis un second temps d'échanges sur « Les acteurs : informer et accompagner les propriétaires bailleurs pour déclencher les travaux » a suivi entre M. Torrollion, président de la FNAIM, M. Minot, président de la Commission économique de la FFB, M. Hautus, directeur de l'UNPI, M. Pelenc, directeur général de SOLIHA et Mme Fleuret, directrice de l'ADIL de l'Indre.

#### Leviers et outils dédiés à l'incitation des propriétaires bailleurs à faire des travaux : quels sont les dispositifs existants pour les bailleurs ?

L'Etat par la voix de la DHUP, rappelle qu'elle participe activement à la mobilisation des bailleurs sur la question des travaux à travers plusieurs leviers avec notamment :

- l'adaptation du cadre juridique pour le rendre plus propice à la prise de décision comme avec l'ordonnance du 3 octobre 2019 sur le statut de la copropriété qui a pour objectif de faciliter la gestion de ces biens et la réalisation de travaux ;
- les aides financières et fiscales avec la cohabitation depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, de deux catégories d'aides financières portées par l'Anah : l'outil de massification MaPrimeRénov' et la poursuite du dispositif Habiter Mieux sérénité. En matière fiscale, le dispositif Denormandie et l'évolution du dispositif Louer abordable prennent en compte de la performance énergétique ;
- la lutte contre la vacance en faisant le constat qu'un peu plus de la moitié des logements vacants le sont du fait de besoins de réhabilitation. Il convient, selon la DHUP, de mieux identifier ces logements vacants et de mettre en place des dispositifs d'incitation à la remise en location avec une vraie recherche d'innovation (solutions d'expérimentation numérique) ;
- l'action territoriale en passant par des interventions plus lourdes sur certains territoires moins favorisés et par le biais des dispositifs locaux ;

- les polices de l'habitat indigne notamment. Un travail d'harmonisation et de simplification est en cours. Il convient en outre de permettre aux autorités compétentes (maire, préfet) de répondre plus rapidement aux situations d'urgence ;
- la régulation et la prévention contre les fraudes éventuelles, notamment en matière de rénovation énergétique, en menant des actions de contrôle renforcé.

L'Anah rappelle qu'en matière de rénovation énergétique et d'amélioration de l'habitat, il importe de prendre en considération : la situation du propriétaire comme celle de son logement. Le bailleur doit connaître, au regard de ses contraintes, ses possibilités et les aides mobilisables. Il est donc important de l'accompagner et l'orienter vers le bon parcours de rénovation énergétique, qu'il réalise un seul acte de travaux ou qu'il choisisse une approche plus globale. L'Anah rappelle qu'il peut y avoir plusieurs interlocuteurs complémentaires dans l'orientation du ménage en fonction de sa situation.

En participant au financement de la rénovation de certains logements locatifs privés, l'Anah permet d'améliorer la performance énergétique d'une partie du parc privé. Le propriétaire bailleur s'engage à louer à des loyers maîtrisés sur une durée de six à neuf ans et améliore la qualité de son patrimoine. Ce parc privé a une vocation sociale et accueille une population vulnérable. Chaque année, entre 8 000 et 10 000 logements sont financés par l'Anah. A ce jour, le nombre de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé est de l'ordre de 114 000.

Action Logement propose également plusieurs aides aux travaux notamment dans le cadre du Plan d'investissement volontaire (PIV). Les mesures relatives à l'adaptation au vieillissement représentent 2 milliards d'euros d'aides. Des mesures relatives à la rénovation énergétique visent à aider les propriétaires à améliorer la performance énergétique de leur logement, en complément d'une intervention de l'Anah. Le programme Action cœur de ville représente 1 milliard et demi pour aider les villes moyennes à améliorer leurs solutions de logement, autour de la revitalisation. Action Logement évoque d'autres pistes sur ces questions avec le dispositif Louer pour l'emploi en phase d'expérimentation et des réflexions actuellement en cours autour des copropriétés dégradées et des territoires d'outre-mer. Après ces échanges, l'ADIL de l'Oise apporte un témoignage de terrain. Les appels reçus par le réseau, chaque jour, sur la ligne « Info logement indigne » démontrent que les questions relatives à la qualité des logements ne diminuent pas. Les programmes de logements neufs en défiscalisation contribuent à renouveler l'offre, mais également à déclasser des logements anciens de qualité médiocre. Lors des mises en locations, les logements anciens ne font pas systématiquement l'objet de rénovation ou simplement d'une intervention se limitant au remplacement des fenêtres et de radiateurs électriques anciens. Ces bailleurs sont

confrontés à une demande de plus en plus restreinte, et le montant du loyer devient une variable d'ajustement. Une information globale sur l'économie d'un projet, sur les aides aux travaux, les conditions du marché locatif local, en passant par le plan de financement est une valeur ajoutée réelle des ADIL auprès des particuliers.

Le directeur des études de l'ANIL en guise de transition a présenté les premiers résultats de l'étude du réseau ANIL/ADIL sur les freins et motivations des bailleurs à la réalisation de travaux avec pour objectif à terme de créer des profils de bailleurs face à la réalisation des travaux. (cf. [Freins et motivations des propriétaires-bailleurs pour les travaux](#))

### **L'information et l'accompagnement des bailleurs : enjeu principal pour mobiliser les propriétaires bailleurs à l'amélioration du parc privé ?**

En se basant sur l'étude menée par l'ANIL, comme sur d'autres observations, il est constaté que le principal frein à la réalisation des travaux pour les propriétaires bailleurs est financier.

L'UNPI insiste donc sur la mise à disposition des propriétaires de plus de moyens financiers et d'accompagnement technique notamment dans les copropriétés afin de les inciter à réaliser des travaux. L'UNPI propose de travailler sur deux principaux axes : une TVA à 5,5 % pour tous types de travaux et le partage des bénéfices des travaux réalisés (gains énergétiques) entre le bailleur et le locataire. Un contrat de performance énergétique permettrait au locataire de certifier des économies d'énergie dont il bénéficie, s'il accepte que des travaux soient réalisés dans le logement.

La France compte, dans le parc privé, 3,1 millions de logements énergivores. La loi TECV a pour objectif de disposer d'un parc de logements BBC à l'horizon 2050. Dans ce cadre, SOLIHA rappelle la publication du rapport sur le parc locatif privé et la rénovation énergétique réalisé dans le cadre des travaux du plan bâtiment durable : il propose dix mesures pour éradiquer les logements énergivores. Le plan de relance prévu en septembre prochain à la suite du Covid-19 est une opportunité pour accélérer les travaux de rénovation de ce parc. Il conviendrait d'annoncer des mesures coercitives plus fortes comme des mesures incitatives (aides à la pierre et aides fiscales) selon le profil du propriétaire bailleur. Ainsi les propriétaires bailleurs les plus aisés (9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> déciles) qui possèdent 60 % du parc seront plus sensibles aux mesures fiscales tandis que les propriétaires bailleurs aux revenus intermédiaires (5<sup>e</sup> au 8<sup>e</sup> décile) qui possèdent 30 % du parc pourront bénéficier d'un mixte d'aides à la pierre et de politiques fiscales.

En outre, le nombre de ménages logés dans le parc locatif privé a progressé de 700 000 en dix ans montrant ainsi la dynamique existante dans ce parc. La FNAIM souligne qu'il s'agit d'un marché de plus en plus administré, et insiste sur le fait que beaucoup

de bailleurs louent des logements collectifs et non individuels. Par conséquent, ils font face à des dépenses liées à la gestion et à la préservation de la copropriété. La FNAIM avance deux propositions ; une sur le doublement du déficit imputable sur le revenu à condition que 40 % de ce déficit soit destiné aux travaux de rénovation énergétique et ainsi donner un levier fiscal puissant aux bailleurs. L'autre serait de mettre en place une forme de financement privilégié au sein de la copropriété (propriétaires occupants et bailleurs). Il pourrait s'agir d'une aide directe à la pierre en faveur des copropriétés sans tenir compte de la situation personnelle du bailleur. Par ailleurs, la FNAIM signale que le syndic devra jouer un rôle fondamental à l'avenir. Il devra jouer un rôle de prescripteur.

Sur la question de l'accompagnement technique des ménages, la FFB indique que le professionnel du bâtiment a un rôle clé de référent technique auprès du ménage qui veut engager des travaux. L'entrepreneur doit faire preuve de pédagogie, à la fois aider le propriétaire à prioriser les travaux en fonction du bien et des motivations du bailleur (habitabilité, confort, adaptabilité pour les personnes à mobilité réduite, mise aux normes...), mais aussi pour le rassurer sur les aspects pratiques. Les

entrepreneurs orientent également leurs futurs clients vers des tiers à même de les informer sur le financement de leur projet.

L'ADIL de l'Indre conclut ces échanges, et explicite son rôle dans l'accompagnement des bailleurs sur la question des travaux. Une ADIL accompagne et oriente les bailleurs vers les aides aux travaux nationales ou locales en tenant compte des particularités de chaque projet. Ses conseillers-juristes apportent toutes les informations pratiques sur : comment obtenir ces aides, auprès de quel organisme, le moment précis du projet où il faut les mobiliser. Plus globalement, elle permet de sécuriser les bailleurs dans leur projet de travaux au-delà des aspects économiques. L'ADIL souligne que les bailleurs rencontrés apprécient son approche complète, personnalisée et neutre qui intègre tous les aspects du projet et qui appréhende l'ensemble des relations avec les tiers. L'enjeu est d'accompagner le porteur de projet pour qu'il puisse effectuer les démarches dans le bon ordre, sécuriser juridiquement son projet, respecter les critères exigés (devis, professionnels RGE...) et faciliter le passage à l'acte.

### Aides locales aux travaux

L'ANIL a mis en place un nouvel outil pour recenser toutes les aides locales aux travaux : rénovation énergétique, adaptation et mises aux normes du logement.

Alimenté par les informations transmises par les ADIL, simple et intuitif, il permet aux propriétaires

occupants, propriétaires bailleurs, locataires ou aux copropriétés de cibler leur recherche sur une région, un département, une commune...).

*En savoir plus : consulter le site de l'ANIL*

### Observatoire local des loyers : extension du périmètre d'agrément de l'ADIL du Nord et du Pas-de-Calais

(arrêté du 9.6.20 : JO du 14.6.20)

L'arrêté du 9 juin 2020 délivre l'agrément d'Observatoire local des loyers (OLL) à l'ADIL du Nord et du Pas-de-Calais pour l'extension de son périmètre géographique d'observation sur

95 communes. Pour mémoire, cet OLL est déjà agréé sur le territoire de la ville de Lille et de la communauté urbaine d'Arras.

## Études & commentaires ... De l'ANIL et des ADIL

### Freins et motivations des propriétaires-bailleurs pour les travaux

Maxime Chodorge, Erwan Lefay, Mélanie Sène, ANIL, juin 2020

Le rapport intitulé « Louer en confiance » paru en juin 2019 déplore une méconnaissance de ce qui caractérise et motive les bailleurs privés : « le recensement de la population et les Enquêtes Nationales Logement permettent de décrire assez précisément le parc locatif privé et ses occupants. Il n'en va pas de même en revanche pour la population des bailleurs dont les caractéristiques sociales et démographiques, les motivations, les perspectives à moyen terme comme leurs choix en matière de gestion directe ou déléguée, ne sont connues que de façon très impressionniste ».

Partageant ce constat, le réseau ANIL/ADIL a engagé, courant 2019, une étude destinée à mieux connaître le comportement des bailleurs privés et, plus particulièrement, les différentes raisons qui les encouragent, ou les empêchent, d'entreprendre la rénovation de leurs logements locatifs.

Cette enquête s'appuie sur les consultations délivrées par les conseillers juristes des ADIL en

2019. Elle a été étayée, en amont de l'analyse quantitative, par une quinzaine d'entretiens qualitatifs menés auprès de propriétaires, bailleurs de logements relativement anciens, construits avant 1990.

L'enquête quantitative diffusée nationalement s'est étalée de fin janvier à mi-mai 2020 et ce sont 1 755 bailleurs qui ont répondu à nos questions.

Cette première exploitation donne des résultats bruts de l'enquête. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble des propriétaires-bailleurs, mais uniquement des bailleurs interrogés. Une deuxième phase de l'étude proposera de catégoriser les bailleurs. Les réponses fournies permettront alors de décrire de façon représentative les comportements des bailleurs selon des profils et selon le marché identifiés.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Habitat inclusif

Denis Piveteau et Jacques Wolfrom, 26 juin 2020

La loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 129) a introduit le concept d'habitat inclusif et en a précisé le régime juridique. Ces dispositions sont insérées dans le Code de l'action sociale et des familles (CASF : L.281-1 à L.281-4) (cf. [Habitat Actualité numéro spécial loi ELAN](#)).

L'habitat inclusif est destiné à des personnes âgées ou handicapées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé autour d'un projet de vie sociale et partagée. Ce projet est défini par un cahier des charges national fixé par l'arrêté du 24 juin 2019.

Il est financé par un forfait habitat inclusif dont le montant, les modalités et les conditions de versement au profit de la personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et partagée sont fixés par le décret du 24 juin 2019.

L'instruction du 24 juin 2019 présente les modalités de déploiement du dispositif d'habitat inclusif sur les territoires (cf. [Habitat Actualité n° 170](#)). Le Premier ministre a chargé M. Denis Piveteau, Conseiller d'État, et M. Jacques Wolfrom, Président du comité exécutif du groupe Arcade, de formuler des propositions pour favoriser le développement d'une stratégie nationale pour le déploiement de l'habitat inclusif. Leur rapport a été rendu public le 26 juin 2020.

Les auteurs préfèrent parler d'habitat Accompagné, partagé et inséré dans la vie locale (« habitat API »)

et le définissent comme permettant de « vivre chez soi sans être seul, en organisant, dans des logements ordinaires aménagés à cette fin, regroupés en unités de petite taille, une solidarité de type familial, sécurisées en services, et ouvertes sur l'extérieur ».

Le rapport préconise de ne pas partir d'une définition juridique précise de l'habitat API. Il suggère de mettre en place une boîte à outils d'aides financières, de facilités juridiques ou techniques mobilisables par un projet, s'il répond aux critères propres aux outils utilisés. En effet, le rapport part du constat que certaines structures existantes font déjà de l'habitat API. Ainsi, si l'idée est de favoriser l'émergence de l'habitat inclusif par la construction ou la transformation de logements ordinaires, rien ne s'oppose à ce que des lieux de vie relevant déjà de certains cadres juridiques, puissent être éligibles à des dispositifs de la boîte à outils (cohabitation intergénérationnelle, habitat participatif ou encore pensions de famille...).

Le rapport dresse 12 freins au déploiement de l'habitat API et propose 12 solutions concrètes :

- confier chaque projet à une personne morale « Porteuse du projet partagé » dite personne « 3P », avec à terme une certification ou un agrément obligatoire ;

- remplacer l'actuel financement des structures par une « Aide à la vie partagée » (AVP) individuelle, afin de permettre aux personnes âgées ou handicapées de financer elles-mêmes les services. Il conviendrait de soumettre le versement de l'AVP à la signature d'une convention API ;
- mettre en place des fonds territoriaux d'investissement et créer un prêt aidé spécifique obéissant aux mêmes règles que les prêts « aides à la pierre » ;
- fusionner la convention APL adaptée qui permet l'octroi du prêt spécifique et la convention API ;
- couvrir les frais de fonctionnement des espaces communs par un système de charges récupérables ;
- faciliter les opérations de restructuration dans l'habitat existant en vue de la création de logements API ;
- constituer une communauté des acteurs de l'habitat API, avec notamment la création d'un pôle de ressources auprès de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) ;
- faire du déploiement de l'habitat API un levier de soutien aux services d'aide à la personne et de la transformation de l'offre médico-sociale ;
- consolider la « Conférence des financeurs » ;
- structurer une phase de démarrage dite « starter » ;
- installer la CNSA comme opérateur national de maîtrise d'œuvre.

*En savoir plus : lire le rapport*

## L'Agence nationale de rénovation urbaine et la mise en œuvre des programmes de renouvellement urbain

La Cour des comptes, avril 2020

La Cour des comptes a été saisie par le président de la Commission des finances du Sénat d'une demande d'enquête sur le fonctionnement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ainsi que sur la mise en œuvre de ses programmes d'intervention, le Programme national de renouvellement urbain (PNRU) et le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Au cœur de la politique de la ville, l'ANRU a pour mission la réalisation du PNRU 2004-2021 et du NPNRU 2014-2024 dans un objectif de mixité sociale et de développement durable.

L'enquête réalisée par la Cour a porté sur les exercices comptables de 2014 à 2018 de l'agence, en intégrant les données relatives aux activités opérationnelles de l'agence actualisées à mars 2020. La Cour des Comptes a sollicité 15 délégations territoriales de l'ANRU afin de vérifier la mise en œuvre de leurs projets, d'éclairer les pratiques locales et de mesurer les impacts locaux. Cet échantillon a été choisi en veillant à la répartition territoriale et en retenant des opérations et des financements d'ampleur différenciée. Il comprend des

collectivités ayant été retenues dans le cadre du PNRU, et pour certaines, dans le NPNRU, aussi bien pour des quartiers d'intérêt national que régional.

Le bilan de l'enquête établit que l'ANRU a plusieurs défis à relever dans la réalisation de ces deux programmes. Si le PNRU a eu un effet de levier majeur (29 507 opérations engagées sur 596 quartiers), l'agence doit en assurer la bonne fin de gestion et en évaluer les résultats finement. Pour le NPNRU, la lente montée en puissance doit être accélérée et pilotée avec précision.

D'un point de vue de la gestion financière, la Cour conclut que l'ANRU est confrontée à de nombreuses réformes à conduire, notamment la remise à plat de son système d'information. Si sa situation financière, tendue jusqu'en 2016, s'est rétablie, la trajectoire financière à long terme doit être suivie avec attention dans le cadre du NPNRU et le contrôle de l'État sur l'agence doit être consolidé. La Cour recommande à ce titre d'établir un cadre partagé d'exercice de la tutelle sur l'ANRU (DGCL/DGALN).

*En savoir plus : lire le rapport*

## La construction et la rénovation des logements privés en France

Thomas Tardiveau, Direction générale du Trésor, juin 2020

La Direction générale du Trésor dresse un tableau des enjeux liés à la construction et la rénovation des logements privés en France. Ces enjeux sont mesurés en fonction des secteurs géographiques en prenant en compte la diversité des marchés du logement caractérisés par des disparités territoriales (taux d'occupation des logements, niveau des prix moyens communaux des logements, démographie...). Aussi les auteurs de cette étude ont croisé des paramètres de prix du logement moyenné entre 2014 et 2018 (prix au mètre carré supérieur ou inférieur à 2 000 €/m<sup>2</sup>) et d'occupation du parc en 2010 (taux de logements occupés supérieur ou

inférieur à 90 %) afin de distinguer quatre grands types de situations.

Dans ce classement, deux catégories de communes se caractérisent par des prix des logements supérieurs au prix médian pondéré par le nombre d'habitants, reflétant une forte attractivité d'un territoire : les zones en excès de demande (lorsque le taux de logements occupés est supérieur à 90 %) et les zones touristiques (lorsque le niveau d'occupation des logements est faible). À l'inverse, deux autres situations caractérisent les communes où les prix des logements sont bas, traduisant une attractivité moindre ou une offre de logement surabondante : les zones en excès d'offre (lorsque le

taux de logements occupés est relativement faible) et les zones en situation modérée (dans les communes où le taux de vacance est faible mais où les prix sont modérés).

Dans les communes où les prix des logements sont faibles, les rythmes de construction sont dans l'absolu élevés car la rénovation des logements existants est plus coûteuse qu'un investissement dans le neuf. Cela amène mécaniquement à une forte baisse du taux d'occupation des logements. Dans les zones en excès de demande, ce sont les barrières transactionnelles (délais de transaction, asymétries d'information, etc.) et la multiplication des usages du logement (résidences secondaires / occasionnelles, location saisonnière) qui seraient à l'origine de la baisse du taux d'occupation.

Les auteurs de l'étude soulignent que ces évolutions ne répondent pas aux objectifs de la politique du logement : modération des prix et des loyers dans les

zones où ils sont élevés, lutte contre la désertification des centres-bourgs dans les zones en excès d'offre, et réduction de l'artificialisation des sols et des émissions carbone. Pour y remédier, l'étude suggère la mise en place de différents instruments économiques et réglementaires de diverse nature puis esquisse les évolutions souhaitables du marché du logement à moyen terme. La principale d'entre elles est une inflexion de construction de logement neuf qui pourrait être progressivement limitée aux zones en excès de demande et éventuellement aux zones touristiques au travers d'opérations faiblement consommatrices d'espace. Selon les auteurs, ceci permettrait, en outre, au secteur du bâtiment résidentiel de connaître une croissance importante, tirée par le fort développement de la filière de la rénovation plutôt que par la construction neuve.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Vivre chez ses parents ou chez une autre personne à l'âge adulte - Profil des adultes ne figurant ni sur le titre de propriété, ni sur le bail de location du logement

Pauline VIROT, DREES, juin 2020

D'après l'enquête Logement de l'Insee de 2013, la France compte près de 7,3 millions d'adultes habitant chez autrui. Plus précisément, ils n'apparaissent ni sur l'acte de propriété, ni sur le bail de location.

4,7 millions d'entre-eux vivent chez leurs parents. Une majorité sont des hommes et plutôt de jeunes adultes (moins de 25 ans). Tous ne sont pas des étudiants, bien qu'il s'agisse de l'activité principale la plus fréquente. Un tiers occupe un emploi et 20 % sont au chômage. Plus de sept sur dix n'ont pas les moyens financiers d'obtenir un logement indépendant. S'ils le pouvaient, un tiers, et encore plus fréquemment ceux sans emploi, partiraient du domicile familial. Par ailleurs, 20 % de ces personnes sont retournées vivre chez leurs parents après avoir vécu dans un logement indépendant et dans un cas sur cinq, ce retour est survenu à la suite d'une rupture familiale.

À la différence de ceux qui ne vivent pas chez leurs parents, deux millions d'adultes vivent chez leur conjoint, c'est-à-dire qu'ils ne sont pas occupants en titre du logement. Parmi ces adultes, 60 % sont des femmes et dans huit cas sur dix leur conjoint est propriétaire du logement dans lequel elles vivent. Elles sont un peu moins âgées que les hommes dans

cette situation (45 ans contre 50 ans). Au niveau de la situation professionnelle, les femmes et les hommes qui sont hébergés chez leur conjoint sont davantage en situation précaire (chômage).

Dans une moindre mesure, 160 000 adultes vivent chez leur enfant ou petit enfant. Cela concerne essentiellement des femmes âgées (plus de 75 ans). Dans un cas sur deux, cette situation est liée à des problèmes de santé (handicap, invalidité). Par ailleurs, 270 000 adultes vivent chez un autre membre de leur famille comme un beau-parent, un frère ou une sœur. Plusieurs raisons expliquent ce mode d'habitation : la vie de couple, des raisons de santé ou encore le rapprochement du lieu d'études ou d'emploi. Enfin, moins de 100 000 adultes sont hébergés chez un ami ou une personne sans lien familial. Cette situation concerne tant les femmes que les hommes. Ils ont en moyenne 43 ans et les deux principales causes sont une rupture familiale et des difficultés financières. Les différentes situations exposées dans l'étude mettent en avant l'aspect financier comme l'une des principales raisons de ne pas pouvoir vivre dans un logement indépendant.

*En savoir plus : lire le dossier*

## Le travail et ses aménagements : ce que la pandémie de Covid-19 a changé pour les Français

Anne Lambert, Joanie Cayouette-Remblière, Élie Guéraud, Guillaume Le Roux, Catherine Bonvalet, Violaine Girard, Laetitia Langlois, INED, juillet 2020

L'Institut national d'études démographiques (INED) a publié une étude à la suite de la pandémie de Covid-19 de ce début d'année, portant sur le travail et ses aménagements. Cette étude résulte de l'enquête Coconel « Logement et Conditions de vie » réalisée par l'INED sur la situation avant et pendant le confinement et traite différents thèmes. Effectuée entre le 30 avril et le 4 mai 2020 par internet, elle

porte sur un échantillon de 2 003 personnes résidant en France métropolitaine. Cette étude permet de mettre en exergue les conditions dans lesquelles les Français ont travaillé durant cette période selon leurs caractéristiques sociodémographiques. 70 % des actifs poursuivaient leur activité deux mois après les mesures de confinement. Parmi eux, 41 % étaient en télétravail. Les cadres ont davantage pu maintenir

leur activité par rapport aux autres catégories sociales : 86 % d'entre eux travaillaient toujours à la date de l'enquête alors que 42 % et 43 % des employés et ouvriers ne travaillaient plus début mai. Le recours plus important au télétravail pour les cadres s'explique par l'évolution des technologies numériques mises en place dernièrement. Au niveau du statut de l'emploi, les personnes en CDI étaient plus préservées par rapport à celles ayant un contrat intérim ou stage (trois quart poursuivait leur activité contre la moitié). Le télétravail occasionne toutefois des inégalités en fonction du lieu de vie, de la position sociale du ménage et du sexe. Les actifs de l'agglomération parisienne étaient plus nombreux que la moyenne nationale à pratiquer le télétravail mais

avaient un espace de travail partagé dans la plupart des cas en raison de logements plus étroits. En revanche, les femmes étaient moins nombreuses que les hommes à avoir un espace isolé pour travailler. Elles devaient partager leur espace avec leurs enfants ou d'autres membres du ménage. Faire travailler ses enfants dans une pièce isolée dépend du niveau de vie, des conditions de logement et des normes éducatives du ménage. L'agglomération parisienne recense plus fréquemment cette situation-là. Enfin, le télétravail durant cette période a pu entraîner des changements relationnels au sein de la famille notamment liés à la surcharge domestique et professionnelle.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Évolution du niveau de vie des ménages selon leur nombre d'enfant(s) entre 2008 et 2018 : une décennie perdue pour les familles ?

Pierre Madec, Raul Sampognaro, OFCE - UNAF, juin 2020  
L'Unaf a confié à l'Observatoire français des conjonctures économiques (OFCE), centre de recherche en économie de Sciences Po, le soin de réaliser une étude sur le soutien aux familles ayant charge d'enfants. Elle résume l'évolution du niveau de vie des familles entre 2008 et 2018, et l'impact de l'évolution du marché du travail et des réformes socio-fiscales sur ce dernier selon leur composition familiale. De manière globale, le niveau de vie moyen des ménages en euros constants est quasi identique en 2008 et en 2018, avec un creux au cours de cette période dû aux conséquences de la crise financière de 2008. Au-delà de la baisse des allocations logement et du passage de l'ISF à l'IFI, une moindre

prise en compte de la présence d'enfant(s) dans les ménages par les mesures socio-fiscales est généralement observée. La diminution de la redistribution vers les couples avec enfants est d'autant plus grande que le nombre d'enfants augmente. Elle est néanmoins compensée par une augmentation de leurs revenus professionnels sur la période.

L'évolution du système socio-fiscal a fait l'objet d'une exception : les familles monoparentales. Ceci a permis de compenser la forte baisse de l'emploi et l'augmentation des temps partiels dans cette partie de la population.

*En savoir plus : lire l'enquête*



## Actualité juridique

### Covid-19 : mesures d'urgence

#### Action Logement : aides exceptionnelles pour les salariés fragilisés par la crise

(communiqués de presse du 11.6.20 et du 23.6.20)

Dans le contexte du Covid-19, Action Logement propose deux dispositifs d'aides pour les salariés du secteur privé ou agricole et les saisonniers du secteur agricole fragilisés par la crise sanitaire.

Une aide de 150 euros par mois sur deux mois maximum a été mise en place pour les demandeurs d'emploi et les salariés du secteur privé ou agricole qui rencontrent des difficultés à payer leur loyer ou à rembourser un emprunt immobilier, qu'ils soient locataires (du parc privé, HLM, et structures collectives, hors CROUS) ou propriétaires accédants. Ces derniers sont éligibles s'ils ont connu, entre le 1<sup>er</sup> avril 2020 et la fin de la crise sanitaire, l'une des situations suivantes :

- chômage partiel ou réduction du temps de travail ;
- arrêt de travail lié à la garde d'enfant ;
- perte d'emploi (suspension d'une mission intérim, non renouvellement d'un CDD, arrêt d'un CDI en période d'essai, report d'un nouveau contrat) ;
- diminution de la rémunération variable ;
- surcoût de logement (par exemple, le maintien d'une double résidence pour un motif professionnel, ou le locataire HLM contraint de quitter son logement pour un logement du parc privé et qui doit s'acquitter d'un double loyer).

L'octroi de l'aide est subordonné à plusieurs conditions :

- disposer de ressources inférieures à 1,5 fois le SMIC ;
- avoir subi une baisse de revenus mensuels d'au moins 15 % par rapport aux ressources du mois de février 2020 ;
- les charges de logement (loyer avec charges comprises ou montant de la mensualité du crédit immobilier, facture électricité, eau, gaz, etc.) représentent 40 % du revenu mensuel net.

Une seule aide par ménage pourra être accordée. L'aide est mobilisable depuis le 30 juin 2020.

Pour en bénéficier, le salarié pourra s'adresser dans les trois mois suivant sa première baisse de revenus, au service social de son entreprise et faire sa demande sur [www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr).

Une aide de 150 euros par mois, dans la limite de 600 euros, a été mise en place pour les saisonniers du secteur agricole mobilisés pendant la crise sanitaire, qu'ils soient locataires du parc locatif privé, intermédiaire ou social, en structures d'hébergement collectif (hors CROUS), logés en chambre d'hôte, en gîte, chez l'habitant ou en camping.

Le logement doit avoir fait l'objet d'une signature de bail ou d'une convention d'occupation et l'activité de saisonnier doit s'être déroulée pendant l'état d'urgence sanitaire. La demande d'aide doit être formulée au plus tard dans les six mois qui suivent le début du travail saisonnier.

L'aide est également mobilisable depuis le 30 juin.

## Loi

#### Loi relative à la crise sanitaire : mesures en lien avec le logement

(loi n° 2020-734 du 17.6.20 : JO du 18.6.20)

La loi du 17 juin 2020 relative à diverses dispositions liées à la crise sanitaire et à d'autres mesures urgentes permet le report de l'entrée en vigueur de plusieurs mesures. Sont concernés :

- la saisie des comptes bancaires : pour mémoire, la loi du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme de la justice complète la procédure de saisie-attribution par deux nouveaux articles (CPCE : L.211-1-1 et L.523-1-1), afin de permettre le recours à la voie dématérialisée entre les huissiers de justice et les banques. L'entrée en vigueur de la mesure, initialement prévue le 1<sup>er</sup> janvier 2021, est reportée au 1<sup>er</sup> avril 2021 (LPJ : art. 109, VI / loi relative à la crise sanitaire : art. 25 I 3°) ;

- les injonctions de payer : la loi du 23 mars 2019 a fixé au 1<sup>er</sup> janvier 2021 la création d'une juridiction unique permettant le traitement dématérialisé des procédures françaises et européennes d'injonction de payer. Sa création est reportée au 1<sup>er</sup> septembre 2021 (LPJ : art. 109, IX / loi relative à la crise sanitaire : art. 25 I 3° / COJ : L.211-18) ;
- le Diagnostic de performance énergétique (DPE : la loi ELAN (art. 179 / [Habitat Actualité spécial loi ELAN](#)) a prévu de rendre opposable le DPE au 1<sup>er</sup> janvier 2021. La date d'entrée en vigueur de cette mesure est reportée au plus tard au 1<sup>er</sup> juillet 2021 (loi relative à la crise sanitaire : art. 31).

Par ailleurs, la loi harmonise le traitement des dettes professionnelles dans le cadre du surendettement. Pour mémoire, la procédure de rétablissement personnel permet l'effacement de la dette d'une personne surendettée, dont la situation financière est

irréremédiablement comprise, c'est-à-dire qu'elle n'est pas susceptible de s'améliorer. Il s'agit des cas où les mesures mises en place pour faire face à cette situation ont échoué (par exemple : le rééchelonnement de la dette) ou parce que le débiteur est insolvable. Auparavant, les dettes professionnelles n'étaient pas comptabilisées dans l'effacement de la dette, à l'exception de celles résultant d'un engagement de caution en faveur d'une société.

La loi relative à la crise sanitaire permet, depuis le 19 juin 2020, l'effacement des dettes professionnelles et des dettes non-professionnelles arrêtées à la date de décision de la Commission de surendettement (C. conso : L.741-2 et L.742-22). Certaines dettes,

telles que les dettes alimentaires ou celles payées par la caution personne physique dans le cadre d'un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire ne peuvent cependant être effacées (C. conso : L.711-4, L.711-5, L.741-2 / loi relative à la crise sanitaire : art. 39 1°).

En outre, l'effacement des dettes professionnelles et non-professionnelles arrêtées à la date du jugement d'ouverture est rendu possible après la clôture de la procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire. Ne sont pas concernées les dettes payées par la caution personne physique (C. conso : L.742-22 / loi relative à la crise sanitaire : art. 39 2°).

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2019-04*



## Financement

### Aide exceptionnelle de solidarité pour les jeunes bénéficiaires des APL/AL

(décret n° 2020-769 du 24.6.20 : JO du 25.6.20)

Le décret du 24 juin 2020 prévoit le versement d'une aide exceptionnelle de 200 euros, liée à la crise sanitaire, aux foyers comprenant des jeunes de moins de 25 ans bénéficiaires d'une aide personnelle au logement (APL, ALF et ALS). L'aide est accordée aux étudiants qui sont en contrat d'apprentissage ou salariés. Elle peut l'être également si le conjoint, le concubin ou le partenaire de pacte civil de solidarité du bénéficiaire de l'aide au logement a moins de 25 ans et n'est pas étudiant.

Cette aide exceptionnelle est versée, automatiquement le 25 juin 2020 au titre des mois d'avril ou de mai 2020, par les caisses d'allocations familiales, les caisses de mutualité sociale agricole et la caisse de sécurité sociale de Mayotte.

Pour la percevoir, les allocataires sont invités à vérifier que leurs coordonnées bancaires sont à jour. Ils n'ont aucune autre démarche à réaliser. Une seule aide est attribuée par foyer.

### MaPrimeRénov' : évolution des forfaits et isolation par l'extérieur

(décret n° 2020-864 et arrêté du 13.7.20 : JO du 14.7.20)

À la suite du constat fait par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) d'une hausse injustifiée des devis concernant les travaux d'isolation thermique par l'extérieur dans le cadre de MaPrimeRénov', un décret et un arrêté du 13 juillet 2020 ont été pris afin d'actualiser les montants forfaitaires de la prime et d'adapter les modalités d'octroi.

Le montant de la prime est abaissé, passant de 100€/m<sup>2</sup> pour les ménages très modestes à 75€/m<sup>2</sup>, et de 75€/m<sup>2</sup> à 60€/m<sup>2</sup> pour les ménages modestes. Par ailleurs, la surface des travaux d'isolation thermique par l'extérieur prise en compte pour

déterminer la dépense éligible à la prime est plafonné à 100 mètres carrés.

Ces ajustements ne s'appliquent qu'aux dossiers déposés à partir du 15 juillet 2020 qui concernent des travaux d'isolation des murs, en façade ou pignon, réalisés par l'extérieur et ne portant pas sur des parties communes ou éléments d'équipements communs à plusieurs logements. Toutefois, afin de tenir compte des ajustements nécessaires des systèmes d'information consécutifs à ces changements réglementaires, jusqu'au 1<sup>er</sup> novembre 2020, une demande peut être déposée après le commencement des travaux à condition que ceux-ci aient commencé entre le 15 juillet 2020 et le 31 août 2020. Pour mémoire, en principe seuls les travaux ou prestations commencés après la délivrance de l'accusé de réception de la demande de prime par l'Anah ouvrent droit à la prime.

Enfin, pour les dépenses relatives aux travaux d'isolation des murs, en façade ou pignon, payées entre le 15 juillet 2020 et le 31 décembre 2020, lorsque le montant de la prime est inférieur au Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), le bénéficiaire peut demander à ce que le montant de la prime soit au moins égal à ce dernier.

### Modalités d'allongement du délai de réalisation des travaux financés par un PTZ, un éco-PZ ou un prêt conventionné

(arrêtés du 29.6.20 : JO du 12.7.20, texte 11 et texte 12)

Pour rappel, les travaux financés dans le cadre d'un Prêt à taux zéro, d'un Éco prêt à taux zéro ou d'un prêt conventionné, doivent être réalisés dans un délai de trois ans à compter de l'émission de l'offre de prêt. Par ailleurs, ils ne doivent pas avoir été commencés par l'emprunteur avant l'émission de l'offre de prêt. Ce dernier peut toutefois solliciter, auprès de l'établissement de crédit, au plus tard trois mois avant son expiration un allongement de ce délai par une demande motivée dans certaines situations. Il

s'agit notamment des cas de force majeure ou de maladie ou d'accident ayant entraîné une incapacité temporaire de travail d'une durée de trois mois minimum. L'arrêté du 29 juin 2020 précise les modalités d'allongement du délai pour les demandes déposées à partir du 13 juillet 2020. Il indique par ailleurs qu'à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020, ces

allongements seront désormais principalement accordés par les établissements de crédit et les sociétés de financement, et non plus systématiquement par la direction générale du trésor.  
*En savoir plus : lire les Analyses juridiques n° 2009-04 et n° 2019-15*

## Fiscalité

### Dispositif dit « Denormandie » : définition des travaux éligibles

(décret n° 2020-426 et arrêté du 10.4.20 : JO du 15.4.20)

Pour mémoire, la loi du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 a aligné les travaux éligibles au dispositif d'incitation fiscale dit « Denormandie » dans l'ancien sur ceux éligibles au dispositif du Prêt à taux zéro (PTZ) dans l'ancien (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)). Pour les investissements réalisés dans le cadre de ce dispositif depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, la notion de travaux de rénovation a été remplacée par la réalisation de travaux d'amélioration. Pris pour application de la loi de finances pour 2020, le décret du 10 mars 2020 précise la nature de ces travaux.

Les travaux d'amélioration s'entendent de tous travaux, ayant pour objet :

- la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes ;
- la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes ;
- les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie pour l'ensemble de ces surfaces.

Constituent des surfaces annexes les surfaces des garages, emplacements de stationnement et locaux collectifs à usage commun ainsi que les loggias, balcons, terrasses accessibles privatives, vérandas, séchoirs extérieurs au logement, caves d'une surface d'au moins deux mètres carrés et en habitat individuel uniquement, les garages individuels et les combles accessibles. Les travaux portant sur des locaux ou des équipements d'agrément sont exclus du bénéfice de la réduction d'impôt.

Pour mémoire, la loi de finances pour 2020 a élargi le périmètre du dispositif aux acquisitions et aux souscriptions effectuées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020. La notion de « centre » des communes éligibles a été supprimée. Le dispositif fiscal s'applique désormais dans les communes (et non le centre des communes), dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué et dans celles ayant signé une convention d'opération de revitalisation du territoire. L'arrêté du 10 avril 2020 abroge l'article 18-0 bis D de l'annexe IV au Code général des impôts en conséquence.

### Taxe foncière sur les propriétés bâties : dégrèvement sous conditions en cas de vacance

(CE : 5.6.20)

Les contribuables peuvent obtenir un dégrèvement de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en cas de vacance d'une maison normalement destinée à la location à usage d'habitation (CGI : art. 1389, I). Pour en bénéficier, il faut notamment pouvoir justifier que la vacance est indépendante de la volonté du contribuable.

En l'espèce, le redevable, ne parvenant pas à la louer, a décidé de la vendre. Le Tribunal administratif a refusé le dégrèvement, en raison du mandat de vente signé par le propriétaire.

Toutefois, selon le Conseil d'État, la seule circonstance qu'un bien demeurant effectivement proposé à la location soit mis en vente n'est pas de nature à priver le contribuable du bénéfice de ce dégrèvement. Pour refuser le dégrèvement dans le cadre d'une mise en vente, il convient de démontrer que le redevable n'avait pas réellement poursuivi ses démarches pour trouver de nouveaux locataires.

### Plus-values immobilières, impôt sur le revenu, impôts fonciers : mise à jour du BOFIP

(BOFIP du 16.6.20, du 18.6.20 et du 2.7.20)

La loi de finances pour 2020 pose différentes mesures en lien avec le logement (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)), parmi lesquelles :

- une réduction d'impôt en faveur de l'acquisition de logements destinés à la location meublée exercée à titre non professionnel (loi de finances pour 2020 : art. 165) ;
- une prorogation des exonérations en faveur des cessions réalisées directement ou indirectement au profit d'organismes en charge du logement social (loi de finances pour 2020 : art. 107) ;
- une modulation du taux de l'exonération de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en faveur des logements achevés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1989 qui ont fait l'objet de dépenses d'équipement destinées à économiser l'énergie. La durée d'exonération est réduite à trois ans. Les collectivités territoriales et les EPCI à fiscalité propre peuvent désormais fixer librement la quotité de l'exonération par un taux compris entre 50 % et 100 %.

L'administration fiscale intègre à la base BOFIP les mises à jours relatives à l'entrée en vigueur de ces mesures.



## Location

### Seuil de ressources 2020 des demandeurs de logement social du 1<sup>er</sup> quartile

(arrêté du 15.6.20 : JO du 30.6.20)

L'arrêté du 15 juin 2020 fixe, pour l'année 2020, le seuil de ressources des demandeurs de logement social appartenant au 1<sup>er</sup> quartile des demandeurs les plus modestes. Il s'agit du niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles.

Ce seuil doit permettre aux bailleurs sociaux d'attribuer annuellement à ces demandeurs, ainsi qu'aux personnes relogées dans le cadre du renouvellement urbain, un minimum de 25 % de logements sociaux situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, conformément aux dispositions de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (art. 70 / cf. [Habitat Actualité spécial Loi égalité et citoyenneté](#)).

L'arrêté fixe ce seuil pour chaque intercommunalité (tableau en annexe).

### Expérimentation de l'encadrement des loyers à Paris : nouveaux loyers de référence

(arrêté du 3.6.20 : recueil des actes administratifs spécial du 4.6.20)

Pour mémoire, la loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 140) a instauré dans les zones dites « tendues » un encadrement du niveau des loyers (à la mise en location et au renouvellement du bail), à titre expérimental et pour une durée de cinq ans (cf. [Habitat Actualité spécial loi ELAN](#)).

Pris en application de cette loi, un arrêté préfectoral du 3 juin 2020 fixe, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020, les nouveaux loyers de référence, les loyers de référence minorés et les loyers de référence majorés pour la ville de Paris par secteur géographique (annexe 1) et par catégorie de logement (annexe 2). Les loyers sont exprimés en euros par mètres carrés de surface habitable et selon les caractéristiques du logement.

L'expérimentation de l'encadrement des loyers parisiens concerne les locations nues ou meublées, ainsi que le bail mobilité, en secteur locatif privé depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019.

La [carte interactive](#) de la DRIHL a été mise à jour avec ces nouvelles données.

### SRU : conditions de réalisation du bilan triennal et de la procédure de constat de carence

(circulaire du 23.6.20)

La loi SRU du 13 décembre 2000 impose aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France), appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer de 25 % ou de 20 % de logements sociaux d'ici 2025.

Chaque année, un décompte du nombre de logements sociaux sur les territoires communaux est réalisé. Les communes déficitaires sont redevables d'un prélèvement annuel opéré sur leurs ressources. Elles sont également soumises à un rythme de rattrapage défini pour trois ans leur permettant d'atteindre leur objectif d'ici 2025. À l'issue de chaque période triennale, le préfet compare, dans le cadre du bilan triennal, l'état des réalisations avec les objectifs de rattrapage. Il met en œuvre la procédure de constat de carence sur les communes qui ne les ont pas atteints.

L'instruction ministérielle du 23 juin 2020 s'adresse aux préfets de régions et de départements dont les territoires de compétence comprennent des communes qui n'ont pas atteint l'objectif prévu. Elle précise les conditions de réalisation du bilan triennal et de la procédure de constat de carence pour la période 2017-2019.

Il est demandé aux préfets de faire preuve de fermeté à l'encontre des communes et de mobiliser toute la palette des mesures prévues en cas de constat de carence. Ils sont notamment incités à utiliser la majoration pouvant aller jusqu'au quintuplement du prélèvement des ressources des communes et la reprise des autorisations d'urbanisme.

L'instruction rappelle que les communes déficitaires en logements sociaux sont soumises à des obligations triennales de rattrapage quantitatives mais également qualitatives. L'instruction insiste ainsi sur la nécessité d'une répartition équilibrée entre les produits les plus sociaux (logements conventionnés PLAI et assimilés) et les produits les moins sociaux (logements conventionnés PLS et assimilés).

L'importance d'une application homogène du dispositif sur l'ensemble du territoire est soulignée, comme un traitement similaire des communes présentant des contextes comparables.

Enfin, cette étape de bilan triennal s'inscrit, cette année, dans un contexte de crise sanitaire exceptionnel. Elle propose donc la mise en place

d'un calendrier adapté permettant un aboutissement de la procédure de constat de carence d'ici le 31 décembre 2020, tout en préservant les phases de concertation et d'échanges contradictoires nécessaires.

Une annexe est jointe à l'instruction, détaillant la procédure et le calendrier de la procédure de carence à conduire en 2020.

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2020-08*

### Régime du bail d'un logement privé acquis par un organisme d'HLM

(Cass. Civ III : 28.5.20)

Lors de l'acquisition de logements privés par un organisme d'HLM sans conventionnement, les baux en cours restent régis par les dispositions des baux d'habitation de la loi du 6 juillet 1989. Toutefois, lors de leur reconduction, ces baux ne peuvent demeurer soumis à ces dispositions de droit commun. À l'arrivée du terme du bail en cours, ils sont soumis à la législation HLM sur les logements non conventionnés.

En l'espèce, à l'expiration du bail en cours en 2007, le bailleur social a pu appliquer la législation relative aux logements HLM non conventionnés. Le fait que le locataire ait signé un contrat de bail pour un logement acquis au titre d'un Prêt locatif intermédiaire (PLI) est indifférent. La Cour d'appel pouvait exactement en déduire que le locataire ne bénéficiait pas, lors de la délivrance du congé, du droit de préemption de l'article 15 de la loi précitée, lequel était inapplicable en vertu de l'article 40, I de

cette même loi, mais d'un droit au maintien dans les lieux. Il a été déchu de ce droit en refusant trois offres de relogement conformes aux caractéristiques énumérées à l'article 13 bis de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

Le locataire était donc occupant sans droit ni titre de son logement et pouvait donc être expulsé et condamné à payer une indemnité d'occupation à l'organisme d'HLM.

### Changement de destination

(Cass. Civ III : 28.5.20)

Dans les communes de plus de 200 000 habitants notamment, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation est nécessaire pour louer le bien meublé de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage (location meublée de tourisme).

Un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1<sup>er</sup> janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout moyen de preuve (CCH : L.631-7).

En l'espèce, la ville de Paris a considéré que le local était à usage d'habitation car cette affectation apparaissait dans un acte de vente du 2 avril 1980. Cet argument est écarté par la Cour de cassation, faute pour la ville de prouver que le local était à usage d'habitation au 1<sup>er</sup> janvier 1970. La ville de Paris ne pouvait donc pas se prévaloir d'un changement d'usage illicite.



## Publics en difficulté

### Règles générales de salubrité en matière d'habitation

(CE du 10.6.20)

Dans une décision du 10 juin 2020, le Conseil d'État enjoint le gouvernement à prendre le décret « fixant les règles générales d'hygiène et toutes autres mesures propres à préserver la santé de l'homme (...) en matière de salubrité des habitations » dans un délai de neuf mois, en application de l'article L.1311-1 du Code de la santé publique (CSP). Ce décret portera les dispositions qui remplaceront celles du titre II des règlements sanitaires départementaux.

Le Conseil rappelle les travaux parlementaires préparatoires à la loi du 6 janvier 1986 : le législateur a entendu que le pouvoir réglementaire prenne par décret les règlements sanitaires ainsi prévus. À défaut de tels décrets, le représentant de l'État dans le département ou le maire ne peuvent pas intervenir pour adopter des dispositions particulières, qui ne peuvent être prises, depuis la loi du 6 janvier 1986,

qu'à titre complémentaire des prescriptions fixées par décret.

Si les règlements sanitaires précédemment établis par les préfets (en vertu de l'article L.1 de l'ancien Code de la santé publique avant sa modification par la loi du 6 janvier 1986) sont restés en vigueur, ils ne demeuraient applicables que dans leur rédaction antérieure au 8 janvier 1986, les manquements aux règles qu'ils prévoient dans cette rédaction étant seuls susceptibles d'être pénalement réprimés.

### Point conseil Budget – appel à manifestation d'intérêt 2020

(cahier des charges - label point conseil budget)

Le label « Point conseil budget » (PCB) désigne les structures reconnues par l'État et dont l'objectif principal est d'accompagner les personnes confrontées à des difficultés financières et de concourir à la prévention du surendettement et du mal-endettement. L'instruction du 10 mai 2019 relative à la généralisation de l'expérimentation des

PCB détaille les modalités de labellisation, ainsi que de suivi et d'animation des PCB.

Un réseau de PCB a été expérimenté de 2016 à 2019 dans quatre régions (Hauts-de-France, Île-de-France, Grand Est et Occitanie) à partir de la labellisation de 52 structures d'accompagnement budgétaire de proximité.

En lien avec la stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté, les PCB sont généralisés pour parvenir à terme à 400 points labellisés sur le territoire, permettant ainsi d'accompagner les personnes en difficultés financières dans leur démarche au long cours de maîtrise budgétaire. Ainsi, 150 structures ont été labellisées en 2019 sur huit régions (Auvergne-Rhône-Alpes, Centre-Val de Loire, Grand Est, Hauts-de-France, Île-de-France, Occitanie, Pays de la Loire et La Réunion), sur la base d'un cahier des charges national. Ce cahier des charges unique a pour objectif de définir les exigences communes inhérentes au label unique PCB, notamment en précisant quels sont les missions et actes métiers qui sont mis en œuvre par toutes les structures.

Le ministère des Solidarités et de la Santé lance un [appel à manifestation d'intérêt](#) pour 2020 sur l'ensemble des régions.

### Programme « Cohabitations Solidaires »

Le programme « Cohabitations Solidaires » vise à proposer à environ 600 réfugiés une solution d'hébergement chez des personnes accueillantes, dans un but d'insertion.

Ce programme est piloté par la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL), en lien avec la Délégation interministérielle à l'accueil et à l'intégration des réfugiés, la Direction générale de la cohésion sociale et la Direction générale des étrangers en France.

Lancé le samedi 20 juin à l'occasion de la Journée mondiale des réfugiés, le site internet [www.cohabitations-solidaires.fr](http://www.cohabitations-solidaires.fr) présente le projet et les partenaires associatifs ou institutionnels de la DIHAL engagés au sein du dispositif.

Dans ce cadre, les réfugiés et les personnes accueillantes sont accompagnés par une association reconnue et financée par l'État. L'accompagnement et l'accueil des personnes peut durer de quelques semaines à plusieurs mois. Les personnes volontaires pour accueillir peuvent trouver des

informations sur les partenaires associatifs et se faire connaître sur le site.

### Charte pour l'accompagnement des locataires HLM en difficulté

(charte du 4.5.20)

Le Mouvement HLM et les associations nationales de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation ont signé le 4 mai 2020 une Charte nationale d'engagements de bonnes pratiques pour les locataires en situation de fragilité économique liée à la crise du Covid-19.

Dans le cadre de la concertation locative, la Charte pourra être déclinée sous forme de protocole local.

Quatre mesures sont visées :

- favoriser l'accompagnement des locataires : les signataires soutiennent le développement d'outils et de dispositifs d'appui facilement accessibles, et sont incités à prendre contact avec les locataires dont la situation de fragilité économique est connue. Les associations de locataires pourront à cette fin signaler à leur bailleur les situations difficiles qu'elles pourraient repérer ;
- mettre en place des possibilités d'étalement du paiement du loyer et des charges : les organismes HLM encouragent la mise en place d'un étalement pour les échéances de loyer jusqu'au mois de septembre 2020 inclus pour les locataires qui justifient d'une baisse de leurs revenus. Un protocole local élaboré en concertation entre l'organisme HLM et les associations de locataires définira ces règles d'étalement. Il devra inclure un exemple type de protocole individuel entre bailleur et locataire (cf. Annexe de la Charte) ;
- adapter la facturation des charges locatives récupérables : il est proposé de reporter ou d'adapter les régularisations de charges, selon les cas. Les conseils de concertation locative prépareront en avance la régularisation des charges 2020 et examineront les services effectivement rendus pendant la période de confinement ;
- appuyer les locataires dans leurs demandes d'aides : les signataires s'engagent à accompagner les locataires en difficultés pour mobiliser les dispositifs d'aides existants tels que ceux proposés par le FSL, Action Logement, le CCAS, la CAF etc. Une aide leur sera apportée dans le montage de leur dossier.



## Habitat dégradé

### Transfert des pouvoirs de police du maire

(loi n° 2020-760 du 22.6.20 : JO du 23.6.20)

L'article 11 de la loi modifie l'article L.5211-9-2 du Code général des collectivités locales (CGCT) relatif

au transfert des pouvoirs de police du maire au président de l'Établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI) ou du groupement de collectivités locales.

Dans un délai de six mois suivant la date de l'élection du président de l'EPCI ou du groupement de collectivités territoriales :

- si le président sortant exerçait le pouvoir de police spéciale de l'habitat sur tout ou partie du territoire communautaire, le maire de cette commune peut s'opposer à la reconduction du transfert de ce pouvoir. La notification de cette opposition au président de l'EPCI ou du groupement de collectivités territoriales met fin au transfert ;
- si le président sortant n'exerçait pas dans une commune l'un des pouvoirs de police de l'habitat, le maire de cette commune peut s'opposer à la reconduction de ce transfert de ce pouvoir. Il

notifie son opposition au président de l'EPCI ou du groupement de collectivités territoriales.

Attention : à défaut d'opposition, le transfert devient effectif à l'expiration du délai de six mois suivant l'élection du président. La décision d'opposition du maire ou de renonciation du président d'EPCI est désormais soumise à publication ou affichage ainsi qu'à transmission au préfet.

Ces dispositions entrent en vigueur au 25 mai 2020. Les décisions prises entre le 25 mai et le 23 juin 2020 par les maires, les présidents d'EPCI ou de groupements de collectivités territoriales en matière de police de l'habitat (CGCT : L.5211-9-2 I A) sont régulières s'agissant de la compétence de leur auteur.



## Contrats

### CCMI et propriété du terrain

(Cass. Civ III : 14.5.20)

Le jour de la conclusion du Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) avec fourniture du plan, le maître de l'ouvrage doit bénéficier, sur le terrain concerné, d'un titre de propriété ou de droits réels permettant de construire (CCH : L.231-2 et L.231-4). Toutefois, le contrat peut être conclu sous la condition suspensive de l'acquisition du terrain ou

des droits réels permettant de construire, si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente.

En l'espèce, le contrat précisait que le maître de l'ouvrage était bénéficiaire d'une donation en cours de formalisation sur la parcelle objet de la construction. La Cour constate que le maître de l'ouvrage ne disposait, au jour du contrat, ni d'un titre de propriété, ni de droits réels, ni d'une promesse de vente. Le contrat est donc nul.



## Assurance construction / Assurance habitation

### Bureau central de tarification

(rapport annuel 2019)

Dans son rapport d'activité 2019, le Bureau central de tarification (BCT) construction fait état d'une augmentation du contentieux. En effet, 259 dossiers ont été ouverts en 2019 (contre 144 dossiers en 2018 et 70 en 2016). Parmi ces dossiers, 116 ont fait l'objet d'une décision, 20 ont été classés sans suite, 96 ont été déclarés irrecevables notamment pour non-respect de la procédure, dix sont en attente de documentation et 17 ont été reportés. Le BCT justifie cette augmentation par différentes défaillances constatées concernant des sociétés d'assurances situées dans l'Union Européenne.

Dans une situation financière complexe, ces sociétés ont été amenées à cesser leur activité, voire parfois à être placées en liquidation judiciaire. Dans ces circonstances, les entreprises et artisans du bâtiment se sont retrouvés sans assurance, les exposant ainsi

à une menace de faillite si leur responsabilité décennale venait à être engagée. De nombreuses demandes ont par conséquent été réalisées auprès du BCT, afin de garantir le risque lié à ces défaillances d'entreprises d'assurance. Le nombre de demandes est le plus important en Nouvelle-Aquitaine avec 40 dossiers, en Île-de-France et en région Auvergne-Rhône-Alpes avec 34 dossiers chacune et en Occitanie avec 33 dossiers ouverts. Parmi les 116 saisines ayant fait l'objet d'une décision, la majorité d'entre-elles (55 %) provenait d'artisans et d'entreprises. Leur nombre ayant augmenté de manière significative entre 2018 et 2019, cette hausse concerne principalement les entreprises spécialisées dans les travaux relatifs aux éléments assurant l'étanchéité à l'eau et à l'air d'un bâtiment, les lots techniques et les énergies renouvelables.

## Copropriété

### Réforme de la copropriété : mesures réglementaires

(décret n° 2020-834 et arrêté du 2.7.20 : JO du 3.7.20)

Prise en application de la loi ELAN (loi du 23.11.18 : art. 215), l'ordonnance du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis (cf. Analyse juridique n° 2019-16), modifiant la loi du 10 juillet 1965, est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2020.

Le décret du 2 juillet 2020 prévoit les mesures nécessaires à la mise en œuvre de certaines dispositions de l'ordonnance, notamment concernant les assemblées générales, le syndic, les petites copropriétés ou copropriétés à deux copropriétaires. L'arrêté du 2 juillet 2020 détermine le contenu du formulaire type permettant aux copropriétaires de voter par correspondance.

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique*

## Qualité de l'habitat

### Énergie et climat : adaptation au droit de l'Union européenne

(ordonnance n° 2020-866 et son rapport au président du 15.7.20 : JO du 16.7.20)

La loi relative à l'énergie et au climat (art. 39) autorise le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnances les mesures nécessaires pour transposer les directives européennes relatives à « une énergie propre pour tous les Européens » (cf. [Analyse juridique n° 2019-17](#)).

En application de ce texte, l'ordonnance du 15 juillet 2020 modifie les Codes de la construction et de l'habitation, de l'énergie et de l'environnement ainsi que les lois de 1965 sur la copropriété et de 1989 sur les rapports locatifs, pour mettre en place diverses mesures ayant pour objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre en lien avec les bâtiments et les réseaux de chaleur et de froid. Trois décrets, qui seront publiés conjointement, et six arrêtés viendront préciser les dispositions prévues par cette ordonnance.

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2020-15*

### Tarifs réglementés de vente de gaz : mise à disposition des données clients

(arrêtés du 8.7.20 : JO du 19.7.20, texte 4 et texte 5)

Pour mémoire, la loi Énergie-Climat du 8 novembre 2019 met fin aux Tarifs réglementés de vente du gaz naturel (TRVG) et prévoit des mesures d'accompagnement complémentaires (loi Énergie-Climat : art. 63). La fin des TRVG est programmée au 1<sup>er</sup> décembre 2020 pour les professionnels consommant moins de 30 000 kilowattheures par an et au 1<sup>er</sup> juillet 2023 pour les particuliers consommant moins de 30 000 kilowattheures par an, les propriétaires uniques d'un immeuble à usage principal d'habitation et les syndicats de copropriétaires de ces immeubles.

Deux arrêtés publiés le 8 juillet 2020 sont relatifs aux modalités et à la mise à disposition des données des

consommateurs dans le cadre de la fourniture de gaz.

Le premier arrêté encadre les modalités de mise à disposition aux fournisseurs alternatifs des données des personnes disposant d'un contrat de fourniture aux TRVG : sa mise à disposition doit être sécurisée et rendue confidentielle par le fournisseur.

L'arrêté prévoit en annexe plusieurs modèles de courrier adressés par le fournisseur à ses clients pour accepter ou refuser la transmission et le partage de leurs données personnelles et le contact à des fins commerciales.

Les fournisseurs de gaz auront jusqu'au 30 septembre 2022 pour obtenir le consentement exprès des clients domestiques, des propriétaires uniques d'un immeuble à usage principal d'habitation et des syndicats de copropriétaires d'un tel immeuble (Annexes 1 et 1 bis).

Leur absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de l'envoi du courrier sera assimilée à un refus de transmission de leurs données à caractère personnel.

Cependant, à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022, les fournisseurs devront uniquement obtenir l'opposition de ces clients. En effet, à défaut de réponse dans un délai d'un mois à compter de l'envoi du courrier par le fournisseur, il sera considéré que le consommateur ne s'oppose pas à la transmission de ses données personnelles (Annexes 2 et 2 bis). Ces données pourront ainsi être transmises aux fournisseurs de gaz naturel qui en feraient la demande à partir du 2 janvier 2023 (et au plus tard jusqu'au 30 juin 2023).

Enfin, en l'absence de réponse dans un délai d'un mois à compter de l'envoi du courrier par le fournisseur, les données personnelles des professionnels consommant moins de 30 000 kilowattheures par an pourront être mises à disposition des fournisseurs qui en feraient la demande à compter du 7 septembre 2020 et jusqu'au 1<sup>er</sup> décembre 2020 au plus tard (Annexe 3).

Le second arrêté fixe la liste des données qui doivent être mises à disposition par les fournisseurs



historiques aux fournisseurs alternatifs qui en font la demande, en fonction de la catégorie de consommateurs visée (loi du 8.11.19 : art. 63).

Ces données sont mises à disposition à des fins de prospection commerciale et pour la construction d'offres de fourniture adaptées au profil de consommation sur un territoire donné.

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2019-17*

### **CEE : nouveau Coup de pouce « Thermostat avec régulation performante »**

(arrêté du 10.6.20 : JO du 24.6.20)

L'arrêté du 10 juin 2020 crée une nouvelle Charte Coup de pouce « Thermostat avec régulation performante » pour l'installation sur un système de chauffage individuel existant, d'un thermostat programmable, correspondant à la fiche d'opération standardisée BAR-TH-118 « Système de régulation par programmation d'intermittence ». L'objectif de cette opération est d'inciter les consommateurs à réguler l'utilisation de leurs équipements de chauffage individuels existants afin de diminuer leur consommation d'énergie.

Cette nouvelle charte permet aux propriétaires, gestionnaires de logements et aux bailleurs de bénéficier d'une incitation financière d'au moins 150 euros par logement doté :

- d'un équipement de programmation par intermittence incluant une régulation de température de classes VI, VII ou VIII, pour un système de chauffage individuel avec boucle d'eau chaude ;
- d'un équipement de programmation par intermittence incluant une régulation automatique de la température par pièce ou, si cela est justifié, par zone de chauffage, pour un système de chauffage individuel sans boucle d'eau chaude.

À noter que ces équipements doivent être mis en place par un professionnel conformément à la fiche d'opération standardisée. La bonification porte le volume total de Certificats d'économies d'énergie (CEE) délivrés à 27 300 kWh cumac par logement, quelle que soit la zone climatique. Sans bonification, le montant de CEE délivré pour l'installation d'une programmation d'intermittence dépend notamment de la zone climatique et de l'énergie de chauffage.

Cette nouvelle charte est entrée en vigueur le 25 juin 2020. La bonification concerne les opérations engagées jusqu'au 31 décembre 2021, pour lesquelles le demandeur est signataire de la charte d'engagement.

### **Lignes directrices relatives à certaines opérations spécifiques d'économies d'énergie**

(décision ministérielle du 15.7.20 : JO du 18.7.20)

Cette décision ministérielle du 15 juillet 2020 précise les lignes directrices à appliquer aux opérations d'économies d'énergie portant sur :

- la mise en place d'un système de récupération de chaleur sur un groupe de production de froid ;

- la récupération de chaleur fatale pour une valorisation sur un réseau de chaleur ou vers un tiers ;
- la production de chaleur par une chaufferie alimentée par des Combustibles solides de récupération (CSR) ;
- la production de chaleur et d'électricité consommée sur site par une cogénération alimentée par des CSR.

Elles définissent en particulier les modalités de mesurage et de calcul du volume des certificats d'économies d'énergie, notamment la situation de référence et la durée de vie de ces opérations. Ce texte abroge par ailleurs la décision ministérielle du 20 février 2020 qui précisait les lignes directrices relatives aux deux opérations d'économies d'énergie suivantes : la mise en place d'un système de récupération de chaleur sur un groupe de production de froid et la récupération de chaleur fatale pour une valorisation sur un réseau de chaleur ou vers un tiers. (cf. [Habitat Actualité n° 174](#)).

### **Convention citoyenne pour le climat**

(rapport de la Convention citoyenne pour le climat : 21.6.20)

Pour mémoire, la convention citoyenne pour le climat, constituée en octobre 2019, regroupe 150 citoyens tirés au sort et constitués en assemblée de citoyens. Elle a pour objectif de formuler des propositions pour lutter contre le réchauffement climatique. Le 19 juin 2020, les membres de la convention citoyenne pour le climat ont adopté les trois objectifs du groupe dédié aux mesures pour « se loger ». D'autres réflexions ont porté sur les thèmes de la consommation, du déplacement, de la production et du travail...

Le premier axe cherche à rendre obligatoire la rénovation énergétique globale des bâtiments d'ici 2040, avec un système progressif de prêts et subventions, remboursés par les économies réalisées. Les membres de la Convention proposent plusieurs mesures afin d'y parvenir, telles que :

- contraindre les propriétaires occupants et bailleurs à rénover de manière globale ;
- rendre obligatoire le changement des chaudières au fioul et à charbon d'ici à 2030 dans les bâtiments neufs et rénovés ;
- déployer un réseau harmonisé de guichets uniques ;
- former les professionnels du bâtiment pour répondre à la demande de rénovation globale et assurer une transition de tous les corps de métier du BTP vers des pratiques écoresponsables.

Le deuxième axe relatif à la consommation d'énergie comporte des dispositions qui visent à :

- contraindre les espaces publics et tertiaires à réduire leur consommation d'énergie ;
- changer en profondeur les comportements en incitant les particuliers à réduire leur consommation d'énergie ;

- inciter à limiter le recours au chauffage et à la climatisation en renonçant à l'utiliser en deçà de 25°C.

Le troisième axe concerne la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain. Les propositions de la convention consistent notamment à :

- rendre les PLUI et PLU conformes aux schémas de cohérence territoriales et non plus seulement compatibles ;

- faciliter les réquisitions de logements et bureaux vacants ;
- évaluer le potentiel de réversibilité des bâtiments avant toute démolition ;
- permettre la construction d'immeubles collectifs dans les zones pavillonnaires ;
- sensibiliser à l'importance et l'intérêt de la ville plus compacte, et construire une nouvelle culture de l'habitat collectif ;
- financer les rénovations des logements dans les petites communes.

## Urbanisme

### Rationalisation de la hiérarchie des normes d'urbanisme et modernisation des schémas de cohérence territoriale

(ordonnance n° 2020-744 et son rapport au Président de la République et ordonnance n° 2020-745 et son rapport au Président de la République du 17.6.20 : JO du 18.6.20)

Pour mémoire, le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un document de planification stratégique à long terme, à l'échelle intercommunale, créé par la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbains, site SRU.

La première ordonnance du 17 juin 2020 modifie le contenu et le périmètre des SCoT. Elle tient compte de la création des Schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et du développement de Plans locaux d'urbanisme (PLU) à l'échelle des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre correspondant au périmètre des SCoT. Les articles un à six de l'ordonnance adaptent la rédaction d'une partie du Code de l'urbanisme concernant le SCoT, à savoir les articles L.132-12 à L.132-13 de la section 5 du chapitre II, titre III et livre premier du Code de l'urbanisme, relatifs à la consultation, qui permettent désormais la consultation d'autres structures publiques, puis le chapitre premier relatif au contenu du SCoT.

Selon les territoires, jusqu'à une vingtaine de documents d'urbanisme s'appliquent en respectant une hiérarchie précise entre eux. Or, cette multitude de normes complexifie le travail d'élaboration de nouveaux documents d'urbanisme par les

collectivités territoriales. Dans ce cadre, la deuxième ordonnance du 17 juin 2020 limite et simplifie les obligations qui imposent aux documents d'urbanisme transversaux (SCoT, PLU et autres documents en tenant lieu), d'intégrer les enjeux d'autres documents de planification relevant de politiques sectorielles, tels que les risques, les continuités écologiques, les déplacements...

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2020-13*

### Observatoire national de la politique de la ville : nouvelle composition du comité d'orientation

(décret n° 2020-662 du 28.5.20 : JO du 31.5.20)

La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a créé l'Observatoire national de la politique de la ville (ONPV), prenant la suite de l'Observatoire national des zones urbaines sensibles. Ses modalités d'organisation et de fonctionnement ont été précisées par un décret en date du 27 janvier 2015.

Le décret du 28 mai 2020 vise à intégrer dans le périmètre du comité d'orientation de l'ONPV des instances qui ne sont pas représentées. Sont désormais membres, notamment au titre des élus, un représentant de l'association des maires de France, de Régions de France, de l'assemblée des départements de France, de l'assemblée des communautés de France, de l'association des maires Ville & Banlieue de France, de France Urbaine et de l'association Villes de France.

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2020.

## Collectivités locales

### Déconnexion d'une fosse septique

(Rép. Min n° 13640 : JO Sénat du 21.5.20)

Le raccordement des immeubles aux égouts, établis sous la voie publique, est obligatoire dans un délai de

deux ans à compter de leur mise en service (Code de la santé publique : L.1331-1).

En matière d'assainissement non collectif, les communes ou les EPCI peuvent, sur demande écrite du propriétaire, assurer l'entretien, les travaux de

réalisation et de réhabilitation des installations, le traitement des matières de vidange et fixer des prescriptions techniques pour les études des sols ou le choix de la filière, en vue de l'implantation ou de la réhabilitation d'une installation (Code général des collectivités territoriales : L.2224-8). Il s'agit d'une faculté laissée, sur la requête du propriétaire, à la

personne publique. Concernant la déconnexion d'une fosse septique, la communauté de communes exerçant la compétence assainissement ne participe pas financièrement aux frais de déconnexion ; la commune n'ayant plus cette compétence ne peut pas participer aux frais de l'opération.



## Professionnels

### Observation des loyers : communication et diffusion des données des Observatoires locaux des loyers

(arrêté du 29.5.20 : JO du 14.6.20)

Un arrêté du 10 novembre 2014 (cf. [Analyse juridique n° 2014-14](#)) fixe la liste des pièces constitutives du dossier d'agrément des Observatoires locaux des loyers (OLL), ainsi que la publication obligatoire minimale des données produites par eux. Il fixe les modalités de transmission des données collectées par les OLL à l'ANIL. Il définit, d'autre part, les règles et les modalités statistiques de la communication et diffusion des données produites par les OLL.

L'arrêté du 29 mai 2020 modifie cet arrêté, notamment en ajoutant, dans le cadre de la publication annuelle des résultats retraités et agrégés de l'observatoire agréé, des éléments de fiabilité, à côté du niveau de loyer médian et moyen déjà présent. S'agissant des informations transmises par chaque observatoire à l'ANIL, outre le niveau de loyer et des éléments de dispersion et de fiabilité du loyer par type de logements, par agglomération et le niveau de loyer et des éléments de dispersion et de fiabilité du loyer par type de logement et par zone géographique, désormais y figureront également les principales tendances d'évolution du marché locatif si les évolutions des niveaux de loyers sont observées.



## Droit général

### Énergie et Logement : décisions administratives individuelles

(décret n° 2020-752 du 19.6.20 : JO du 20.6.20)

Le décret du 19 juin 2020 transfère à des autorités déconcentrées ou à un établissement public la compétence de prendre certaines décisions administratives individuelles relevant des ministres chargés de l'Écologie et du développement durable, des Transports, de l'Énergie et du Logement.

En matière de logement, le décret actualise la liste des décisions administratives individuelles prises, soit par le ministre chargé de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, seul ou conjointement avec d'autres ministres, soit par décret, selon ce que prévoient les textes en vigueur (Annexe 2).

Le ministre chargé du Logement peut notamment se voir confier :

- l'octroi d'un agrément de collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction (CCH : R.313-21) ;
- les décisions relatives à l'extension de la compétence territoriale des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré (CCH : L.422-5, R.422-16) ;
- le renouvellement de l'agrément des sociétés anonymes d'HLM, le retrait de l'agrément des

sociétés de vente HLM, l'agrément d'une société de coordination d'HLM et son retrait, y compris l'agrément spécial pour étendre leur activité (CCH : R.422-16-1, R.422-12, R.423-2-1 et R.423-85 al. 1, R.423-88).

- la création et la dissolution d'offices publics d'habitation (CCH : L.412-7, R.421-1), etc.

### Taux de l'intérêt légal

(arrêté du 15.6.20 : JO du 18.6.20)

L'arrêté du 15 juin 2020 fixe le taux de l'intérêt légal pour le second semestre 2020.

Pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, il s'élève à 3,11 % (au lieu de 3,15 % au premier semestre 2020). Pour tous les autres cas, le taux de l'intérêt légal est fixé 0,84 % (taux identique à celui du premier semestre 2020).

Ces mesures entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2020.

### Procédure : principes du contradictoire et de la réparation intégrale

(Cass. Civ III : 14.5.20)

Le juge ne peut se fonder exclusivement sur une expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties, peu important qu'elle l'ait été en présence de celles-ci, hormis les cas où la loi en

dispose autrement (Code de procédure civile : art. 16).

En l'espèce, un particulier ayant confié la réfection d'un escalier à une entreprise a refusé de régler le solde du prix convenu. Deux expertises ont été réalisées en présence des parties : la première, diligentée par l'assurance de l'entreprise, a conclu à l'absence de malfaçon. La seconde, réalisée à l'initiative du client, a conclu à la nécessité de travaux de reprise.

S'appuyant sur cette seconde expertise, le tribunal d'instance a condamné l'entreprise à réparation. Pour la Cour de cassation, toutefois, le tribunal ne pouvait

pas se fonder exclusivement sur une expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties par un technicien de son choix, peu important que la partie adverse y ait été régulièrement appelée.

En outre, la Cour rappelle que les dommages et intérêts alloués à une victime doivent réparer le préjudice subi, sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit (CC : art. 1149 ancien). Ainsi, indemniser intégralement le client des conséquences des manquements de l'entreprise, tout en le dispensant de payer le solde des travaux exécutés par celle-ci, revient à réparer deux fois le même préjudice.

## Propositions, Projets

### **MaPrimeRénov' : 100 millions de crédits supplémentaires**

(projet de loi de finances rectificative pour 2020)

Le ministre de l'Économie et des Finances et le ministre de l'Action et des Comptes publics ont présenté le 10 juin 2020 un projet de loi de finances rectificative pour 2020. Ce troisième budget rectificatif a pour objectif de renforcer le dispositif de soutien aux secteurs les plus touchés par la crise et de déployer des mesures exceptionnelles d'aide aux collectivités territoriales et d'accompagnement des plus précaires.

Dans le cadre du débat parlementaire, les députés ont adopté le 2 juillet 2020 un amendement qui consacre 100 millions de crédits supplémentaires au financement du dispositif MaPrimeRénov' (amendement n° 2404). Cet apport supplémentaire, inscrit au budget dans la mission « Écologie, développement et mobilités durables » et à la ligne « Énergie, climat et après-mines », porte le financement total du dispositif à 490 millions d'euros pour l'année 2020.

## Fenêtre sur...

### Les acteurs

#### Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

(communiqué de presse du ministère du 7.7.20 / arrêté du 15.7.20 : JO du 17.7.20)

**Nadia Hai**, députée des Yvelines, est nommée ministre auprès de la ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, chargée de la Ville et du Logement. Elle succède à **Julien Denormandie**. Le décret du 15 juillet 2020 définit les attributions du ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

#### Ministère de la Transition écologique

(ecologique-solidaire.gouv.fr / décret n° 2020-869 du 15.7.20 : JO du 17.7.20)

**Barbara Pompili** est nommée ministre de la Transition écologique. Elle succède ainsi à **Élisabeth Borne**. Le décret du 15 juillet 2020 définit ses attributions.

**Emmanuelle Wargon** est nommée ministre déléguée auprès de la Ministre de la Transition écologique, chargée du Logement. Elle succède à **Julien Denormandie**.

**Jack Azoulay** et **Carine Clamant** sont nommés respectivement directeur de cabinet et cheffe de cabinet de la ministre de la Transition écologique.

#### Qualitel

(communiqué de presse du 19.6.20)

Par décision du conseil d'administration, **Bertrand Delcambre** est réélu en qualité de président pour une durée de cinq ans. **Chantal Jannet** est également reconduite en tant que vice-présidente.

#### UNIS

(unis-immo.fr)

**Danielle Dubrac** est élue présidente de l'Union des Syndicats des professionnels de l'immobilier (UNIS) pour une durée de trois ans. Elle succède à **Christophe Tanay**.

## Édition

### ADEME



#### Chaud dehors, frais dedans

Ce guide fait le point sur les équipements permettant de protéger de la chaleur un logement, les comportements à adopter pour rafraîchir son intérieur et les systèmes de climatisation.

*En savoir plus : lire le guide*



#### Aides financières 2020

Le guide a été actualisé en juin 2020.

*En savoir plus : lire le guide*

Date de publication : 20 juillet 2020

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Roselyne Conan

Comité de rédaction : Romain Bonny, Carine Boukhari, Cécile Can, Maxime Chodorge, Cassandre Chupeau, Erwan Lefay, Laura Delorme, Gavid Gueguen, Wael Jradi, Naima Kerbouche, Nicole Maury, Louis du Merle, Clément Pavard, Mélanie Sène, Aurane Sérot, Benjamin Vachaud

Assistante de rédaction : Marie-Claire Benard

Internet : [www.anil.org](http://www.anil.org) - [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org) - [Abonnez-vous à nos lettres d'information](#)

[@Anil Officiel](#) - [in company/agencenationaleinformationlogement/](https://www.linkedin.com/company/agencenationaleinformationlogement/) - [ANIL Agence Nationale Information Logement](https://www.youtube.com/channel/UCANIL)