



N° 182
Septembre 2021

SOMMAIRE

ÉTUDES & COMMENTAIRES

De nos partenaires			
Le financement de l'habitat en 2020			2
Impact de l'éco-prêt pour la rénovation du logement social			2
Perspectives - L'étude sur le logement social			2
Rapport de la mission sur la qualité du logement – référentiel du logement de qualité			3
Politique de l'autonomie, mobilités résidentielles et aménagements du territoire			3
Rééquilibrer l'occupation du parc social dans le cadre des projets de renouvellement urbain par les attributions et le relogement			4
Le logement adapté, un tremplin vers le logement ordinaire, Caractéristiques et parcours résidentiels des personnes logées dans les foyers de jeunes travailleurs, les foyers de travailleurs migrants et les résidences sociales			5
Évolution et paupérisation d'une partie des Français			5

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	7	Assurance construction / Assurance habitation	15
Financement	7	Copropriété	15
Fiscalité	10	Qualité de l'habitat	16
Location	11	Urbanisme	17
Publics en difficulté	13	Collectivités locales	19
Contrats	14	Droit général	19

PROPOSITIONS, PROJETS

Différenciation, décentralisation, déconcentration et diverses mesures de simplification de l'action publique locale			22
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	----

FENÊTRE SUR...

Les acteurs	23		
Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales	23	Assemblée des Départements de France	23
Conseil général de l'environnement et du développement durable	23	Anah	23
		PNLHI	23

ÉDITION

Anah	24	AQC	24
ADEME	24	Médiateur de l'énergie	25
ANCT	24		

Études & commentaires ... De nos partenaires

Le financement de l'habitat en 2020

ACPR, juillet 2021

Dans le cadre de son enquête annuelle sur le financement de l'habitat, l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) publie une étude pour l'année 2020. Cette dernière s'appuie sur les réponses collectées par son secrétariat général, ainsi que sur l'exploitation des données du suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat des particuliers auprès d'un échantillon de banques représentatives. L'analyse se fonde également sur des données statistiques de la Banque de France et de certaines sources externes (Insee, CGEDD, EBA, etc.). Dans un premier temps, l'étude confirme que le marché de l'immobilier résidentiel reste dynamique en France en 2020 malgré la crise sanitaire. En effet, grâce à des taux d'intérêt historiquement bas, le nombre de ventes n'est en recul que de 4 % par rapport au pic historique de 2019. La production annuelle de crédits à l'habitat a été de 252,4 milliards d'euros en 2020, soit une hausse de 2,4 % par rapport à l'année précédente. De plus, les encours de crédits à l'habitat ont enregistré sur l'année une croissance de 5,4 %. Dans un second temps, l'analyse interpelle sur l'évolution des conditions d'emprunt immobilier des ménages, qui restent une préoccupation pour la stabilité financière malgré un modèle français d'octroi des crédits à l'habitat robuste. En 2020, la dynamique du crédit immobilier a contribué à la hausse de l'endettement des ménages. Pour rappel, c'est dans ce contexte que le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) avait émis une recommandation, le 20 décembre 2019, amendée le 28 janvier 2021, visant à limiter le taux d'effort à 35 % du revenu disponible avant impôt et la maturité des crédits immobiliers à 25 ans. L'ACPR observe sur la période étudiée une normalisation progressive des critères d'octroi des prêts, qui se traduit par un recul de la part des nouveaux prêts dont la maturité dépasse 25 ans ainsi que par la baisse de la part des nouveaux prêts dont le taux d'effort excède 35 %. La dernière partie de l'étude souligne que les risques semblent maîtrisés, en s'appuyant entre autre sur la faible sinistralité des crédits, tant en termes de stock qu'en termes de flux et sur un coût du risque négligeable. Selon un exercice de « stress-test » des principaux organismes de caution de crédits à l'habitat en France mené par l'ACPR, les organismes de caution seraient tous capables de supporter un choc macroéconomique très important sur le marché de l'immobilier résidentiel tout en continuant de couvrir les pertes des banques.

En savoir plus : lire l'étude

Impact de l'éco-prêt pour la rénovation du logement social

Banque des territoires, juillet 2021

L'éco-prêt de la Banque des territoires vise à répondre aux besoins de financement des bailleurs sociaux pour la réhabilitation thermique des logements les plus énergivores du parc locatif social. La présente étude complète une analyse macro sur l'impact de ce dispositif dix ans après son lancement (éclairage n° 24 de la Banque des territoires). Ce second volet comporte une analyse plus micro et qualitative effectuée sur une vingtaine d'opérations de rénovation tout en incluant la vision de bailleurs sociaux et d'habitants. Cette évaluation a pour principaux objectifs de mesurer la contribution des éco-prêts à la rénovation énergétique du logement social, de quantifier l'effet net de l'éco-prêt et son articulation avec d'autres financements et enfin de faire un bilan des résultats obtenus par le dispositif en impliquant bailleurs et locataires. Les résultats de l'étude révèlent que l'éco-prêt est utilisé de façon massive par les bailleurs sociaux : 40 % d'entre eux ont mobilisé l'éco-prêt pour rénover leur parc en 2018. De plus, le dispositif stimule les travaux de rénovation énergétique, et contribue à l'effort national de résorption des passoires thermiques, avec en moyenne 23 000 rénovations par an. Enfin, l'étude souligne une balance coûts / bénéfices favorable ; ainsi, 66.800 tonnes d'équivalent CO2 sont évitées chaque année grâce aux nouvelles opérations financées par éco-prêt.

En savoir plus : lire l'étude

Perspectives - L'étude sur le logement social

Banque des Territoires, septembre 2021

La direction des prêts du fonds d'épargne de la Banque des Territoires propose chaque année une analyse financière rétrospective et prospective de la situation financière du secteur du logement social.

Ce huitième numéro de Perspectives présente le patrimoine des bailleurs sociaux en 2019, analyse leurs comptes consolidés entre 2014 et 2019 et propose une projection à 40 ans de la situation financière du secteur du logement social, marqué par d'importantes transformations depuis 2017 (loi ELAN et mesures de la loi de finances pour 2018) et par la crise sanitaire.

Dans la partie prévisionnelle de ce numéro les auteurs projettent les comptes des bailleurs sociaux à long terme et analysent leur soutenabilité financière sur 40 ans en lien avec les maturités de leur financement. Suivant le scénario économique retenu, qui prévoit un retour au niveau d'activité pré-crise courant 2023, les bailleurs sociaux participeraient à la relance de l'investissement en constructions et réhabilitations, grâce à une situation financière

initiale saine, au niveau bas des taux d'intérêt (taux du livret A à 0,5 % pendant sept ans) et à leurs revenus issus des loyers peu affectés par la crise.

À court terme, la construction de logements sociaux bénéficierait des mesures visant à limiter les freins à la construction et progresserait conformément au protocole d'engagement signé entre l'État et les acteurs du secteur, selon une progression du nombre de logements sociaux financés de 50 000 unités au total sur la période 2022-2024 pour atteindre 117 000 logements par an. L'effort de réhabilitation serait amplifié grâce aux subventions octroyées dans le cadre du Plan de relance.

À plus long terme, le secteur disposerait de la capacité financière suffisante pour maintenir un effort de construction significatif (100 000 logements par an) et poursuivre les travaux de réhabilitation nécessaires (100 000 logements par an), en particulier grâce à l'environnement de taux durablement bas.

Les auteurs soulignent que l'analyse du secteur dans sa globalité ne reflète pas l'hétérogénéité des situations financières des différents bailleurs et que la projection de long terme reste très sensible aux hypothèses retenues, notamment dans un contexte d'incertitudes élevées du fait de la crise du Covid-19.

En savoir plus : lire le numéro

Rapport de la mission sur la qualité du logement – référentiel du logement de qualité

Laurent Girometti, François Leclercq, septembre 2021

Les auteurs ont présenté le rapport sur le référentiel de la qualité des logements le 8 septembre 2021, dont l'élaboration leur a été confiée par la ministre du Logement le 9 février 2021. Une soixantaine d'entretiens a été menée avec des acteurs du secteur de la construction, de la promotion immobilière et de l'aménagement.

Après avoir progressé durant le XX^e siècle, la qualité des logements tend à diminuer, en particulier depuis 20 ans sous l'effet de l'optimisation des constructions qui affecte en premier lieu la surface des logements. D'autres défauts de qualité sont recensés : réduction de la hauteur sous plafond, disparition de certains espaces (cuisine, entrée, rangements), distribution des immeubles peu favorable à la ventilation naturelle ou à la conception d'immeubles traversants... Les causes de cette dégradation les plus fréquemment invoquées sont l'inflation normative et les dispositifs de défiscalisation comme le dispositif Pinel.

Ces constats sont particulièrement vérifiés pour les logements collectifs. Or, les auteurs rappellent que pour limiter l'étalement urbain, il faut « faire du logement collectif une alternative convaincante et objectivée à la maison individuelle, à commencer par les dimensions et les espaces extérieurs », notamment avec le développement du travail à domicile. La surface apparaît comme un critère primordial de qualité, mais la qualité d'usage se définit par d'autres critères qui agissent sur la conception du logement : la mutabilité pour adapter l'espace aux besoins, la luminosité, la sensation d'espace, la réponse pratique à des fonctions de base comme le rangement, le rapport à l'extérieur (balcons, loggias, vues...). Ainsi, le référentiel proposé par les auteurs préconise d'imposer une surface minimale de logements, en priorité celle du « couple séjour-cuisine » et des chambres, une hauteur sous plafond de 2,70 m, la double orientation et la mutabilité. Ces améliorations ne doivent pas être porteuses de surcoûts, ce qui interroge le modèle économique des opérations et donc, leur montage, « de la matière foncière jusqu'à la gestion ».

Si les propositions portent sur les constructions neuves, les auteurs pointent les enjeux de réinvestissement du parc existant par des réhabilitations qui pourront se rapprocher des standards préconisés par le référentiel. Ils identifient par ailleurs plusieurs pistes de mise en œuvre du référentiel, détaillées en annexes du rapport. Selon eux, le levier national « le plus solide » est le dispositif d'investissement locatif Pinel en créant une conditionnalité de l'aide, qui serait la surface minimale par typologie de logement. Pour les autres critères du référentiel, les auteurs renvoient à une politique locale de qualité des logements, incarnée par les chartes locales de qualité mises en place par les Collectivités, à l'intégration des critères du référentiel dans des labels, ou encore l'utilisation du référentiel par les investisseurs institutionnels pour une part de leurs acquisitions. Ils préconisent également la création d'un réseau indépendant de la qualité d'usage du logement pour promouvoir les initiatives locales et partager les outils.

En savoir plus : lire le rapport

Politique de l'autonomie, mobilités résidentielles et aménagements du territoire

Conseil de l'Âge, Haut Conseil de la famille, de l'enfance et de l'âge, rapport adopté le 8 juillet 2021

Le rapport est publié en deux tomes.

Tome 1 : Mobilité résidentielle des seniors - État des lieux

Le premier tome est consacré à un état des lieux en matière de mobilité résidentielle des seniors. Il identifie en premier lieu les différentes formes de la mobilité chez les personnes âgées de plus de 65 ans. Si l'ensemble des seniors observe une moins grande mobilité que la population générale, celle-ci suit une courbe en U : elle est importante au moment de la retraite, puis baisse, pour remonter ensuite après 75 ans. Le rapport s'attache par la suite à recenser les différentes causes de cette mobilité : si certaines concernent la qualité du logement et de son environnement, d'autres sont notamment liées à la vie de famille (première cause invoquée) ou à des raisons de santé. Le rapport s'intéresse ensuite aux mobilités hors du logement ordinaire en parc privé : la mobilité vers un

Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) représente 52 % des mobilités chez les 75 ans et plus, avec néanmoins de fortes disparités selon les départements du fait notamment de l'offre disponible, de son coût, ou des volontés de rapprochement familial des seniors. Le rapport souligne par ailleurs que la part des personnes âgées vivant dans le parc social devrait augmenter, de manière différenciée selon les territoires. Pour finir, le rapport présente la géographie du vieillissement en France. Il distingue ainsi des territoires ruraux où la part des plus de 65 ans est élevée, mais où les effectifs sont en faible évolution, le Nord, où cette part et l'évolution de ces effectifs sont plus faibles, les littoraux méditerranéen et atlantique, où cette part est plus élevée et où le vieillissement s'accélère, et les grandes métropoles et le périurbain de Province où cette part est plus faible mais où les effectifs augmentent fortement. Cette diversité appelle des réponses apportées aux besoins résidentiels des seniors qui ne seront pas uniformes. La compréhension des enjeux d'aménagement pour améliorer leur autonomie nécessitera de marier les échelles d'observations (départements, EPCI, échelles infra-territoriales...). Le rapport conclut que la mobilité résidentielle est un « révélateur des besoins d'habitat et tensions en matière de logement et d'urbanisme liés au vieillissement différencié des territoires ».

Tome 2 : Politiques de l'autonomie et aménagements du territoire : pistes

Le deuxième tome émet des propositions afin d'accompagner les territoires dans l'élaboration d'une stratégie d'aménagement, indispensable à l'amélioration des politiques de soutien à l'autonomie des personnes âgées. Celle-ci doit articuler des projections en matière de démographie, de développement de l'offre de logement mais également de services à destination des seniors. Le premier axe porte sur l'accompagnement des EPCI et des communes pour mieux intégrer l'évolution des besoins d'habitat liés au vieillissement dans leur stratégie résidentielle. Pour cela, le rapport préconise de mieux croiser les données disponibles en matière d'habitat et de projections démographiques dans le porter à connaissance du PLH, mais également d'améliorer et/ou de développer de nouveaux outils d'aide à la décision (amélioration de l'outil Otelo, développement d'un zonage « bien vieillir », comparaison des coûts entre Ehpad et maintien à domicile). Le rapport souligne également l'importance pour les territoires de se doter de chefs de projets et d'ingénierie « habitat adapté au vieillissement », pour lesquels il est fait mention d'une mutualisation entre les EPCI et les départements. Le deuxième axe porte sur le rôle des départements dans le développement d'une cartographie de l'offre de services en matière de maintien à domicile cohérente avec les PLH. Le rapport préconise en outre de faciliter des remplacements des aidants à domicile organisés à l'échelle du département pour assurer un « service minimum ». Le dernier axe étudie la mise en place d'aides à la mobilité résidentielle. Dans ce cadre, il est précisé que la Direction interministérielle de la transformation publique (DITP) fera des propositions pour simplifier et améliorer les dispositifs actuels de financements (à la suite du rapport Broussy). Enfin, il est proposé de développer un véritable conseil à la mobilité à destination des personnes âgées lors de chaque ouverture de dossier d'Allocation personnalisée d'autonomie (APA) et d'aménagement du logement, et d'étudier la mise en place d'une prestation légale d'aide au déménagement et de recherche d'habitat adapté pour les bénéficiaires de l'APA envisageant une mobilité résidentielle.

En savoir plus : lire le rapport

Rééquilibrer l'occupation du parc social dans le cadre des projets de renouvellement urbain par les attributions et le relogement

ANRU, juillet 2021- 184 pages

Les projets de renouvellement urbain visent à enrayer les processus conduisant à la concentration des ménages à faibles ressources au sein des quartiers prioritaires, procédant d'une spécialisation socio-spatiale accrue et contraignante pour leurs habitants. Aussi, le rééquilibrage de l'occupation sociale et la mixité sociale constituent des enjeux fondamentaux des programmes de rénovation urbaine menés depuis 2003.

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) a publié en juillet 2021 un carnet thématique qui montre comment les stratégies d'attribution et de relogement contribuent à la mise en œuvre des objectifs de rééquilibrage de l'occupation du parc social et de mixité sociale portés par les projets de renouvellement urbain. Ce carnet capitalise les retours d'expériences et des méthodes opérationnelles d'acteurs locaux et nationaux, ainsi que l'apport d'experts des politiques sociales de l'habitat. Les constats et les recommandations méthodologiques ou opérationnelles du carnet sont ainsi richement illustrés.

Le carnet identifie que l'approche globale et intégrée est la condition nécessaire du rééquilibrage et de la mixité sociale. Elle repose sur la définition de la vocation résidentielle du quartier, qui détermine le profil social du quartier à l'issue du Projet de renouvellement urbain (PRU). Ce dernier compose un projet global, qui mobilise toutes les politiques sectorielles participant à l'attractivité des territoires (habitat, mobilité, emploi, école, gestion et sûreté urbaine). La stratégie habitat, agissant sur la diversification et la requalification de l'offre et sur les attributions de logements sociaux, y occupe une place particulière, réaffirmée dans le NPNRU. En effet, dans le cadre du nouveau programme, la stratégie d'attribution et de relogement est un volet constitutif du projet, qui contribue aux orientations de la Conférence intercommunale du logement (CIL) de l'intercommunalité porteuse du projet ; cette évolution s'inscrit dans la réforme des attributions initiée par les lois ALUR et Lamy de 2014.

Le carnet indique que cette stratégie s'élabore dès la conception du projet de renouvellement urbain, et se précise tout au long de la mise en œuvre opérationnelle. Elle se fonde sur une connaissance précise des dynamiques de peuplement du parc social, définit des objectifs cohérents avec la vocation résidentielle attendue, à la fois réalistes et ambitieux, identifie des leviers de mise en œuvre et fixe des modalités de suivi. Les principaux leviers relèvent de l'action sur le parc de logement, de la gestion des demandes de logement et de leur commercialisation (le carnet cite ainsi la location active), et les pratiques d'attribution. La question de la gouvernance et du suivi de ces actions, au centre desquels se trouve l'EPCI porteur de projet du PRU, est également posée par le carnet, et suppose de « faire évoluer les pratiques des acteurs ».

En dernier lieu, le carnet identifie comment les stratégies de relogement contribuent au rééquilibrage de l'occupation sociale en favorisant la mobilité résidentielle des ménages relogés dans le cadre d'un parcours de qualité, qui est un attendu de l'ANRU. Cela passe par l'accompagnement des ménages, leur prise en compte dans les procédures d'attribution et la mobilisation de l'offre de relogement à l'échelle intercommunale.

En savoir plus : lire le carnet

Le logement adapté, un tremplin vers le logement ordinaire, Caractéristiques et parcours résidentiels des personnes logées dans les foyers de jeunes travailleurs, les foyers de travailleurs migrants et les résidences sociales

Pierre-Yves Cabanne, Pierre-Antoine Chauvin, DREES, juillet 2021

À partir d'une enquête menée en 2016 auprès des Établissements et services en faveur des adultes et familles en difficulté sociale (ES-DS), la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (DREES) a analysé le profil des personnes qui vivent en logement adapté et les parcours de sortie de ce type de logement. Le logement adapté comprend trois catégories : les foyers de jeunes travailleurs (FJT), les foyers de travailleurs migrants (FTM) et les résidences sociales. Pour la première, la fonction est l'accueil de jeunes de moins de 30 ans en activité ou en voie d'insertion. La seconde loge de façon transitoire des travailleurs d'origine étrangère et la troisième s'adresse à des personnes en difficulté d'ordre économique ou social ayant un besoin d'un logement de transition. Ainsi, fin 2016, près de 160 000 personnes étaient hébergées dans un logement adapté. Ce sont surtout des hommes seuls sans enfant qui vivent au sein d'un foyer de jeunes travailleurs et exercent un emploi, mais ne sont pas dans une situation stable (19 % en CDI). Dans les FTM, le profil diffère : ils sont occupés par des hommes seuls plus âgés et davantage à la retraite (34 %). Leurs principaux revenus proviennent de leur activité professionnelle (FJT), des pensions de retraite et du RSA (FTM). Avant de vivre dans un foyer de jeunes travailleurs, 60 % vivaient chez leurs parents, leur conjoint ou un tiers. Les résidents des foyers de travailleurs migrants y logent plus durablement que ceux hébergés dans un foyer de jeunes travailleurs (neuf ans en moyenne contre un an).

Ce type de logement a pour mission de mener les personnes vers un logement ordinaire autonome, mais dans les faits, les résidents des FTM y vivent de manière pérenne. Au cours de l'année 2016, parmi l'ensemble des occupants, un tiers est sorti du logement adapté. Cette proportion est nettement plus élevée pour les personnes qui résidaient en foyer de jeunes travailleurs (57 %). Parmi ceux qui en sont sortis (hors FTM), 55 % ont accédé à un logement ordinaire, dont 29 % dans le parc locatif social. Seuls 3 % des sortants vivaient avant leur entrée dans l'établissement en logement social. L'étude met en évidence une « inertie des statuts d'occupation ». Les personnes logées dans le parc social auparavant retrouvent davantage un logement social à leur sortie. C'est également le cas pour ceux du parc privé qui y retournent après leur passage dans un logement adapté. Le risque de sans-abrisme est faible, bien qu'il soit accru pour les personnes qui étaient déjà dans cette situation avant leur entrée en logement adapté. Le statut d'activité acquis dans leur parcours influe également sur le devenir résidentiel des ménages ; les chances d'accès à un logement autonome dans le parc privé ou social sont plus grandes pour les personnes en situation professionnelle stable.

En savoir plus : lire l'étude

Évolution et paupérisation d'une partie des Français

Mission d'information du Sénat, Frédérique Puissat et Annie Le Houerou

Une mission d'information a été créée afin d'étudier l'évolution et la lutte contre la précarisation et la paupérisation d'une partie des Français. Les auditions de nombreux experts et acteurs de terrain, comme la présidente de l'ANIL, ont été réalisées afin de mieux appréhender ces phénomènes et d'examiner les moyens d'y répondre. Les analyses sur l'augmentation de la précarité et de la pauvreté au cours des dernières décennies font ressortir un taux de pauvreté monétaire relativement stable et maîtrisé. Mais cet indicateur centré sur les ressources ne reflète pas totalement les charges auxquelles les ménages font face. Certains segments de la population (chômeurs, familles monoparentales, les jeunes) sont particulièrement concernés par un budget de plus en plus contraint avec une tendance à l'augmentation des dépenses de logement notamment. La fragilisation des parcours se traduit à trois niveaux : le travail avec une plus grande précarisation, la structure familiale en évolution avec davantage de « petits ménages » notamment monoparentaux et le logement avec une difficulté à habiter dans certains secteurs et à se maintenir dans un logement face à des charges en hausse (3,5 millions de ménages confrontés à la

précarité énergétique). Même si le système de redistribution a joué un véritable rôle d'amortisseur et surtout face à la crise, le modèle n'est pas viable à long terme.

Ce rapport présente également 49 propositions concrètes pour renforcer l'efficacité de l'action publique autour de quatre axes principaux :

- l'amélioration des outils de suivi afin de permettre aux acteurs de réagir plus vite aux situations d'urgence ;
- la simplification de politiques de sorties de la pauvreté résolument orientées vers le retour à l'emploi ;
- une action sur les dépenses contraintes qui pèsent le plus sur les ménages aux revenus les plus faibles (logement et énergie) ;
- la définition d'un « filet de sécurité » plus juste et plus accessible pour nos concitoyens les plus en difficulté.

Il est question de l'harmonisation entre les différentes prestations (RUA, RSA rénové), chantier déjà entamé mais à poursuivre, du développement de la proximité des services sociaux par la mise en place de « l'aller vers » pour identifier au plus tôt les difficultés. L'accompagnement des bailleurs pour rénover leurs logements est également identifié comme un axe prioritaire d'action à travers plusieurs vecteurs (TVA à 5,5% pour les bailleurs sociaux, extension du Denormandie, pérennisation du dispositif Cosse d'incitation au conventionnement de logements rénovés).

En savoir plus : lire le rapport

Actualité juridique

Loi

Loi Climat et Résilience

(loi n° 2021-1104 du 22.8.21 : JO du 24.8.21)

Adoptée à l'issue d'une procédure accélérée, la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets est publiée au Journal officiel le 24 août 2021.

Certaines mesures sont en lien avec le logement :

- la qualité de l'habitat ;
- les baux d'habitation ;
- la copropriété ;
- l'urbanisme et la lutte contre la l'artificialisation des sols ;
- les travaux.

En savoir plus : lire Habitat Actualité, spécial Loi Climat et Résilience

Financement

MaPrimeRenov' : évolution du dispositif

(décret n° 2021-911 et arrêté du 8.7.21 : JO du 9.7.21)

Le décret du 8 juillet 2021 prévoit plusieurs évolutions du dispositif MaPrimeRénov' et notamment :

- pour les propriétaires bailleurs :
 - le bénéfice de la prime est désormais conditionné à un engagement visant à encadrer l'augmentation du loyer pour compenser la réalisation des travaux financés par MaPrimeRénov' ;
 - ils doivent déduire, dans le cas d'une éventuelle réévaluation du montant du loyer, la part des travaux et prestations financée par la prime du montant des travaux d'amélioration ou de mise en conformité justifiant cette réévaluation du montant du loyer ;
 - ils doivent informer le locataire des travaux réalisés et, le cas échéant, de la déduction du montant de la prime dans le cas d'une éventuelle réévaluation du loyer ;
 - la durée de location de cinq ans minimum au titre de résidence principale débute à compter de la date du paiement de la prime (et non plus à la date de la prise d'effet du bail) ;
- la prime s'adapte aux territoires d'Outre-mer, avec la création de trois forfaits spécifiques et leur exclusion à ce stade du forfait rénovation globale et des bonifications en raison de l'impossibilité matérielle de réaliser un Diagnostic de performance énergétique (DPE) dans ces territoires ;
- les personnes morales propriétaires d'un logement sont explicitement exclues du bénéfice de la prime ;
- les travaux réalisés par anticipation entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2021 par des personnes titulaires de droits réels immobiliers conférant l'usage d'un logement (les usufruitiers par exemple) et occupant leur logement sont bien éligibles à la prime à compter du 1^{er} juillet 2021 ;
- un cas dérogatoire est ajouté permettant l'allongement du délai d'achèvement des travaux par le direction générale de l'Anah ;
- en cas de litige, le recours administratif préalable obligatoire est exercé exclusivement par le demandeur.

L'arrêté du même jour en précise les dispositions et en particulier :

- pour les travaux d'isolation des murs par l'extérieur, que le calcul de la prime et de la dépense éligible tient désormais compte du montant total des aides perçues au titre des CEE, indépendamment du plafond de surface de 100 m² ;
- des précisions concernant la nature des pièces permettant de justifier d'un titre de propriété ou d'un droit réel immobilier conférant l'usage d'un logement ;
- l'adaptation du dispositif aux territoires d'Outre-mer avec la création de trois forfaits spécifiques (sur-toitures ventilées, bardages ventilés et équipements de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie solaire thermique). À noter que des exigences techniques sont également exigées ;
- la mise en place d'un modèle d'attestation sur l'honneur pour les propriétaires bailleurs leur permettant, d'attester de leur engagement à louer le logement à titre de résidence principale pendant cinq ans et encadrant l'augmentation du loyer.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2020-07

CEE : opérations standardisées d'économies d'énergie

(arrêté du 19.7.21 : JO du 30.7.21)

Pour rappel, le dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE) oblige les fournisseurs d'énergie à inciter les consommateurs à réaliser des économies d'énergie. Afin d'obtenir des CEE, les fournisseurs d'énergie peuvent distribuer des aides financières aux particuliers pour financer leurs travaux d'économies d'énergie. Pour être éligibles, les travaux doivent correspondre aux critères de fiches de travaux standards qui déterminent les forfaits d'économies d'énergie correspondants ainsi que, pour chaque fiche, la partie A de l'attestation sur l'honneur fixant la liste des éléments d'une demande de CEE et les documents à archiver par le demandeur (cf. [Habitat Actualité n° 142](#)).

L'arrêté du 19 juillet 2021 modifie cinq fiches d'opérations standardisées déjà publiées et crée neuf nouvelles fiches d'opérations standardisées :

- les fiches révisées entrent en vigueur à compter du 1^{er} novembre 2021. Certaines concernent les bâtiments résidentiels :
 - BAR-TH-163 : conduit d'évacuation des produits de combustion ;
 - RES-CH-106 : mise en place d'un calorifugeage des canalisations d'un réseau de chaleur ;
- les nouvelles fiches sont, quant à elles, entrées en vigueur le 31 juillet 2021. Certaines concernent les bâtiments résidentiels :
 - BAR-TH-166 : pompe à chaleur collective de type air/eau ou eau/eau ;
 - BAR-TH-167 : chauffe-bain individuel à haut rendement ou à condensation (France métropolitaine).

CEE : création du programme Oscar

(arrêté du 23.7.21 : JO du 9.8.21)

Le programme Oscar (Optimisation et simplification des CEE pour les artisans de la rénovation) porté par l'association ATEE et créé dans le cadre des Certificats d'économies d'énergie (CEE), par l'arrêté du 23 juillet 2021, vise à simplifier le parcours artisan dans la mobilisation des aides publiques dans le secteur résidentiel.

L'objectif est de former, d'ici 2024, 6 000 Référents aides à la rénovation (RAR) dans les différents réseaux d'artisans, de distributeurs et de négoce de matériaux et d'équipements, ceci afin qu'ils soient capables d'informer et d'accompagner les artisans pour une meilleure utilisation des CEE et en particulier leur articulation avec les aides de l'État. Il a également pour objet de sélectionner et former 100 formateurs sur tout le territoire français capables de former et d'accompagner les RAR dans leurs démarches. Il crée enfin et met à disposition des outils au service des formateurs, des RAR et des artisans pour une bonne circulation de l'information et au service de la communication du programme. La contribution au programme ouvre droit à la délivrance de CEE pour les versements effectués à compter du 24 juillet 2021 et jusqu'au 31 décembre 2024. Le volume de CEE délivrés dans le cadre de ce programme n'excède pas 2256 GWh sur la période 2022-2024.

Clauses abusives dans les contrats de prêt immobilier en francs suisses

(CJUE : 10.6.21, décisions jointes C-776/19 à C-782/19 et C-609/19)

La Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) s'est prononcée sur l'interprétation de la directive sur les clauses abusives (directive 93/13/CEE du Conseil du 5.4.93) dans deux arrêts relatifs aux contrats de prêts libellés en francs suisses, répondant ainsi aux questions préjudicielles posées par les juridictions françaises.

Dans la première affaire, une banque avait commercialisé des prêts en francs suisses remboursables en euros (décisions jointes [C-776/19](#) à [C-782/19](#) / demande de décision préjudicielle présentée par le [TGI de Paris : 22.10.19](#)). À la suite de la dépréciation de l'euro par rapport au franc suisse, les emprunteurs ont rencontré des difficultés pour rembourser les prêts hypothécaires souscrits. Ils ont alors assigné la banque pour faire reconnaître le caractère abusif des clauses instituant ce mécanisme.

La CJUE a répondu aux questions préjudicielles du TGI de Paris, concernant notamment :

- la prescription de la demande de reconnaissance d'une clause abusive ; pour mémoire, pour soulever le caractère abusif d'une clause d'un contrat de prêt conclu entre un professionnel et un consommateur, le droit français fait courir un délai de prescription de cinq ans à compter de la date d'acceptation de l'offre du prêt en cause (CC : art. 2224). La CJUE avait déjà jugé qu'une législation nationale ne pouvait pas soumettre à prescription la possibilité pour le juge de soulever d'office le caractère abusif d'une clause d'un contrat conclu entre un professionnel et un consommateur ([CJUE : 9.7.20](#)). Elle vient préciser que pour assurer une protection effective des droits du consommateur, celui-ci doit pouvoir soulever, à tout moment, le caractère abusif d'une clause contractuelle. Dès lors, la demande du consommateur pour faire constater le caractère abusif d'une clause ne peut être soumise à un délai de prescription ;
- la prescription de la demande de restitution des sommes indûment versées ; la CJUE avait déjà jugé que cette action pouvait être soumise à un délai de prescription ([CJUE : 9.7.20](#) / [CJUE : 16.7.20](#)). Cependant, elle précise que le fait que ce délai commence à courir à la date de l'acceptation de l'offre de prêt méconnaît le principe d'effectivité, puisque le délai risque d'avoir expiré avant que le consommateur n'ait pu réaliser le caractère abusif de la clause. Le principe d'effectivité exige en effet que la protection des droits que tirent les

particuliers du droit de l'Union ne soit pas soumise à des conditions de nature à rendre pratiquement impossible ou excessivement difficile l'exercice de ces droits ;

- l'exigence de transparence sur le risque de change ; la Cour considère que l'emprunteur doit être clairement informé du fait que, en concluant un contrat de prêt libellé dans une devise étrangère, il s'expose à un risque de change qui lui sera préjudiciable en cas de dépréciation de la monnaie dans laquelle il perçoit ses revenus. Pour satisfaire à l'exigence de transparence, la clause doit permettre à un consommateur normalement informé et raisonnablement attentif et avisé, de comprendre le fonctionnement concret du mécanisme financier en cause et d'évaluer ainsi le risque des conséquences économiques négatives. Elle ajoute que la charge de la preuve du caractère compréhensible d'une clause contractuelle incombe au professionnel ;
- le déséquilibre significatif ; la Cour relève pour la première fois que les clauses d'un contrat de prêt qui prévoient que la devise étrangère est la monnaie de compte et que l'euro est la monnaie de paiement et qui ont pour effet de faire porter le risque de change (sans qu'il soit plafonné) sur l'emprunteur, sont susceptibles de créer un déséquilibre significatif entre les droits et les obligations des parties au détriment du consommateur ; elles doivent donc être considérées comme abusives.

Par ailleurs, la deuxième affaire concernait les modalités d'imputation des paiements de ce type de prêt (CJUE : 10.6.21, n° C-609/19 / demande de décision préjudicielle présentée par le [TGI de Lagny-sur-Marne : 13.8.19](#)). À la suite d'impayés de mensualités, la banque avait prononcé la déchéance du terme. Les emprunteurs invoquaient le caractère abusif des clauses qui stipulaient que les paiements à échéances fixes sont imputés prioritairement sur les intérêts et qui prévoyaient, afin de payer le solde du compte, l'allongement de la durée de ce contrat et l'augmentation du montant des mensualités. La CJUE estime qu'il revient à la juridiction nationale de déterminer si les clauses d'imputation constituent un élément essentiel du contrat.

Examen de la remise de dette par l'organisme payeur : compétence du juge judiciaire

(Cass. Civ II : 24.6.21)

En cas de trop perçu de prestations familiales, l'organisme payeur peut demander à l'allocataire un remboursement. Il peut également décider de réduire ou remettre la dette en cas de précarité de la situation du débiteur, sauf en cas de manœuvre frauduleuse ou de fausses déclarations (Code de la sécurité sociale : L.553-2). En l'espèce, la Cour de cassation précise que, lorsque le juge judiciaire est saisi d'un recours contre la décision de l'organisme payeur (ayant rejeté en tout ou en partie une demande de remise gracieuse d'une dette de prestations familiales), il lui appartient d'apprécier si la situation du débiteur justifie une remise totale ou partielle de la dette en cause ou si une manœuvre frauduleuse ou de fausses déclarations l'exclut.

Par cet arrêt, la Cour de cassation maintient son interprétation, selon laquelle le juge judiciaire peut décider du bien-fondé de la décision de l'organisme payeur, au regard de son pouvoir souverain d'appréciation ([Cass. Civ II : 28.5.20](#))

Conditions d'octroi des crédits immobiliers

(communiqué de presse du 14.9.21)

Pour mémoire, le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) a adopté le 27 janvier 2021 des recommandations relatives à l'octroi de crédits immobiliers résidentiels. Elles portaient notamment sur le passage du taux d'effort de 33 % à 35 %, ainsi qu'une tolérance maximale de deux ans de différé d'amortissement s'ajoutant à la durée de 25 ans pour les crédits portant sur l'acquisition d'un logement neuf (cf. [Habitat actualité n° 178](#)).

Selon un communiqué en date du 14 septembre 2021, le HCSF tire un bilan positif de ces recommandations, considérant qu'elles ont permis « d'interrompre la dérive des conditions d'octroi et d'assurer une meilleure protection des ménages, sans affecter leur accès large au crédit immobilier à des taux d'intérêt historiquement bas, se traduisant par une production de crédit dynamique et un marché de l'immobilier résidentiel robuste ». Une synthèse de ce bilan est publiée en annexe. Sur la base de ce bilan, le HCSF transforme ces recommandations en normes juridiquement contraignantes. L'Autorité de contrôle prudentiel (ACP) est chargée du contrôle de la bonne mise en œuvre de ces mesures qui s'appliqueront aux crédits immobiliers décaissés à partir du 1^{er} janvier 2022.

Action Logement : nouvelle aide « mon job, mon logement »

(communiqué de presse du 19.7.21)

Afin de soutenir les salariés récemment entrés dans l'emploi et le rapprochement emploi – logement, Action Logement propose, depuis le 19 juillet 2021, une nouvelle aide forfaitaire de 1 000 euros « Mon Job, Mon Logement ».

L'aide bénéficie à trois types de public :

- les salariés de moins de 25 ans travaillant dans des entreprises privés ou agricoles ; ils doivent avoir un revenu compris entre 30 et 100 % du SMCI, avoir signé leur contrat de travail depuis moins de six mois et disposer d'un bail depuis moins de trois mois ;

- ceux qui renouent avec l'emploi ou changent d'emploi ; sont concernés les salariés (sans condition d'âge) qui démarrent une activité (premier emploi ou alternance ou reprise d'un emploi après une période de chômage) et dont le revenu est inférieur à 1,5 SMIC ; ils doivent disposer d'un bail depuis moins de trois mois ;
- ceux qui se rapprochent de leur lieu de travail ; sont concernés les salariés qui, en déménageant, se rapprochent de leur lieu de travail et réduisent leur temps de trajet en voiture à moins de 30 minutes ou utilisent dorénavant les transports en commun et dont le revenu est inférieur à 1,5 SMIC ; ils doivent disposer d'un bail depuis moins de trois mois.

Certificats d'économie d'énergie : adaptation des conditions d'arrêt des « coups de pouce »

(communiqué de presse du 8.9.21)

Pour mémoire, au printemps 2021, le Gouvernement a décidé de réduire ou de mettre fin à certaines primes « coup de pouce » pour des travaux de rénovation énergétique, notamment pour le remplacement d'une chaudière au gaz par une chaudière au gaz performante et pour l'isolation des combles (cf. [Habitat Actualité n° 180](#)).

Or, depuis cette même période, de nombreux artisans et entreprises du bâtiment rencontrent des difficultés d'approvisionnement en matières premières, produits de construction et équipements.

En conséquence, le Gouvernement décide d'accorder aux ménages et aux artisans et entreprises un délai de deux mois supplémentaires, pour achever les travaux éligibles aux primes « coup de pouce CEE » amenées à disparaître.

Les travaux pour lesquels les devis ont été signés avant le 1^{er} juillet 2021 peuvent ainsi être achevés jusqu'au 30 novembre 2021, au lieu du 30 septembre 2021 prévu initialement.



Fiscalité

Obligation de transmission d'informations pour les livraisons de logements locatifs intermédiaires soumises au taux de TVA de 10 %

(décret n° 2021-1157 du 6.9.21 : JO du 8.9.21)

Le décret du 6 septembre 2021 énumère les conditions et les modalités d'application de l'obligation de transmission d'informations relatives aux opérations de livraisons de logements locatifs intermédiaires soumises au taux de TVA de 10 %. Cette obligation d'information permet le suivi de la production et de la mise en location des logements intermédiaires et remplace l'agrément préalable auparavant délivré par le préfet. Plusieurs informations doivent ainsi être fournies et concernent notamment l'identité du maître d'ouvrage et de l'acquéreur mais également la localisation, le permis de construire du logement et de manière plus globale les caractéristiques générales de l'opération.

Le décret prévoit que la transmission se fera par le biais d'une téléprocédure dédiée mise en place au plus tard le 1^{er} janvier 2023. Jusqu'à cette date, un formulaire de déclaration dérogatoire, disponible sur le site du ministère du logement permettra la transmission des informations.

Crédit d'impôt pour l'acquisition et la pose de systèmes de charge pour véhicules électriques

(arrêté du 27.5.21 : JO du 11.8.21)

La loi de finances pour 2021 a instauré un crédit d'impôt pour l'acquisition et la pose de systèmes de charge pour véhicules électriques. Il est destiné aux propriétaires occupants, aux locataires ou occupants à titre gratuit quel que soit le niveau de leurs revenus, pour les logements qu'ils affectent à leur habitation principale et à leur résidence secondaire. Son montant représente 75 % du montant des dépenses éligibles effectivement supportées, dans la limite de 300 € par système de charge (cf. [Analyse juridique n° 2020-23](#)).

L'arrêté du 27 mai 2021 précise les caractéristiques techniques auxquels doivent répondre les systèmes de charge pour véhicules électriques permettant de bénéficier du crédit d'impôt. Les systèmes de charge concernés s'entendent ainsi des bornes de recharge pour véhicule électrique dont les types de prise respectent la norme NF EN 62196-2.

Actualisation de la doctrine fiscale

(Bofip des 29.6.21, 21.6.21 et du 9.6.21)

Le Bulletin officiel des finances publiques (BOFIP) a été mis à jour sur différents points en lien avec le logement :

- la prorogation jusqu'à 31 décembre 2023 de la réduction d'impôt au titre des travaux de réhabilitation et de confortation contre le risque sismique et cyclonique portant sur des logements situés en outre-mer et achevés depuis plus de 20 ans (loi de finances pour 2021 : art. 105 / [Analyse juridique n° 2020-23](#) / BOFIP du 29.6.21) ;

- la limitation du champ d'application du dispositif d'investissement locatif « Pinel » aux logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif (loi de finances pour 2021 : art. 169 / [Analyse juridique n° 2020-23](#) / BOFIP du 21.6.21) ;
- les aménagements du dispositif de crédit d'impôt pour l'investissement outre-mer dans le secteur du logement social (loi de finances pour 2021 : art. 106 / [Analyse juridique n° 2020-23](#) / BOFIP du 9.6.21).

Acquéreur évincé et remboursement de la taxe foncière

(Cass. Civ III : 24.6.21)

Un acquéreur peut perdre son droit sur un bien à la suite, par exemple, d'une action en bornage démontrant que le bien acquis est construit sur le terrain voisin. Dans ce cas, le vendeur est tenu de lui rembourser ou de faire rembourser, par celui qui l'évince, les réparations ou améliorations utiles qu'il a effectuées sur le bien (Code civil : art. 1634).

En l'espèce, un couple a acquis deux parcelles cadastrées et une maison située sur l'une d'elle. Le propriétaire de la parcelle mitoyenne a introduit une action en bornage ayant révélé que l'habitation était implantée sur son terrain. Les époux ont été expulsés ; ils ont alors assigné les vendeurs en dommages-intérêts et remboursement de la taxe foncière.

Pour la Cour de cassation, le montant de la taxe foncière versé par les acquéreurs ne constitue pas une dépense entrant dans la catégorie des réparations et améliorations utiles pour la chose vendue et ne peut donc donner lieu à remboursement.

Impôts : un nouveau service dématérialisé pour les propriétaires

(communiqué du 23.8.21)

La Direction générale des finances publiques (DGFIP) lance un nouveau service numérique « Gérer mes biens immobiliers » à destination des propriétaires (particuliers, professionnels, collectivités locales).

Accessible depuis le 2 août 2021 via un espace sécurisé (www.impots.gouv.fr), il permet à tout propriétaire de consulter l'ensemble de ses biens bâtis sur le territoire, ainsi que leurs caractéristiques (surface, nombre de pièces, numéro de lot...).

Ce service a vocation à se développer. Fin 2022, il permettra de répondre en ligne aux obligations déclaratives relatives aux locaux, de dématérialiser les déclarations foncières et de liquider les taxes d'urbanisme. En 2023, dans le cadre de la révision des valeurs locatives, cet outil permettra de collecter auprès des propriétaires les loyers des locaux d'habitation mis en location.



Location

Cotation de la demande de logement social et gestion en flux des réservations

(décret n° 2021-1016 du 30.7.21 : JO du 1.8.21)

Introduit par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, le système de cotation de la demande de logement social est un outil d'aide à la décision tant pour la désignation des candidatures examinées en commission d'attribution que pour l'attribution des logements sociaux. Il consiste à délivrer des points au dossier des demandeurs de logement social, en fonction de critères objectifs et d'éléments de pondération établis préalablement, portant sur la situation du ménage rapporté à un logement donné, à une catégorie de logement ou à l'ancienneté de la demande. La loi ELAN du 23 novembre 2018 détermine ses modalités et rend sa mise en place obligatoire au 1^{er} septembre 2021, pour tous les EPCI tenus de se doter d'un Plan local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV. Le décret du 30 juillet 2021 a pour objet de reporter la date butoir pour sa mise en œuvre jusqu'au 31 décembre 2021 (cf. [Analyse juridique n° 2019-19](#)). Le projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique, dit « 3DS », envisage de repousser cette échéance au 31 décembre 2023.

Par ailleurs, la loi ELAN a également modifié les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux et généralisé une gestion de ces droits en flux annuel par les réservataires (État, collectivités territoriales, employeurs, Action Logement services...). Les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux (calcul du flux annuel, conventionnement, conditions de transmission du bilan annuel des logements proposés et attribués par le bailleur) ont été déterminées par le décret du 20 février 2020. Initialement, les conventions de réservation conclues avant la publication de la loi ELAN et ne portant pas exclusivement sur un flux devaient être mises en conformité au plus tard le 24 novembre 2021. Le décret du 30 juillet 2021 reporte la date butoir pour son déploiement au plus tard, dans un délai de trois ans à compter de la promulgation de la loi du 23 novembre 2018 (soit jusqu'au 24 novembre 2021) et modifie les conséquences de l'absence de transmission au préfet de département d'une convention de réservation en flux (cf. [Analyse juridique n° 2021-10](#)). Le projet de loi « 3DS »

envisage de reporter l'échéance au 24 novembre 2023, mais également d'assouplir les effets liés au défaut de transmission de ces conventions.

Autorisations spécifiques « personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap » et « jeunes de moins de 30 ans »

(décret n° 2021-1037 et arrêté du 4.8.21 : JO du 5.8.21)

Pour mémoire, les lois portant adaptation de la société au vieillissement (loi n° 2015-1776 du 28.12.15) et ELAN (loi n° 2018-1021 du 23.11.18) (cf. [Habitat Actualité spécial loi ELAN](#)) ont institué la possibilité pour les organismes d'HLM de demander des autorisations spécifiques. Elles leur permettent d'attribuer des logements prioritairement aux personnes en perte d'autonomie en raison de l'âge ou du handicap et aux jeunes de moins de 30 ans (CCH : L.441-2).

Jusqu'alors délivrée seulement dans le cadre des financements des nouvelles opérations de construction ou d'amélioration de logements sociaux, le décret du 4 août 2021 permet désormais de demander une autorisation spécifique pour les logements existants et déjà conventionnés.

Le décret vient en préciser les modalités d'octroi, et l'arrêté la composition du dossier à déposer. Les demandes devront être adressées au Préfet de département dans lequel est situé le logement et accompagnées d'un dossier composé des pièces suivantes :

- une fiche descriptive du programme immobilier construit ;
- pour l'autorisation spécifique des logements destinés aux personnes en perte d'autonomie (âge ou handicap), les éléments permettant de démontrer qu'ils sont construits ou aménagés spécifiquement pour ce public ;
- la proportion des logements attribués aux personnes en perte d'autonomie et aux jeunes, et non réservés par le Préfet, les organismes réservataires des logements visés ainsi que le nombre de logements correspondant ;
- les modalités d'identification des demandeurs de logements sociaux en vue de l'attribution des logements concernés ;
- dans le cas où une offre de services ou d'accompagnement est mise à disposition des locataires, la description des informations relatives à la nature et au coût de cette offre.

Expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers sur les territoires des métropoles de Lyon, Montpellier et Bordeaux

(décrets n° 2021-1143, n° 2021-1144 et n° 2021-1145 du 2.9.21 : JO du 3.9.21)

La loi ELAN a instauré à titre expérimental et pour une durée de cinq années, dans les zones tendues, un dispositif d'encadrement du niveau des loyers. Il s'applique sur demande des collectivités (cf. [Habitat Actualité spécial Loi ELAN](#)).

À ce jour, sont concernés :

- Paris depuis le 1^{er} juillet 2019 ;
- Lille et ses communes associées (Hellemmes et Lomme) depuis le 1^{er} mars 2020 ;
- le territoire de l'EPT Plaine Commune à compter du 1^{er} juin 2021 ;
- le territoire de l'EPT Est Ensemble (sous réserve de la publication de l'arrêté préfectoral fixant les loyers de référence).

Les décrets du 2 septembre 2021 ajoutent de nouveaux territoires :

- les communes de Lyon et de Villeurbanne ;
- la commune de Montpellier ;
- la commune de Bordeaux.

L'encadrement s'appliquera sur ces derniers territoires en fonction des arrêtés préfectoraux à paraître.

Données collectées par les observatoires locaux des loyers

(décret n° 2021-1142 du 2.9.21 : JO du 3.9.21)

Pour mémoire, le dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers, applicable dans les zones tendues et sur demande des collectivités, suppose la publication d'un arrêté préfectoral fixant chaque année un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré (cf. [Analyse juridique n° 2019-03](#)).

Les niveaux de loyers, qui permettent la fixation des loyers de référence, sont constatés par l'Observatoire local des loyers (OLL). Les loyers de référence sont fixés pour chaque catégorie de logement et secteurs géographique, déterminés en fonction de la structuration du marché locatif constatée par l'observatoire local des loyers.

Le décret du 2 septembre 2021 précise que les données permettant de constater la structuration du marché locatif et les niveaux de loyers peuvent avoir été collectées par un OLL avant que celui-ci ait été agréé.

Seuil de ressources 2021 des demandeurs de logement social du 1^{er} quartile

(arrêté du 30.6.21 : JO du 17.7.21)

Pour mémoire, la loi du 27 janvier 2017 (art. 70) relative à l'égalité et à la citoyenneté a instauré de nouvelles règles d'attribution pour les bailleurs sociaux. Ces derniers doivent attribuer annuellement aux demandeurs de logement social appartenant au 1^{er} quartile des demandeurs les plus modestes, 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 (QPV) (cf. [Habitat Actualité spécial Loi égalité citoyenneté](#)).

L'arrêté du 30 juin 2021 fixe, pour l'année 2021, le seuil de ressources des demandeurs appartenant à ce 1^{er} quartile. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé des 25 % des demandeurs ayant les ressources les plus faibles parmi les demandeurs de logements sociaux inscrits au SNE. L'arrêté fixe ce seuil sur le périmètre de chaque EPCI concerné (tableau en annexe).

Mesures gouvernementales relatives à la prévention des impayés et des expulsions locatives

(Rép. Min n° 17659 : JO Sénat du 9.7.21)

La crise sanitaire de la Covid-19 a impacté la société et engendré des difficultés économiques et sociales qui ont fragilisé les ménages. En vue de soutenir et protéger ce public, le Gouvernement a adopté diverses mesures importantes telles que :

- la prolongation de la trêve hivernale (jusqu'au 1^{er} juin 2021) afin d'aider les personnes menacées d'expulsion à se maintenir dans leur logement ;
- l'accompagnement des personnes menacées d'expulsion ;
- la mise en place d'un observatoire visant à disposer de données précises relatives au risque d'augmentation des impayés de loyers, et à suivre leur évolution. Le réseau des ADIL participe à cet observatoire en éditant un baromètre de la consultation des ADIL sur ce sujet ;
- l'élaboration d'un plan de prévention des expulsions locatives 2021-2022 reprenant les dispositions mises en exergue par Nicolas Démoulin dans son rapport parlementaire auquel a notamment contribué le réseau ANIL/ADIL. Ce plan prévoit notamment le renforcement des CCAPEX.

Durant cette période, les acteurs sont restés largement mobilisés. Cette mobilisation s'est notamment matérialisée par la publication de plusieurs appels à manifestation d'intérêt poursuivant ces mêmes objectifs de protection et d'accompagnement des ménages :

- le déploiement d'« Équipes mobiles de prévention des expulsions locatives » visant à aller-vers les locataires en difficulté inconnus des services sociaux ou ne répondant pas aux sollicitations traditionnelles afin d'éviter l'aggravation des situations du fait des conséquences de la crise. Dans le cadre de ce projet, 13 ADIL ont été retenues ;
- le recrutement de « Chargés de missions prévention des expulsions locatives », visant à appuyer la mise en œuvre territoriale de l'instruction du 26 avril 2021 et des dispositifs d'aide à la sortie de crise en matière de prévention des expulsions. Dans le cadre de ce projet, les ADIL ont été sélectionnées sur 53 départements.



Public en difficulté

Précarité énergétique : compensation de l'obligation de transmission des données de consommation

(décret n° 2021-1019 du 30.7.21 : JO du 3.8.21)

Pour mémoire, afin de sensibiliser les ménages modestes au suivi de leur consommation d'électricité ou de gaz, les fournisseurs d'énergie ont l'obligation de transmettre aux consommateurs bénéficiaires du chèque énergie (cf. [Analyse juridique n° 2016-13](#)) leurs données de consommation exprimées en euros (cf. [Analyse juridique n° 2019-17](#)).

Un décret et plusieurs arrêtés du 19 mai 2021 fixent les conditions dans lesquelles ces ménages ont accès à ces informations (cf. [Habitat Actualité n° 181](#)). Le décret du 30 juillet 2021 précise les modalités de compensation des coûts supportés par les fournisseurs d'électricité et de gaz naturel à l'occasion de la mise en œuvre du dispositif institué en faveur des personnes en situation de précarité. Ces coûts sont ainsi compensés dans la limite d'un montant unitaire maximal par ménage, fixé par un arrêté du ministre chargé de l'énergie. Le montant à compenser pour chaque fournisseur est évalué chaque année par la Commission de régulation de l'énergie sur la base des coûts réellement supportés.

Précarité énergétique : chèque énergie exceptionnel de 100 euros

(communiqué de presse du 16.9.21)

Après une forte baisse en 2020, liée notamment à la crise sanitaire, les prix du gaz et de l'électricité sur les marchés ont fortement augmenté depuis le printemps 2021. Concernant le gaz, les tarifs réglementés de vente

suivent tous les mois les évolutions des prix de marché de gros, ce qui engendre directement une hausse de la facture des consommateurs (+ 8,7 % au 1^{er} septembre). Les tarifs réglementés de vente de l'électricité sont, quant à eux, révisés deux fois par an. Leur prochaine évolution est prévue en début d'année 2022. Cette situation conjoncturelle est susceptible de toucher directement les ménages les plus modestes.

Pour faire face à ce risque, le Gouvernement a annoncé, dans un communiqué de presse du 16 septembre 2021, la mise en place d'une aide exceptionnelle supplémentaire de 100 euros pour tous les bénéficiaires du chèque énergie.

Pour rappel, le chèque énergie est une aide nominative au paiement des factures d'énergie du logement mais également de certains travaux de rénovation énergétique. Il est ouvert aux ménages dont le revenu fiscal de référence par unité de consommation (une personne constitue 1 unité, la deuxième 0,5 et chaque personne supplémentaire 0,3) est inférieur à 10 800 €. Le chèque énergie est envoyé automatiquement (cf. [Analyse juridique n° 2016-13](#)).

Cette aide supplémentaire sera envoyée automatiquement en décembre 2021, quel que soit le type de chauffage.

▼ Contrats

Promesse de vente et rétractation du promettant

(Cass. Civ III : 23.6.21)

Dans le cadre d'une vente immobilière, le bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente peut désormais assigner le propriétaire en vente forcée lorsqu'il se rétracte avant la levée d'option.

Auparavant, pour la Cour de cassation, le bénéficiaire ne pouvait obtenir que des dommages-intérêts, s'agissant d'une obligation de faire ([Cass. Civ III : 28.10.03](#)) et faute de rencontre des volontés (CC : art. 1101, 1134 et 1583 anciens / [Cass. Civ III : 15.12.93](#)).

Ce revirement de jurisprudence se fonde sur la distinction entre la simple offre de vente et la promesse unilatérale de vente. Contrairement à l'offre de vente, la promesse, véritable avant-contrat, contient les éléments essentiels du contrat définitif permettant l'exercice de la faculté d'option du bénéficiaire. Le promettant s'oblige définitivement à vendre dès la conclusion de la promesse. La Cour avait déjà admis la faculté pour toute partie contractante, quelle que soit la nature de son obligation, de poursuivre l'exécution forcée de la convention lorsque celle-ci est possible ([Cass. Civ I : 16.1.07](#)).

Cette solution est en cohérence avec la réforme du droit des obligations ([ordonnance n° 2016-131 du 10.2.16](#) / [loi de ratification n° 2018-287 du 20.4.18](#)), entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2018. Cette dernière prévoit que « la révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis » ([CC : art. 1124, al. 2](#)).

Prescription acquisitive et garantie d'éviction

(Cass. Civ. III : 30.6.21)

Le vendeur d'un terrain est tenu de l'obligation de garantir l'acquéreur contre toute éviction résultant de son fait personnel, telle la possession trentenaire. À ce titre, même s'il a conservé la possession du terrain, il ne peut invoquer la prescription acquisitive de 30 ans (dite usucapion) pour se faire reconnaître propriétaire du terrain qu'il a vendu auparavant. Pour mémoire, la prescription acquisitive permet d'acquérir la propriété en cas de possession prolongée et ininterrompue (CC : art. 2258 et art. 2261). L'acquéreur reste toujours recevable, dans ce cas, à lui opposer l'exception de garantie qui est perpétuelle.

La Cour de cassation réaffirme ainsi sa jurisprudence en matière de garantie d'éviction, suivant laquelle les héritiers du vendeur ne peuvent se prévaloir de l'usucapion contre l'acquéreur auquel ils doivent la garantie ([Cass. Civ III : 20.10.81](#) / [Cass. Civ III : 13.7.10](#)).

Irrecevabilité de la demande d'indemnisation à la suite de la résolution de la vente

(Cass. Civ. III : 8.7.21)

Le propriétaire qui a obtenu la résolution de la vente n'est pas recevable à agir sur le fondement de la garantie décennale.

En l'espèce, un propriétaire, à la suite d'intempéries ayant entraîné la prise d'un arrêté de péril lui interdisant l'accès à son habitation, a assigné le constructeur en indemnisation sur le fondement de la garantie décennale ainsi qu'en résolution de la vente pour vices cachés.

Les juges du fond ont prononcé la résolution de la vente. Le propriétaire s'est pourvu en cassation afin d'obtenir, en complément, une indemnisation sur le fondement de la garantie décennale.

La Cour de cassation rejette le pourvoi et précise qu'ayant un caractère rétroactif, la résolution de la vente fait perdre la qualité de propriétaire du bien au demandeur, ce dernier n'étant, par conséquent, pas recevable à agir sur le fondement de la garantie décennale.

De plus, dans le contexte où la résolution de la vente a été prononcée, l'absence de souscription par le constructeur d'une assurance dommages-ouvrage ne pourra être invoquée pour demander une indemnisation.



Assurance construction / Assurance habitation

Catastrophe naturelle et force majeure

(Cass. Civ II : 17.6.21)

Des intempéries exceptionnelles revêtant les caractères de la force majeure exonèrent le propriétaire de toute responsabilité, tant au titre de la responsabilité du fait des choses que sur le fondement du trouble anormal de voisinage.

En l'espèce, un glissement de terrain intervenu à la suite de fortes pluies avait causé des dommages au terrain voisin, appartenant à un syndicat de copropriétaires (instabilité d'un talus et éboulement de terre sur sa parcelle). Ces intempéries avaient fait l'objet de deux arrêtés de catastrophe naturelle. Le syndicat des copropriétaires avait réclamé au propriétaire du terrain la réalisation de travaux de déblaiement et de confortement du talus, sur le fondement de la responsabilité du fait des choses (CC : art. 1242) et du trouble anormal du voisinage. Il considérait en effet que le dommage ne résultait pas des intempéries, mais de la présence continue de terres éboulées sur le terrain voisin, et que le talus devait être stabilisé.

Pour la Cour de cassation, le glissement de terrain était dû à un phénomène climatique imprévisible et irrésistible. Les intempéries exceptionnelles présentaient les caractères de la force majeure, ce qui exonère le propriétaire du terrain ayant causé le sinistre de toute responsabilité.

Responsabilité : délai décennal de forclusion de l'action en responsabilité contre les constructeurs

(Cass. Civ III : 10.6.21)

Le délai de dix ans pour agir contre les constructeurs sur le fondement de l'article 1792-4-3 du Code civil est un délai de forclusion, qui n'est pas, sauf dispositions contraires, régi par les dispositions concernant la prescription. Dès lors, la reconnaissance, par le débiteur, de sa responsabilité n'interrompt pas le délai.

En l'espèce, des propriétaires ont assigné un constructeur, ainsi que son assureur, en indemnisation en raison de désordres persistants sur leur terrasse.

La Cour de cassation rappelle que le régime de responsabilité de droit commun des constructeurs est aligné sur celui de la garantie décennale. En ce sens, le dommage revêtant le caractère décennal (affectant la destination ou la solidité de l'ouvrage) doit apparaître dans le délai de dix ans pour que l'action soit recevable (délai d'épreuve)

(Cass. Civ III : 12.11.20). En conséquence, un simple accord intervenu pour la reprise des désordres ne constitue pas une reconnaissance de responsabilité opposable à l'assureur et n'interrompt pas le délai décennal de l'action en responsabilité contractuelle de droit commun intentée par le maître de l'ouvrage pour des dommages intermédiaires.



Copropriété

Fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic

(arrêté du 30.7.21 : JO du 9.9.21)

En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel, l'ordonnance du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété a introduit l'obligation pour le syndic de joindre à son projet de contrat une fiche d'information sur le prix et les prestations qu'il propose (loi du 10.7.65 : art. 18-1-A / cf. [Analyse juridique n° 2019-16](#)).

L'arrêté du 30 juillet 2021 précise le modèle type selon lequel cette fiche d'information devra être établie. Cette mesure entre en vigueur au 1^{er} janvier 2022.

Lots transitoires : mise en conformité du règlement de copropriété

(Cass. Civ III : 17.6.21)

Les copropriétaires ont jusqu'au 23 novembre 2021 pour inscrire leurs lots transitoires dans le règlement de copropriété.

Pour mémoire, la pratique des lots transitoires s'est développée dans les programmes immobiliers construits par tranches dans lesquels la construction de tous les lots s'étale sur une longue période. La jurisprudence assimilait le lot transitoire à un véritable lot de copropriété ([Cass. Civ III : 18.9.13](#)). La loi ELAN a consacré cette pratique et

intégré sa définition à la loi du 10 juillet 1965 (ELAN : art. 206 / loi du 10.7.65 : art. 1 / [Habitat Actualité spécial loi ELAN](#)). Il est formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire un ou plusieurs bâtiments et d'une quote-part de parties communes correspondante. La loi renvoie au règlement de copropriété le soin de créer et de définir le contenu des lots transitoires. La mise en conformité des règlements de copropriété doit intervenir au plus tard le 23 novembre 2021.

En l'espèce, une société est copropriétaire d'un lot composé d'un sous-sol à construire et de millièmes de parties communes générales. Un couple copropriétaire des deux seuls autres lots de l'immeuble avait assigné la société et le syndicat des copropriétaires pour constater l'inexistence de ce lot, ce qui aurait permis d'exclure l'application du statut de la copropriété à l'immeuble. Les juges du fond ont considéré que ce lot était inexistant et exclu la qualification de lot transitoire au sens de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965.

La Cour de cassation rappelle qu'un délai de trois ans est laissé aux syndicats de copropriétaires pour mettre leur règlement en conformité avec l'article 1^{er} issu de la loi ELAN. Dès lors, la qualification de lot transitoire ne peut pas être exclue avant l'expiration du délai de mise en conformité. Compte tenu de la complexité de la mise en conformité et des difficultés résultant de la crise sanitaire, le projet de loi dit « 3DS » prévoit de reporter ce délai au 25 novembre 2024 (cf. [Habitat Actualité n° 180](#)).



Qualité de l'habitat

Diagnostic sur la gestion des produits, équipements, matériaux et déchets issus de la démolition ou de la rénovation significative de bâtiments

(décrets n° 2021-821 et n° 2021-822 du 25.6.21 : JO du 27.6.21)

Le décret du 25 juin 2021 impose à compter du 1^{er} janvier 2022 au maître d'ouvrage d'établir un diagnostic portant sur la gestion des produits, matériaux et déchets issus de la démolition ou de la rénovation d'un bâtiment dès lors que celle-ci apparaît significative. Ce sera le cas dès lors qu'elle concerne certains types de travaux ou que la surface du bâtiment est supérieure à 1 000 m².

Le contenu du diagnostic fait également l'objet de modifications : sont ainsi ajoutées des informations sur la méthodologie de réalisation de celui-ci. Ces évolutions traitent des possibilités de réemploi des équipements, des matériaux ou des déchets en prenant en compte une hiérarchie des modes de traitement de ceux-ci, tout en ajoutant certaines indications sur leurs précautions de gestion. Le décret prévoit en outre les modalités de publicité du diagnostic par le Centre scientifique et technique du bâtiment en lieu et place de l'ADEME.

Un second décret du même jour précise les compétences dont doit disposer la personne physique ou morale chargée par le maître d'ouvrage de réaliser ce diagnostic.

RE2020 : fixation des exigences de performance énergétique et environnementale des bâtiments

(décret n° 2021-1004 du 29.7.21 : JO du 31.7.21 / arrêté du 4.8.21 : JO du 15.8.21)

Prévue par la loi ELAN du 23 novembre 2018, la Réglementation environnementale 2020 (RE2020) édicte les normes de construction des bâtiments neufs en remplacement de celles imposées par la RT 2012.

Le décret du 29 juillet 2021 fixe les exigences de performance énergétique et environnementale que doivent respecter les bâtiments situés en France métropolitaine et notamment cinq exigences de résultat :

- l'optimisation de la conception énergétique du bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre ;
- la limitation de la consommation d'énergie primaire ;
- la limitation de l'impact sur le changement climatique associé à ces consommations ;
- la limitation de l'impact des composants du bâtiment sur le changement climatique ;
- la limitation des situations d'inconfort dans le bâtiment en période estivale.

Il instaure un label réglementaire sur la performance énergétique et environnementale qui accompagne la RE2020 avec une entrée en vigueur fixée par arrêté, au plus tard le 31 décembre 2022.

Il précise également la méthode de calcul des valeurs des indicateurs pour la maison individuelle et pour le logement collectif. Ainsi, la RE2020 comporte dix indicateurs :

- deux indicateurs calculés à titre informatif. Il s'agit de l'indicateur StockC qui mesure la quantité de carbone issu de l'atmosphère et stockée dans le bâtiment et de l'indicateur qui mesure l'impact sur le changement climatique du bâtiment, évalué sur l'ensemble de son cycle de vie ;
- sept indicateurs assortis de plafonds à respecter. Il s'agit des indicateurs « Bbio », des trois indicateurs de la consommation d'énergie primaire : « Cep nr-max, le cep-max et Icénergie-max », de l'indicateur « Iconstruction » et des indicateurs « DH » ;
- un indicateur « Icded » pour calculer l'un des sept indicateurs plafonnés.

Il indique en outre les dates d'entrée en vigueur de la RE2020. En effet, les exigences relatives à la réglementation environnementale s'appliquent, concernant les logements, aux demandes de permis de construire ou aux déclarations préalables déposées à compter du 1^{er} janvier 2022. À noter que les résidences de tourisme disposant

d'un local de sommeil, d'une cuisine et de sanitaires sont également soumises aux règles applicables aux bâtiments à usage d'habitation, à compter du 1^{er} janvier 2022. Par ailleurs, les constructions de bâtiments d'une surface inférieure à 50 m² et les extensions de bâtiments d'une surface inférieure à 150 m² sont exonérées du respect de la RE2020 jusqu'au 31 décembre 2022. Ils y seront soumis à partir du 1^{er} janvier 2023, mais les ministres concernés peuvent, par arrêtés, définir des exigences alternatives pour ces surfaces.

Parallèlement, l'arrêté du 4 août 2021 précise la manière d'atteindre les cinq exigences fixées par le décret. Il détaille les exigences auxquelles les bâtiments neufs devront se soumettre et fixe les seuils à respecter notamment en termes d'isolation thermique, de perméabilité à l'air, des installations de chauffage et de confort d'été. La vérification des performances du bâtiment devient obligatoire après travaux.

Il précise également la méthode de calcul de la performance énergétique et environnementale qui ne concerne que la France métropolitaine et non les bâtiments situés en Outre-mer.

L'arrêté comprend par ailleurs trois annexes relatives aux règles générales pour le calcul de la performance énergétique et environnementale, à la méthode de calcul « Th-BCE 2020 », détaillant les règles de calcul de la performance énergétique, ainsi qu'aux règles « Th-Bat 2020 » permettant de déterminer les données d'entrée aux calculs de la performance énergétique.

Il prévoit enfin la possibilité d'une proposition de modes d'application simplifiés en maisons individuelles. Ce mode est une combinaison de caractéristiques architecturales, de performances énergétiques et environnementales des ouvrages et équipements attachée à une famille définie de bâtiments. La proposition de modes d'application simplifiés doit être adressée aux ministres chargés de l'énergie et de la construction, accompagnée d'un dossier d'études. Dans le cas où la méthode ne prend pas en compte les spécificités d'un projet de construction, une demande d'approbation du projet doit être adressée au ministre chargé de l'énergie et au ministre chargé de la construction.

Solutions d'effet équivalent : traitement des données

(arrêté du 12.8.21 : JO du 20.8.21)

Pour mémoire, depuis le 1^{er} juillet 2021, le maître d'ouvrage peut justifier du respect de l'objectif général d'une règle de construction par une solution de référence ou une solution d'effet équivalent (CCH : L.112-5 / cf. [Habitat Actualité n° 181](#)). Ces dernières sont remontées au ministre chargé de la construction.

L'arrêté du 12 août 2021 désigne l'Agence qualité construction (AQC) pour assurer le traitement, l'utilisation et la diffusion des données relatives aux solutions d'effet équivalent. Cette mission lui est confiée pour une durée de 10 ans renouvelable.

Protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation

(arrêté du 13.8.21 : JO du 20.8.21)

Pour mémoire, la notion de façade sans ouverture avait été introduite par l'[arrêté du 7 août 2019](#), qui avait mis à jour les exigences de performance contre l'incendie des revêtements de façade des bâtiments d'habitation. Le texte prévoyait notamment que pour être considérées comme des façades sans ouverture au titre de la réglementation incendie, ces dernières ne devaient comporter aucune baie ouvrante.

L'arrêté du 13 août 2021 modifie l'arrêté du 31 janvier 1986 qui fixe les règles de protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation, en classant les immeubles à usage d'habitation en quatre grandes familles allant de l'immeuble collectif d'habitation à la maison individuelle. Il apporte des modifications à la section relative aux façades au sein du titre II consacré aux structures et enveloppe des bâtiments d'habitation, et précise notamment que la façade sans ouverture ne doit comporter aucune baie, qu'elle soit ouvrante ou non ouvrante.

La mesure entrera en vigueur le 20 février 2022.

Urbanisme

Autorisations d'urbanisme : dématérialisation des demandes

(décret n° 2021-981 du 23.7.21 : JO du 25.7.21 / arrêté du 27.7.21 : JO du 29.7.21)

Depuis 2015, les usagers peuvent, après s'être identifiés, saisir l'administration par voie électronique pour une demande, une déclaration, un document ou une information, ou lui répondre par la même voie (CRPA : L.112-8) (cf. [Habitat Actualité n° 147](#)). À ce principe, des exceptions ont été prévues. Les autorisations d'urbanisme ont ainsi été temporairement exclues de la saisie par voie électronique jusqu'au 7 novembre 2018. En raison de certaines inquiétudes locales, la date à compter de laquelle l'administration devait être en mesure de recevoir le dépôt dématérialisé des demandes d'urbanisme a ensuite été décalée au 1^{er} janvier 2022 (décret du 5.11.18 : JO du 6.11.18 / cf. [Habitat Actualité n° 165](#)). Cette possibilité a ainsi été alignée sur celle de la dématérialisation de l'instruction (loi ELAN art. 62 / CU : L.423-3 / cf. [Habitat Actualité spécial loi ELAN](#)). Ainsi, à partir du 1^{er} janvier 2022, toutes les communes devront être en mesure de recevoir sous forme électronique les demandes

d'autorisation d'urbanisme et celles de plus de 3 500 habitants devront également se doter d'une téléprocédure spécifique pour recevoir et instruire ces dossiers sous forme dématérialisée.

Le décret du 23 juillet 2021 prévoit les évolutions réglementaires nécessaires afin, d'une part, d'articuler le contenu du Code de l'urbanisme avec les dispositions du Code des relations entre le public et l'administration en matière de saisine par voie électronique et, d'autre part, de sécuriser les échanges électroniques entre les entités impliquées dans l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

L'arrêté du 23 juillet 2021 définit, quant à lui, les modalités de mise en œuvre des téléprocédures.

La téléprocédure prend la forme d'un service numérique fondé sur une procédure électronique de traitement et de transmission utilisant le réseau internet. Elle permet :

- au demandeur de constituer et de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme ;
- à la commune de recevoir, d'enregistrer ces demandes et d'en accuser réception ;
- les échanges d'informations, pièces, courriers et notifications prévus par les textes relatifs à la procédure d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme entre, d'une part, le demandeur et, d'autre part, la commune ou l'autorité compétente ;
- à l'autorité compétente de réaliser l'instruction d'une demande, y compris le suivi des demandes d'avis, d'accord ou de décision requis et des délais de procédure ;
- au demandeur de consulter son dossier, notamment son état d'avancement ;
- de paramétrer les droits d'accès des personnes habilitées à s'y connecter ;
- de contrôler l'existence des informations à préciser dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

La téléprocédure doit, en outre, répondre à certaines exigences techniques :

- accepter a minima les fichiers d'une taille de 10 méga-octets et les formats suivants : PDF, JPEG et PNG ;
- garantir la fiabilité, l'intégrité, la sécurité et la confidentialité des comptes utilisateurs des acteurs et leurs échanges ;
- établir, de manière certaine, la date et l'heure auxquelles les informations, pièces, documents, courriers, notifications, demandes, déclarations adressés par ou au demandeur et par ou aux entités consultées sont utilisés, envoyés, reçus, mis à disposition et consultés.

Par ailleurs, l'arrêté définit le dispositif au moyen duquel s'effectue, lorsqu'elle est réalisée par voie électronique, la transmission, par les autorités compétentes pour délivrer les autorisations d'urbanisme aux services de l'État, des éléments requis, comme la copie de la décision ou le procès-verbal constatant l'infraction. La direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature met ainsi à disposition des acteurs concernés une plateforme de partage et d'échange, dénommée « PLAT'AU », pour faciliter le traitement dématérialisé des demandes d'autorisation d'urbanisme, des certificats d'urbanisme et la réalisation des formalités associées. Les modalités d'utilisation et de fonctionnement de PLAT'AU sont accessibles, sur demande, depuis le site internet : www.cohesion-territoires.gouv.fr.

Anru : modifications du règlement général

(arrêté du 24.8.21 : JO du 29.8.21)

L'arrêté du 24 août 2021 approuve les modifications du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru). Ces ajustements concernent notamment l'indemnité de minoration de loyer pour le relogement des ménages. Le règlement est modifié pour améliorer le niveau de financement sur les territoires où la prime n'est pas suffisamment incitative (notamment ceux en déficit foncier) et élargir l'offre de logement répondant aux critères d'attribution de la prime. Les conditions d'attribution de l'aide sont simplifiées ; en ce sens, l'aide sera versée aux bailleurs relogeurs et non plus au maître d'ouvrage des opérations générant du relogement. Le barème de l'aide est par ailleurs territorialisé, afin que celle-ci soit davantage en adéquation avec les écarts de loyers et les écarts de mobilité constatés par zone. Le zonage utilisé pour cette territorialisation correspond à celui créé par l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'État et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés. Le nouveau règlement général est entré en vigueur le 30 août 2021.

Fixation de l'indemnité d'expropriation dans une ZAC

(Cass. Civ III : 27.5.21)

Afin de fixer le montant d'une indemnité d'expropriation dans une Zone d'aménagement concerté (ZAC), les juges doivent, pour déterminer le caractère constructible ou non d'une parcelle, apprécier la desserte des réseaux au regard de l'ensemble de la ZAC et non au regard de la seule parcelle concernée.

En l'espèce, des propriétaires expropriés contestaient le montant de l'indemnité d'expropriation qui leur était proposée car il se fondait sur le prix d'une parcelle non constructible, justifiée par sa desserte insuffisante par les réseaux.

Toutefois, s'agissant d'une parcelle classée par le Plan local d'urbanisme (PLU) dans une ZAC, les juges du fond ont estimé que la dimension des réseaux la desservant doit s'apprécier au regard de l'ensemble de cette zone. La Cour de cassation précise qu'il leur suffit de constater que les réseaux desservent de manière insuffisante les

terrains dans le périmètre de la zone. Ils n'ont pas à apprécier les caractéristiques de chacune des parcelles en particulier.

Cette solution est dans la continuité d'une décision récente de la Cour de cassation affirmant que la ZAC est une opération d'aménagement d'ensemble qui ne se conçoit que dans sa globalité ([Cass. Civ III : 4.4.19](#)).

Prescription acquisitive d'une servitude des eaux usées

([Cass. Civ III : 17.6.21](#))

Une servitude d'écoulement des eaux usées revêt un caractère discontinu, de sorte qu'elle ne peut pas être acquise par le jeu de la prescription.

En l'espèce, un particulier a assigné ses voisins, propriétaires d'une maison afin de faire procéder à la suppression des canalisations d'évacuation des eaux usées qui empiétaient sur son terrain. Sa demande est rejetée par les juges du fond, ceux-ci considérant que les voisins ont acquis une servitude d'écoulement des eaux usées par prescription trentenaire. La Cour de cassation rappelle cependant qu'une servitude d'écoulement des eaux usées exige le fait de l'homme et qu'elle ne peut donc se perpétuer sans intervention renouvelée de celui-ci. Une telle servitude revêt donc un caractère discontinu, de sorte qu'elle ne peut pas être acquise par prescription.

Cette solution vient ainsi en complément d'une solution récente reposant sur le fait qu'une servitude discontinue, apparente ou non apparente, ne peut s'acquérir que par titre ([Cass. Civ III : 21.1.21](#)).



Collectivités locales

Modalités d'octroi de l'aide à la relance de la construction durable

([décret n° 2021-1070 du 11.8.21](#) : JO du 22.8.21 / [arrêté du 12.8.21](#) : JO du 22.8.21)

Pour mémoire, le Gouvernement a mis en place un plan de relance à la suite de la crise sanitaire, prévoyant une aide pour les « maires bâtisseurs ». Il s'agit d'accompagner financièrement les communes dans le développement d'équipements publics et de favoriser la reprise de la construction. Elle s'élève à un montant de 350 millions d'euros sur deux ans.

Les conditions et les modalités d'octroi de cette aide sont précisées par le décret du 11 août 2021 :

- l'aide peut être mobilisée par les communes pour les projets de construction, à condition qu'elles créent au moins deux logements et qu'elles génèrent une densité de logements supérieure à un seuil défini par catégorie de communes ;
- elle s'applique aux permis et décisions de non-opposition délivrés entre le 1^{er} septembre 2020 et le 31 août 2021 ; cinq seuils de densité sont prévus en annexe ;
- les projets de constructions neuves sur terrains nus situés en zone C en sont exclus ;
- l'aide est versée automatiquement, à partir des informations relatives aux déclarations préalables et aux permis de construire transmises par les autorités compétentes ;
- son montant est de 100 euros par mètre carré de surface de plancher de logement nouvellement créé et dépassant le seuil de densité annexé au décret. Ce seuil est fixé selon une classification des communes au regard de leurs caractéristiques urbaines. L'aide est majorée à 150 euros par mètre carré en cas de transformation de surfaces de bureau en surfaces de logement.

Pris en application du décret, l'arrêté du 12 août 2021 fixe la répartition des communes, par catégories allant de 1 à 5, établies en fonction de la taille de la commune, de la densité de population, de la densité du bâti, et de la typologie du parc de logements.



Droit général

Réforme du droit des sûretés

([ordonnance n°2021-1192 du 15.9.21](#) : JO du 16.9.21)

Prise en application de la loi du 22 mai 2019 relative à la croissance et à la transformation des entreprises (cf. [Analyse juridique n°2019-08](#)), l'ordonnance du 15 septembre 2021 procède à une réforme du droit des sûretés. L'objectif de l'ordonnance est de simplifier le droit des sûretés et de renforcer son efficacité, tout en assurant un équilibre entre les intérêts des créanciers et ceux des débiteurs et des garants.

En matière de cautionnement, l'ordonnance unifie tout d'abord l'ensemble des dispositions aujourd'hui réparties au sein de différents Codes ou lois non codifiées et les intègre dans le Code civil.

Elle encadre les dispositions générales applicables au cautionnement en énonçant les principales définitions nécessaires à la compréhension du cautionnement (cautionnement légal, judiciaire, notion de cautionnement

simple ou solidaire, de solidarité verticale entre la caution et le débiteur principal, de solidarité horizontale entre les différentes cautions).

Concernant la formation et l'étendue du cautionnement, l'ordonnance prévoit notamment l'unification des dispositions relative à la mention devant être apposée par la caution personne physique. Plusieurs modifications sont apportées au droit antérieur. Seule une mention apposée par la caution et désignant avec suffisamment de précision la nature et la portée de l'engagement est désormais exigée (et non plus la reproduction d'une mention strictement prédéterminée). Le caractère suffisant de la mention fera ainsi l'objet d'une appréciation au cas par cas par le juge en cas de litige. Cette mention ne devra pas nécessairement être manuscrite, afin de ne pas faire obstacle à ce que le cautionnement soit conclu par voie électronique.

L'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 est modifié afin que le cautionnement d'un bail d'habitation soit soumis aux exigences de droit commun.

L'ordonnance introduit également un principe, contraire à la position actuelle de la jurisprudence, selon lequel la caution peut opposer toutes les exceptions appartenant au débiteur principal, qu'elles soient personnelles à ce dernier ou inhérentes à la dette, à l'exception de l'incapacité. Elle précise que les exceptions liées à la défaillance du débiteur sont en principe inopposables par la caution, afin de poser un principe clair en cas de silence des textes spéciaux. Le droit des procédures collectives ou le droit du surendettement peuvent en effet prévoir des solutions différentes en fonction des objectifs qui sont les leurs.

Un devoir de mise en garde de la caution personne physique est introduit concernant les capacités financières du débiteur principal. Le non-respect de cette obligation entraîne une déchéance du droit du créancier à hauteur du préjudice subi par la caution.

Les effets du cautionnement entre le créancier et la caution, entre la caution et le débiteur et entre les cautions sont précisés, ainsi que les conditions d'extinction du cautionnement.

L'ordonnance encadre également plusieurs mesures consacrées aux cautions personnes physiques envers un créancier professionnel (exigence de proportionnalité du cautionnement, obligation d'information annuelle de la caution, obligation d'information sur la défaillance du débiteur principal...).

En matière de sûreté sur les immeubles, l'ordonnance opère une transformation des privilèges spéciaux immobiliers en hypothèques légales. Elle comporte ainsi des dispositions relatives :

- aux privilèges immobiliers, désormais généraux et dispensés d'inscription ;
- aux gages immobiliers (seules des modifications formelles sont apportées) ;
- aux hypothèques : dispositions générales à toutes les hypothèques, spécifiques aux hypothèques légales (générales et spéciales, afin de tenir compte de la transformation des privilèges spéciaux), aux hypothèques judiciaires et conventionnelles, en levant notamment le principe de prohibition des hypothèques sur bien futur. Les dispositions relatives au classement des hypothèques, à leur inscription et à leurs effets sont également réorganisées.

À l'exception de certaines dispositions dont l'entrée en vigueur est différée, ces mesures entreront en vigueur au 1^{er} janvier 2022. Les cautionnements conclus antérieurement à cette date demeureront intégralement soumis à la loi en vigueur au jour de leur conclusion, exceptées certaines obligations d'information qui s'appliqueront dès le 1^{er} janvier 2022.

L'ordonnance précise que la transformation des privilèges spéciaux immobiliers en hypothèques légales ne s'appliquera que pour l'avenir. Afin de ne pas remettre en cause les prévisions des parties, les privilèges inscrits au fichier immobilier antérieurement à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance conservent leur rang et les effets relatifs à la rétroactivité de celui-ci, en application du principe de survie de la loi ancienne. De même, les privilèges qui n'ont pas fait l'objet des formalités de publicité foncière à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance seront inscrits au fichier immobilier selon les dispositions applicables avant cette date.

Environnement : réforme en matière d'évaluation et participation citoyenne

(décret n° 2021-837 du 29.6.21 : JO du 30.6.21)

La loi du 2 mars 2018 introduit différentes mesures visant à développer l'information et la participation du public dans le cadre de l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ainsi que sur les règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes immobiliers (cf. [Habitat Actualité n° 161](#)).

Le décret du 29 juin 2021 vise une mise en conformité partielle des procédures environnementales, concernant l'évaluation des incidences de projets publics ou privés sur l'environnement, avec le droit européen. Il met notamment l'accent sur la transparence. Ses dispositions sont entrées en vigueur au 1^{er} août 2021.

FILOCOM : fichier des logements par communes

- (arrêté du 17.6.21 : JO du 19.8.21)

L'arrêté du 17 juin 2021 pose le cadre de fonctionnement de la plateforme « FILOCOM » (Fichier des logements à l'échelle communale) qui permet le traitement automatisé de données fiscales. Il est placé sous la responsabilité du service statistique du ministère du Logement.

Cet outil a pour finalité de constituer une base annuelle exhaustive de données statistiques sur les logements et les caractéristiques de leurs occupants et de leurs propriétaires, permettant l'étude longitudinale des comportements démographiques et de mobilité résidentielle, notamment en vue de fournir une aide à la définition, au suivi et à l'évaluation des politiques publiques liées au logement, au niveau national et local.

Ce traitement est effectué en agrégeant, au niveau du logement, les données de différents fichiers transmis par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) :

- le fichier de la taxe d'habitation ;
- le fichier de l'impôt sur le revenu ;
- le fichier des propriétés bâties ;
- le fichier des propriétaires.

Accès aux informations pour évaluer un bien en cas d'expropriation

(Cass. Civ III : 24.6.21)

L'administration fiscale transmet, sur demande d'un propriétaire exproprié, les éléments d'information lui permettant d'évaluer son bien. Lorsque cette demande est imprécise, la transmission est néanmoins jugée régulière si les recherches ont été limitées aux terrains bénéficiant d'une superficie comparable à celle du bien en cause, situés dans un rayon géographique de cinq kilomètres et sur une période de cinq ans.

En l'espèce, un propriétaire exproprié contestait le montant de l'indemnité d'expropriation qui lui était proposé, considérant ne pas avoir disposé des éléments suffisants pour pouvoir évaluer son bien. Or, il avait demandé la communication d'éléments d'information sur les « terrains à bâtir et non classés comme étant à bâtir de toutes superficies » et l'administration fiscale lui avait transmis un tableau récapitulatif des ventes portant exclusivement sur des parcelles en nature de terre. Compte tenu de l'imprécision de la demande du propriétaire, l'administration fiscale avait répondu en limitant le champ de ses investigations aux terrains bénéficiant d'une superficie comparable à celle du bien en cause, situés dans un rayon géographique de cinq kilomètres et sur une période de cinq ans.

Pour la Cour de cassation, il n'est pas établi qu'elle n'aurait pas fourni les éléments d'information adaptés à la demande. Les expropriés avaient donc disposé des éléments d'information au soutien de leur défense et qu'ils avaient pu, en outre, faire état de termes de comparaison obtenus grâce au service en ligne « demande de valeur foncière ».

La Cour de cassation avait déjà considéré que les modalités de transmission de ces informations ne portaient pas atteinte au principe d'une procédure juste et équitable, rejetant ainsi une Question prioritaire de constitutionnalité (QPC) fautive de caractère sérieux. En effet, les expropriés peuvent obtenir gratuitement de cette administration, sur simple demande et sans restriction, la communication des éléments d'information en sa possession, nécessaires à l'appréciation de la valeur de leur bien (Cass. Civ III : 25.9.13).

Propositions, Projets

Différenciation, décentralisation, déconcentration et diverses mesures de simplification de l'action publique locale

(projet de loi n° 4406 du 21.7.21)

Le projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dit « 3DS » (auparavant « 4D »), a été adopté par le Sénat en séance publique le mercredi 21 juillet 2021. Le texte initial a largement été modifié. Le nombre d'articles est passé de 84 à 158 après le vote de la commission des lois et enfin à 205 à l'issue de la séance publique, après l'adoption de 199 amendements. Le texte a été transmis à l'Assemblée nationale le 21 juillet 2021.

Les mesures concernant le logement et l'urbanisme ayant fait l'objet d'une modification au cours des discussions au Sénat concernent notamment :

- la pérennisation du dispositif SRU qui fixe un objectif de production de logements sociaux pour atteindre un quota de 20 ou 25 % selon les communes, au-delà de 2025. Le projet de loi adopté par le Sénat fixe un rythme d'entrée dans le régime d'obligation concernant les seuils de logements sociaux plus progressif, en ajoutant une période triennale d'étape avant l'atteinte de l'objectif final (P JL : art. 17) ;
- l'abaissement à dix ans du délai au-delà duquel un bien immobilier vacant, situé dans une Grande opération d'urbanisme (GOU) ou une Opération de revitalisation du territoire (ORT), est considéré comme appartenant à la commune sur le territoire de laquelle il est situé. Le projet de loi adopté par le Sénat étend l'application de ce délai aux zones de revitalisation rurale et aux Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QP V) (P JL : art. 27) ;
- la mise en place d'un droit de veto pour les maires lorsque l'établissement public de coopération intercommunale tente de diminuer leurs droits à construire. Une telle diminution devrait donc passer par une révision du Plan local d'urbanisme (PLU) et non plus par une simple modification (P JL : art. 30 bis C nouveau) ;
- la procédure de labellisation des maisons France Services, guichets uniques visant à accompagner les usagers dans diverses démarches administratives, dont le rôle et les missions seraient développés. Le projet de loi adopté par le Sénat prévoit d'associer les maires des communes membres d'un EPCI à fiscalité propre à la signature par celui-ci des projets de convention France Services (P JL : art. 49) ;
- la possibilité de tenir par visioconférences les réunions des assemblées délibérantes des conseils régionaux, départementaux et des établissements publics de coopération intercommunal (P JL : art. 52 bis nouveau).

Fenêtre sur...

Les acteurs

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

(arrêté du 30.6.21 : JO du 30.7.21)

Nina Pereira est nommée conseillère technique chargée de la communication digitale et de la presse au cabinet de la ministre déléguée auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargée de la ville, à compter du 5 juillet 2021.

Conseil général de l'environnement et du développement durable

(arrêté du 1.9.21 : JO du 2.9.21)

Jean-Martin Delorme est nommé président de la section « Habitat, cohésion sociale et développement territorial » du Conseil général de l'environnement et du développement durable.

Assemblée des Départements de France

(communiqué de presse du 27.7.21)

François Sauvadet est nommé président de l'Assemblée des départements de France.

Anah

(décret 2021-1051 du 6.8.21 : JO du 8.8.21)

Le ministre chargé de l'énergie est ajouté au nombre des ministres de tutelle de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

PNLHI

Chantal Mattiussi est nommée directrice du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI).

Édition

Anah

**Action cœur de ville – exemples d’opérations cofinancées**

Cette plaquette détaille les interventions de l’Anah et d’Action Logement en faveur de la reconquête du bâti existant dans les cœurs de ville.

En savoir plus : lire la plaquette

ADEME

**Quelles qualifications et certifications RGE pour quels travaux en 2021 ?**

Dans le cadre de la rénovation énergétique, les ménages peuvent bénéficier de différentes aides financières à condition de recourir à un professionnel RGE. Ce guide détaille les dernières évolutions des qualifications et certifications.

En savoir plus : lire le guide

ANCT

**Forum des solutions – l’innovation en partage dans les cœurs de ville**

Ce guide présente les projets innovants de revitalisation des cœurs de ville de la saison 2020-2021.

En savoir plus : lire le guide

Aqc

**Organisation collaborative, réussir le projet et le chantier**

La plaquette propose des conseils d’organisation afin d’améliorer la qualité de réalisation des opérations de construction et limiter les problèmes de non-qualité.

En savoir plus : lire la plaquette

Médiateur de l'énergie



La fin des tarifs réglementés de vente de gaz naturel

Le dépliant a été actualisé en septembre 2021.

En savoir plus : lire le dépliant

Date de publication : 21 septembre 2021

N° ISSN : 2780-4518

Directrice de la publication : Roselyne Conan

Comité de rédaction : Thibaut Burkhart, Romain Bonny, Carine Boukhari, Cécile Can, Mathilde Chèvre, Laura Delorme, Odile Dubois-Joye, Camille Flaszenski, David Gueguen, Fabienne Jean-Baptiste, Wael Jradi, Ariane Laederich, Erwan Lefay, Louis du Merle, Clément Pavard, Jérémie Rondel, Aurane Sérot, Elvire Tribalat

Assistante de rédaction : Marie-Claire Benard

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

[@Anil_Officiel](#) - [company/agencenationaleinformationlogement/](https://www.linkedin.com/company/agencenationaleinformationlogement/) - [ANIL Agence Nationale Information Logement](#)