



N° 176  
Septembre 2020

## SOMMAIRE

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL	2
Une forte contribution des produits d'investissement récents à l'offre locative privée	2
De nos partenaires	2
Le financement de l'habitat en 2019	2
Quelle évolution de la ségrégation résidentielle en France ?	2
Le parc de logements par classe de consommation énergétique	3
Encadrement des loyers à Paris : une contrainte plus forte pour certains logements	3
Quelle part de la demande de logement social pourrait être couverte par une offre de logement intermédiaire ?	4
Étude de la mobilité interne au sein du parc des organismes de logement social	4
Éclairages - Logement social et territoires	5
Perspectives - L'étude sur le logement social	5
Renouveau urbain et rénovation environnementale des bâtiments : amplifier et accélérer	6

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	7	Contrats	15
Financement	8	Copropriété	15
Fiscalité	8	Qualité de l'habitat	16
Location	9	Urbanisme	19
Publics en difficulté	10	Droit général	20
Habitat dégradé	13		

### PROPOSITIONS, PROJETS

Projet de loi organique relatif à la simplification des expérimentations	21
Accélération et simplification de l'action publique	21

### FENÊTRE SUR...

Les acteurs	23
Cabinet du Premier ministre	23
Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales	23
Ministère de la Transition écologique	23
Mission parlementaire : prévention des expulsions	23
Les institutions	23
Cohabilis	23

### ÉDITION

ANIL	24
AQC	24
ADEME	25
Anah	25
Cerema	25
Banque des Territoires	25

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

### Une forte contribution des produits d'investissement récents à l'offre locative privée

Publication ANIL-FNAU, septembre 2020

À partir des résultats 2018 du réseau des Observatoires locaux des loyers portant sur de 25 agglomérations, cette étude illustre la place et le prix du parc récent sur le marché locatif privé des appartements loués vides. Depuis 1984, le développement du parc locatif privé est soutenu par les différents dispositifs d'incitations fiscales à l'investissement dans le neuf. Différentes évaluations permettent d'estimer que 700 à 800 000 logements construits après 2005 ont bénéficié de ces dispositifs et sont donc soumis à un plafond de loyers. Le volume du parc récent diffère entre les agglomérations observées selon le niveau de tension du marché (disponibilité foncière...). Ces dernières années, le parc récent a évolué vers la périphérie

des villes centres. De même, en termes de structure du parc, la production s'est orientée davantage vers les deux et trois pièces. Globalement, le parc récent présente des loyers moins chers que ceux de la période 1991-2005. Ce constat se vérifie également pour les emménagés récents, c'est-à-dire les ménages ayant emménagé dans leur appartement depuis moins d'un an.

Les politiques récentes menées en faveur de l'investissement locatif ont ainsi eu un impact sur le parc locatif construit après 2005 tant sur sa structure que sur ses prix. De fait, ce segment du parc a pu orienter la formation des prix des niveaux de loyers des générations précédentes.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Le financement de l'habitat en 2019

ACPR, juillet 2020

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 2019. 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 base également sur des données statistiques de la Banque de France et de certaines sources externes (Insee, CGEDD, EBA, etc.). La publication permet d'observer plusieurs enseignements. Dans un premier temps, l'étude confirme un marché de l'immobilier résidentiel très dynamique en France en 2019. En effet, grâce à des taux d'intérêt historiquement bas, le nombre de transactions a atteint un nouveau pic historique de 1 065 000 ventes. La production annuelle de crédits à l'habitat a été de 246,4 milliards d'euros en 2019, soit une hausse de 21,3 % par rapport à 2018. Dans le même temps, les encours de crédits à l'habitat ont enregistré sur l'année une croissance de 6,8 %. Dans un second temps, l'analyse interpelle sur la poursuite

d'un relâchement des critères d'octroi des prêts : la durée moyenne, le taux d'effort moyen ou encore le taux d'endettement moyen des prêts à l'octroi a continué d'augmenter pour la quatrième année consécutive. Les auteurs rappellent que c'est dans ce contexte qu'une recommandation visant à limiter le taux d'effort à l'octroi à 33 % et la maturité à l'octroi à 25 ans des crédits immobiliers octroyés en France a été émise par le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) le 20 décembre 2019. Néanmoins, l'étude dans sa dernière et troisième partie souligne que les risques semblent maîtrisés en s'appuyant entre autres sur la faible sinistralité des crédits, tant en termes de stock qu'en termes de flux et sur un coût du risque qui reste négligeable. Cependant, le taux de marge nette de l'encours de crédits à l'habitat a continué à se dégrader en 2019. Dans son introduction, l'étude propose quelques chiffres sur le début de l'année 2020. Sans surprise et en raison du contexte sanitaire, une forte baisse du nombre de transactions immobilières est observée à partir de la mise en place des mesures de confinement.

*En savoir plus : lire l'étude*

### Quelle évolution de la ségrégation résidentielle en France ?

France Stratégie, août 2020

La ségrégation résidentielle désigne l'inégale répartition dans l'espace urbain de différentes catégories de population. Elle peut résulter de choix individuels, motivés par exemple par la recherche d'un entre-soi, ou de phénomènes de relégation, liés notamment au prix des logements.

Utilisant les données des bases du recensement de l'Insee, France Stratégie a publié une note d'analyse sur l'évolution de la ségrégation résidentielle en France entre 1990 et 2015 dans les communes de plus de 100 000 habitants. La ségrégation sociale a augmenté dans l'agglomération parisienne pour toutes les catégories sociales. Dans les autres

agglomérations, elle est stable pour les ouvriers et employés et en baisse pour les cadres et chefs d'entreprise. L'indice de ségrégation des cadres et chefs d'entreprise est une fois et demie plus élevée que celui des ouvriers et employés en 2015 (36 % et 26 % respectivement). Même si une baisse de l'indice est observée depuis 1990, les immigrés d'origine extra-européenne et leurs enfants restent plus ségrégués que ceux d'origine européenne.

Enfin, l'inégale répartition des logements sociaux a baissé depuis 1990 mais reste élevée. Dans le contexte des programmes de renouvellement urbain, et de mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU, la baisse de cet indice de ségrégation est plus importante au niveau intra-communal qu'entre les villes d'une même agglomération.

*En savoir plus : lire la note d'analyse*

## Le parc de logements par classe de consommation énergétique

Thomas Merly-Alpa, Nicolas Riedinger et Mathieu Baudry, SDES-CGDD, septembre 2020

Le Service des données et études statistiques (SDES) du Commissariat général au développement durable (CGDD) diffuse une étude sur le parc de logements par classe de consommation énergétique. Pour ce faire, une méthode d'estimation exploitant les données de Diagnostics de performance énergétique (DPE) collectées par l'ADEME a été mise en place. Ces données ont été redressées à partir des sources fiscales et du recensement de la population pour que l'estimation soit représentative du parc de logements. Pour les logements datant d'avant 1948, une autre méthode a été appliquée à partir du modèle Enerter déployé par le bureau d'études Energie Demain. Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, parmi les 29 millions de résidences principales, près de 7 % seraient peu énergivores, c'est-à-dire avec une étiquette A ou B du DPE. À l'inverse, 17 % sont classées comme « très énergivores » avec une étiquette F ou G. En termes de caractéristiques, les

logements énergivores sont plus représentés dans l'habitat individuel et chez les petits logements (moins de 30 m<sup>2</sup>). Le parc privé concentre davantage de logements énergivores, près de 19 % contre 7 % dans le parc social. De même, un quart des logements du parc locatif privé ont une étiquette F ou G contre 17 % pour les propriétaires occupants. Les départements situés sur le pourtour méditerranéen ainsi que sur la façade atlantique sont moins concernés en raison du climat qui ne nécessite pas les mêmes besoins en chauffage. Le DPE est actuellement établi sur la consommation d'énergie primaire du logement, plus exactement l'énergie disponible. Des évolutions réglementaires du DPE sont à l'étude notamment en introduisant certains critères fondés sur la consommation d'énergie finale du logement.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Encadrement des loyers à Paris : une contrainte plus forte pour certains logements

CGDD (SDES), juillet 2020

Le Commissariat général au développement durable (CGDD) propose une évaluation du dispositif d'encadrement des loyers mis en place à Paris, sur une période située entre août 2015 et novembre 2017. La mise en œuvre de ce dispositif avait été suspendue par l'annulation des arrêtés préfectoraux (TA Paris : 28.11.17 / CA Paris : 26.6.18). En juillet 2019, à la suite de la promulgation de la loi ELAN en novembre 2018, un dispositif expérimental d'encadrement des loyers était mis en place.

Durant la période d'application de l'encadrement du niveau des loyers, les nouveaux contrats de location ou renouvellement de baux sont concernés et leurs loyers sont fixés dans la limite des loyers de référence, correspondant aux médianes des loyers au m<sup>2</sup> par quartier administratif, nombre de pièces et période de construction de l'immeuble calculés chaque année par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap). Les loyers des nouveaux baux ne doivent pas excéder un plafond égal au loyer de référence majoré de 20 %. Certains propriétaires peuvent appliquer un complément de loyer, lorsque le montant du loyer est égal au montant du loyer majoré, si le bien immobilier présente des « caractéristiques de confort ou de localisation ».

Les données sur les loyers utilisées dans cette publication proviennent d'une enquête conduite par l'Olap fondée sur un échantillon annuel d'environ 45 000 logements parisiens. Elle porte sur les logements loués vides, occupés à titre de résidence principale, à l'exception des logements sociaux et concerne une part significative du parc locatif (environ 11 % du parc locatif loué vide est enquêté chaque année). Les données issues des collectes de 2015, 2016 et 2017 par l'Olap ont été mobilisées pour l'étude, après suppression des doublons pour les logements présents dans plusieurs millésimes, représentant un échantillon de 90 641 logements du parc locatif parisien.

Durant la période d'encadrement du niveau des loyers qui s'est appliqué entre août 2015 et novembre 2017, la part des loyers dont le montant est supérieur aux seuils fixés par arrêté préfectoral s'est élevée à environ 20 % de l'ensemble des baux signés à partir du 1<sup>er</sup> août 2015. Sur la même période, une modélisation des loyers conduit à estimer que la part de dépassement aurait été de 25 % en l'absence de dispositif d'encadrement toutes choses égales par ailleurs. Ainsi, ce modèle conduit à estimer que l'encadrement a permis de réduire de cinq points la part de loyers supérieurs aux plafonds.

Les auteurs soulignent que la part des loyers dépassant les plafonds est particulièrement élevée pour les logements comprenant des petites pièces (logements dont la surface par pièce est inférieure à 18 m<sup>2</sup>). En effet, la méthode de calcul des plafonds distingue les logements uniquement en fonction de leur nombre de pièces (et non leur surface) et calcule ensuite le loyer de référence à partir de la médiane du loyer au m<sup>2</sup>. Or, le loyer médian au m<sup>2</sup> diminue lorsque le nombre de pièces du logement augmente. Ainsi, les loyers des logements constitués des petites

pièces dépassent plus fréquemment le plafond (50 % de ces logements avant l'encadrement en 2015 et 44 % fin 2017). Les parts de dépassement du plafond sont restées relativement stables pendant la période d'encadrement pour les autres types de logements. Aussi, seuls les loyers moyens des logements à petites pièces ont diminué de 3 % alors que les loyers des autres types de logement sont restés stables.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Quelle part de la demande de logement social pourrait être couverte par une offre de logement intermédiaire ?

ANCOLS, juin 2020

À partir des différentes sources de données (SNE, OPS, la cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières), l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) a publié une étude sur les ménages demandeurs d'un logement social qui seraient en capacité de payer le loyer d'un logement issu du parc intermédiaire. L'écart de loyer entre le parc privé et le parc social est important notamment dans les zones les plus tendues. De fait, des ménages non éligibles au parc social se retrouvent en difficulté pour se loger dans le parc privé. À la suite d'une étude de la DRIHL, près de 300 000 ménages pourraient prétendre au logement intermédiaire en Île-de-France, en raison de leur situation familiale et de leurs revenus. L'étude vise également à recenser les ménages qui, éventuellement en cas de demande de mobilité interne, pourraient être logés dans le parc intermédiaire et ainsi libérer des logements sociaux. Il existe des écarts entre les plafonds PLS et PLI notamment en fonction du découpage territorial du zonage ABC. Les écarts y sont les plus marqués dans la partie de la zone A (métropole lilloise, lyonnaise, côté méditerranéenne... hors Île-de-France). Seulement 1 % des demandes en zone

Abis, A et B1 sont déposées par des ménages qui se situent entre les plafonds PLS et PLI, et entre 2 et 6 % concernent des ménages en capacité de payer un loyer PLI (selon les hypothèses de taux d'effort maximal et de surface retenues). Entre 22 et 28 % des demandeurs en capacité de payer un loyer égal au plafond PLI se trouvent dans des communes où ces plafonds sont supérieurs aux marchés locatifs locaux. Les demandeurs qui seraient en mesure de payer un loyer égal au plafond PLS (avec un taux d'effort de 30 %) représentent environ 11 % des candidats à un logement social. Les couples sans enfant ayant établi une demande de logement social sont plus fréquemment en capacité de payer un loyer du parc intermédiaire par rapport à des personnes seules. Les demandeurs pouvant acquitter un loyer correspondant au parc intermédiaire demandent généralement des logements de taille supérieure par rapport aux perspectives d'évolution de la norme d'occupation établie par l'Insee. Paris concentre le plus grand nombre et le taux le plus élevé de ménages pouvant prétendre à un logement du parc intermédiaire, au regard de leurs ressources, des plafonds applicables et du taux d'effort.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Étude de la mobilité interne au sein du parc des organismes de logement social

ANCOLS, juillet 2020

Cette étude de l'ANCOLS analyse la demande de mobilité interne au sein du parc des organismes de logement social et la satisfaction de cette demande. Il s'agit de comparer les demandes et les attributions réalisées au titre de la mobilité interne au parc social à celles des ménages entrant dans le parc social (primo-demandeurs).

L'étude montre que, parmi les demandes déposées au cours de l'année 2017, 32 % (soit 1 024 330 demandes) ont été émises par des ménages déjà locataires du parc social. Cette demande de mobilité concerne un locataire du parc social sur quatre.

L'étude met en évidence que les demandes de mobilités internes sont plus fréquemment émises par des ménages plus âgés et des familles. Par ailleurs, ces demandes sont souvent motivées par la taille du logement occupé, trop petit, tandis que celles des

primo-demandes sont davantage motivées par le caractère précaire de leurs conditions de logement ou d'hébergement. Les zones les plus tendues (zones A bis et A) sont moins recherchées par les demandeurs de mobilité que les primo-demandeurs, les premiers focalisant davantage leurs recherches sur la taille du logement (plus grand que celui qu'ils occupent au moment de la demande).

L'étude montre également que les demandes de mobilité sont moins souvent satisfaites que celles des primo-demandeurs. Les auteurs émettent des hypothèses pour expliquer ce phénomène : soit les locataires du parc se voient moins souvent proposer un logement, soit ils refusent plus souvent les propositions qui leurs sont faites. Les demandeurs en mobilité interne ont, de plus, un délai d'attribution de logement plus long. Ce constat est confirmé par une

analyse économétrique. Les résultats du modèle permettent de conclure qu'à caractéristiques égales, une demande émise par un ménage déjà locataire du parc social a une probabilité plus faible d'aboutir qu'une demande émise par un primo-demandeur, et donc un délai avant attribution plus long.

Lorsqu'un logement leur est attribué, les ménages en demande de mobilité étant plus souvent des familles, il est plus souvent de grande taille que pour les

ménages en primo-demande. La mobilité au sein du parc social permet, ainsi, de réduire les situations de sur-occupation du logement, citées comme motif prioritaire pour trois ménages sur dix. La sur-occupation passe donc de 21 % des ménages avant attribution d'un nouveau logement au sein du parc social à 5,3 % après attribution.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Éclairages - Logement social et territoires

Banque des territoires, juillet-août 2020

La Banque des Territoires publie une étude présentant un panorama du logement social en Europe, et détaillant les différents modèles qu'utilisent les pays européens pour répondre à la demande de logements abordables. L'étude montre que cette demande s'est accrue depuis la crise financière de 2008, en raison notamment de l'appauvrissement d'une partie de la population. Selon l'étude, en Europe, une personne sur dix consacre plus de 40 % de ses revenus à son logement, avec des chiffres très contrastés entre les pays ; cette situation concernant jusqu'à quatre personnes sur dix en Grèce (moins d'une personne sur dix en France).

Les pays européens répondent différemment à ce besoin commun de logements abordables. Une première différence tient au poids du logement social dans le parc immobilier qui varie grandement d'un pays à l'autre. La part moyenne des logements sociaux dans le parc total de l'Europe est de 9 %, selon la définition de l'OCDE utilisée dans cette étude, mais dans certains pays, le logement social représente une grande partie du parc (c'est le cas en Autriche, au Danemark ou aux Pays-Bas). À l'inverse, il ne joue qu'un rôle mineur dans d'autres (comme au Portugal, au Luxembourg et dans les pays baltes). La part du parc social se situe à 17 % en France (contre 3 % en Allemagne) et la France est le pays présentant le plus grand nombre de

logements sociaux en Europe (avant le Royaume-Uni et les Pays-Bas). À cette différence de poids du logement social, s'ajoutent celles liées au fonctionnement du secteur. Le système, composé de bailleurs sociaux à but non lucratif ou d'offices publics locaux, comme en France, est dominant en Europe. Dans certains cas, il cohabite avec d'autres statuts de bailleurs (Danemark, Pays-Bas), parfois dans des systèmes très différents de la France (au Luxembourg, dont le parc est partagé entre agences d'État, agences locales, et bailleurs privés à but lucratif).

La réponse des pays européens au besoin de logements abordables diffère également selon les modes de financement du secteur utilisés étant d'une grande variété entre ces pays. La diversité se reflète dans le type d'établissement prêteur, l'ampleur du recours à l'emprunt des organismes de logement social, et le degré d'implication gouvernementale (sous forme de subventions publiques ou d'une garantie des prêts accordés). Les modèles varient ainsi de l'emprunt public exclusif comme en Finlande, à un financement par fonds propres, subventions publiques et emprunts bancaires, comme au Royaume-Uni ou au Danemark. Les auteurs remarquent que la France est le seul pays européen à mobiliser massivement l'épargne réglementée au profit du financement du logement social.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Perspectives - L'étude sur le logement social

Banque des Territoires, septembre 2019

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 septième numéro de Perspectives présente le patrimoine des bailleurs sociaux en 2018, analyse leurs comptes consolidés entre 2013 et 2018 et propose une projection à 40 ans de la situation financière du secteur du logement social, marqué par d'importantes transformations depuis 2017 et par la crise sanitaire en 2020.

Selon leur modèle de prévision, les auteurs projettent que le secteur du logement social serait en mesure de faire face à la crise sanitaire et économique si celle-ci reste temporaire. Dans le scénario économique retenu dans l'étude (qui prévoit un retour

progressif au niveau d'activité pré-crise sans nouvelle période de confinement généralisé), les bailleurs sociaux participeraient à la relance de l'investissement en constructions et réhabilitations en 2021 et 2022, grâce à une situation financière initiale saine, au niveau bas des taux d'intérêt (taux du livret A à 0,5 % pendant six ans) et à leurs revenus issus des loyers peu affectés par la crise.

L'analyse prévoit que le secteur disposerait ensuite d'une capacité financière suffisante pour maintenir sur le long terme l'effort de construction (100 000 logements par an) et poursuivre les travaux de réhabilitation nécessaires (100 000 logements par an), en particulier grâce à l'environnement favorable de taux durablement bas. Les auteurs soulignent que la prévision est réalisée dans un contexte

d'incertitudes très élevées en lien avec la crise du Covid-19, avec une projection sur le long terme très

sensible aux hypothèses retenues.

*En savoir plus : lire l'analyse financière*

## **Renouveau urbain et rénovation environnementale des bâtiments : amplifier et accélérer**

Plan bâtiment Durable et la RICS France, septembre 2020

Une lettre de mission en date du 23 juin 2020 du ministre de la Ville et du Logement et de la secrétaire d'État auprès de la ministre de la Transition écologique, sollicitait le Plan Bâtiment Durable et la RICS France, afin d'établir un rapport sur la rénovation environnementale des bâtiments et le renouveau urbain. Les Présidents du Plan bâtiment durable, Philippe Pelletier, et de la RICS France, Frank Hovorka, ont remis le 21 septembre 2020 à Emmanuelle Wargon le rapport comportant 43 propositions. Ces dernières ont pour objectif de proposer une stratégie globale permettant d'inciter les acteurs publics et privés à développer leurs activités vers le recyclage urbain et la rénovation des bâtiments, en lien avec les collectivités locales.

Ces propositions s'articulent autour de quatre axes principaux : le changement de la maille d'intervention en ville ; une libération de l'usage et la destination des lieux ; une accélération de l'action en levant les freins existants ; un accompagnement du développement d'une offre performante.

Parmi les propositions intéressantes le secteur du logement, peuvent notamment être mentionnées :

- la mise en place d'un Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE) pour développer la connaissance partagée du territoire ;
- l'embarquement de la performance environnementale de manière globale (et non plus

seulement énergétique), à l'occasion de tous travaux importants sur l'ouvrage ;

- l'accélération pour une période de trois ans, de l'instruction et de la délivrance des autorisations d'urbanisme relatives à toute opération de rénovation urbaine par une procédure accélérée, sans recours si la volumétrie du bâti est inchangée ;
- en matière de copropriété, la cristallisation pour une durée de trois ans de l'éligibilité aux aides à la rénovation (à la date de la décision d'assemblée générale) ;
- l'extension des dispositifs d'investissements locatifs « Pinel » et « Denormandie » à l'ensemble des immeubles ;
- en cas de vente d'immeuble à rénover, la combinaison à titre expérimental d'une application de la TVA sur les travaux de rénovation (10 %) avec des droits de mutation alignés sur le régime du neuf à 2,5 % pendant trois ans ;
- pour les bailleurs privés, le doublement du plafond du déficit foncier généré par des travaux de rénovation globale ;
- l'élargissement de la base d'accès au Prêt à taux zéro (PTZ) pour l'acquisition de biens à rénover avec la création d'un « PTZ Rénov ».

*En savoir plus : lire le rapport*

## Actualité juridique



### Loi

#### **LFR pour 2020 : dispositions relatives au logement et à l'urbanisme**

(loi n° 2020-935 de finances rectificative pour 2020 du 30.7.20 : JO du 31.7.20)

Après accord en commission mixte paritaire, le projet de loi, voté le 23 juillet 2020, a pour objectif de renforcer le soutien aux secteurs les plus touchés par la crise du Covid-19 et de mettre en place des dispositifs exceptionnels d'aide aux collectivités territoriales et d'accompagnement des plus précaires. Plusieurs dispositions du texte intéressent les domaines du logement et de l'urbanisme.

La loi du 30 juillet 2020 (art. 19) prévoit en effet que les dons en pleine propriété effectués à l'un de ses descendants (enfant, petit enfant, neveu) entre le 15 juillet 2020 et le 30 juin 2021, sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit dans la limite de 100 000 euros, lorsque cette somme est affectée :

- à des travaux de rénovation énergétique d'un logement éligibles à MaPrimeRénov' ;
- à l'acquisition et la construction de sa résidence principale.

À noter que cette exonération ne s'applique pas aux dépenses pour lesquelles le donataire a bénéficié du CITE, d'une déduction de charges pour la détermination de ses revenus catégoriels ou de MaPrimeRénov'.

Par ailleurs, la loi (art. 7) étend le champ d'application du label délivré au patrimoine non protégé et aux sites par la Fondation du patrimoine. Cette dernière peut désormais attribuer un label aux immeubles non protégés au titre des monuments historiques, bâtis ou non bâtis, situés dans les zones rurales, bourgs et petites villes de moins de 20 000 habitants. Les propriétaires de ces immeubles, qui souhaitent réaliser des travaux visibles depuis la voie publique, ou ouvrir ces lieux au public, peuvent les déduire de l'impôt sur le revenu sous réserve de l'octroi par la Fondation d'une subvention pour ces travaux, dont le montant ne peut être inférieur à 2 % du coût des travaux.

Enfin, l'article 16 de la loi proroge le dispositif de l'exonération progressive de la taxe d'habitation et de dégrèvement de la contribution à l'audiovisuel public de certains contribuables pour les impositions établies au titre de 2020. Créé par la loi de finances pour 2018, ce mécanisme a déjà fait l'objet d'une reconduction par les lois de finances pour 2019 et pour 2020 (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)).

#### **Protection des victimes de violences conjugales**

(loi n° 2020-936 du 30.7.20 : JO du 31.7.20)

Afin de protéger les personnes victimes de violences conjugales et familiales, la loi du 30 juillet 2020

adopte des mesures pour leur permettre, notamment en cas de location, de donner congé avec un délai de préavis réduit (un mois) ou encore de bénéficier par le juge de l'attribution du logement commun dans le cadre d'une ordonnance de protection.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2020-18*

#### **Infractions au Code de la consommation : nouvelle procédure de transaction administrative**

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

Afin de se mettre en conformité avec la réglementation européenne (Règlement (UE) 2017/2394 du Parlement européen et du Conseil du 12.12.17), la loi du 17 juin 2020 relative à diverses dispositions liées à la crise sanitaire, à d'autres mesures urgentes ainsi qu'au retrait du Royaume-Uni de l'Union européenne introduit au sein du Code de la consommation, une nouvelle procédure de transaction administrative en cas d'infraction à ce même Code constatée par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation (DGCCRF) (C. conso : L.522-9-1 nouveau).

Lorsqu'elle informe par écrit la personne mise en cause de la sanction envisagée, la DGCCRF peut désormais lui adresser une proposition de transaction administrative. La proposition doit préciser le montant à verser au Trésor public. Ce montant doit être déterminé en tenant compte des engagements pris par l'auteur du manquement tendant à faire cesser les manquements, à éviter leur renouvellement et à réparer le préjudice subi par les consommateurs et doit être inférieur au montant maximal de l'amende administrative encourue.

La loi modifie également la procédure de transaction pénale existante (C. conso : L.523-1) et précise les conditions (identiques à celles évoquées ci-dessus) à respecter par la proposition transactionnelle.

#### **Démarchage téléphonique et lutte contre les appels frauduleux**

(loi n° 2020-901 du 24.7.20 : JO du 25.7.20)

La loi du 24 juillet 2020 vise à renforcer la protection des consommateurs qui peuvent être victimes d'un démarchage excessif ou de pratiques frauduleuses, tout en préservant l'activité des professionnels. La loi prévoit notamment que l'appelant doit se présenter de façon claire et précise au téléphone et doit également rappeler au consommateur son droit de s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique dite « Bloctel ».

La loi interdit le démarchage téléphonique dans le secteur de la rénovation énergétique.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2020-16*

## Financement

### Appréciation de la situation de fragilité financière des clients

(décret n° 2020-889 du 20.7.20 : JO du 22.7.20)

Pour rappel, les commissions perçues par un établissement de crédit en cas d'irrégularités de fonctionnement d'un compte bancaire sont plafonnées, par mois et par opération, pour les personnes physiques hors cadre professionnel. Si ces personnes se trouvent en situation de fragilité, l'établissement de crédit doit proposer une offre spécifique comprenant notamment des services de nature à limiter les frais supportés en cas d'incident (Code monétaire et financier : L.312-1-3). Cette fragilité est appréciée en fonction de plusieurs critères (Code monétaire et financier : R.312-4-3) que le présent décret vient compléter.

En effet, elle dépend de l'existence d'irrégularités de fonctionnement du compte ou d'incidents de paiement, ainsi que de leur répétition constatée sur trois mois consécutifs. Désormais, cette fragilité est également caractérisée lorsque leur nombre est supérieur ou égal à cinq au cours d'un même mois, auquel cas, le client est considéré comme étant en situation de fragilité financière pour une durée minimale de trois mois. Le second critère, c'est-à-dire le montant des ressources portées au crédit du compte, demeure inchangé.

De plus, sont considérés en situation de fragilité financière les débiteurs dont la demande tendant au traitement de leur situation de surendettement a été déclarée recevable. Le décret du 20 juillet 2020 vise désormais également ceux qui bénéficient de mesures de traitement de leur situation de surendettement, pendant la durée de leur inscription au Fichier national des incidents de paiement (FNIP). Ces mesures concernent également la Nouvelle-Calédonie, la Polynésie française et les îles Wallis et Futuna. Le décret prévoit également des adaptations formelles pour tenir compte des compétences de la Nouvelle-Calédonie et de la Polynésie française en matière de surendettement des particuliers.

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

### Convention AERAS : nouvelles conditions de droit à l'oubli pour les cancers pédiatriques

(Convention AERAS : 1.9.20)

À compter du 1<sup>er</sup> septembre 2020, la grille de référence AERAS est actualisée.

Pour mémoire, la Convention AERAS entrée en vigueur le 7 janvier 2007 vise à permettre l'accès à l'assurance emprunteur et l'accès au crédit des personnes présentant ou ayant présenté un risque aggravé de santé. La convention met notamment en place un droit à l'oubli, qui permet aux anciens malades du cancer, passé un certain délai, de ne plus avoir à déclarer leur maladie lors de la souscription d'un contrat d'assurance emprunteur et de ne se voir appliquer aucune exclusion de garantie ou surprime. Les conditions d'accès au droit à l'oubli à la suite d'un cancer pédiatrique sont désormais étendues aux pathologies survenues avant 21 ans (18 ans auparavant).

Pour les cancers diagnostiqués avant l'âge de 21 ans, l'assureur ne pourra solliciter aucune information médicale relative à une pathologie cancéreuse dès lors que le protocole thérapeutique de cette pathologie est achevé depuis plus de cinq ans.

### Action Logement : nouvelles modalités du « prêt accession »

Le prêt accession d'Action Logement est ouvert aux salariés d'une entreprise du secteur privé non agricole de dix salariés ou plus. Il permet de financer l'achat ou la construction d'un logement à titre de résidence principale. Il bénéficie de nouvelles conditions de distribution : il peut désormais être accordé jusqu'à 40 000 euros (20 000 euros pour un agrandissement comme une extension ou une surélévation) à un taux nominal (hors assurances) de 0,5 %.

*En savoir plus : lire la fiche produit*

## Fiscalité

### Plus-values immobilières

#### Transformation de locaux à usage d'habitation

(Conseil constitutionnel du 31.7.20)

Les plus-values nettes dégagées lors de la cession d'un local à usage de bureau ou à usage commercial ou industriel ou d'un terrain à bâtir par une personne morale sont soumises à l'Impôt sur les sociétés (IS) à

taux réduits (19 %), sous certaines conditions : le cessionnaire doit s'engager à les transformer en locaux à usage d'habitation dans un délai de quatre ans, ou à construire de tels locaux dans le même délai si la cession porte sur des terrains à bâtir (CGI : art. 210 F).

Sont exclues du dispositif les personnes physiques et les personnes morales non soumises à l'IS dans les

conditions de droit commun et donc les Sociétés civiles de construction-vente (SCCV).

Saisi d'une éventuelle méconnaissance de ce texte avec le principe d'égalité devant les charges publiques et devant la loi, le Conseil constitutionnel relève que ce taux ne peut pas être applicable lorsque le cessionnaire n'est pas soumis à l'IS. Par conséquent, le bénéfice du taux réduit pour le cédant dépend du régime fiscal du cessionnaire. Ainsi, en réservant l'application de l'avantage fiscal aux plus-values de cessions réalisées au profit d'une personne morale « soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun », excluant ainsi d'autres personnes morales tout autant susceptibles de transformer les locaux cédés en locaux à usage d'habitation, en particulier les SCCV, le législateur ne s'est pas fondé sur un critère objectif et rationnel en fonction du but de création de logements qu'il s'est proposé.

Le Conseil déclare donc contraires à la Constitution les mots « soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun » figurant à l'article 210 F du CGI.

Cette décision est applicable à toutes les affaires non jugées définitivement au 1<sup>er</sup> août 2020.

#### **Modalités de calcul en cas d'acquisition par fractions successives**

(CE : 9.9.20)

En cas de cession d'immeubles, les particuliers agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine sont soumis au régime des plus-values immobilières (CHI : art. 150 U). Il est prévu qu'à partir de la cinquième année, ils bénéficient d'un abattement pour chaque année de détention.

En l'espèce, la question se pose du point de départ à considérer lorsque l'immeuble est vendu par fractions successives. Pour le Conseil d'État, l'abattement doit être comptabilisé pour une durée de détention différente pour chaque partie de l'immeuble. Il précise que si une fraction a été obtenue par succession, c'est la date d'ouverture de cette dernière et non celle de la licitation qu'il convient de prendre en compte.

### **Dispositifs d'investissement locatif**

#### **Expérimentation du « Pinel » en Bretagne**

(BOFIP du 21.8.20)

Pour mémoire, la loi de finances pour 2020 (art. 164) a prévu la mise en œuvre d'une expérimentation relative au dispositif d'investissement locatif « Pinel » en Bretagne (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)). Les communes et parties de communes éligibles ainsi que les plafonds de loyer applicables ont été définis par l'arrêté préfectoral du 19 mars 2020 (cf. [Habitat Actualité n° 174](#)). Le bulletin officiel des Finances publiques du 21 août 2020 détaille les conditions d'application de cette expérimentation.

#### **« Denormandie ancien »**

(BOFIP du 27.8.20)

La loi de finances pour 2020 (art. 115) proroge la réduction d'impôt « Denormandie ancien » jusqu'au 31 décembre 2022 et supprime la notion de « centre des communes » (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, le bénéfice de cette réduction s'applique sur l'ensemble du territoire éligible. La nature des travaux éligibles à la réduction d'impôt est également modifiée.

Le bulletin officiel des Finances publiques détaille les nouvelles conditions d'application de ce dispositif.

#### **Fusion de communes et disparités de taxe sur le foncier bâti**

(Rép. Min n° 14077 : JO du 4.6.20)

En principe, la tarification de la taxe sur le foncier bâti est déterminée par chaque commune. En cas de fusion de communes, il peut exister autant de taux différents que de communes participant à la fusion car la loi du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales prévoit que les communes fusionnées demeurent régies par les règles applicables au moment de la fusion.

En revanche, pour la commune nouvelle, qui est créée à partir de communes associées, la solution est différente. En effet, la commune nouvelle vote, en lieu et place des communes préexistantes, les taux des taxes d'habitation et taxes foncières et, le cas échéant, de la cotisation foncière des entreprises et de la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), applicables sur leurs territoires respectifs. Si, lors de la création de la commune nouvelle, pour chaque taxe, il peut exister autant de taux différents que de communes participant à la fusion, ceux-ci ont vocation à converger afin d'aboutir à terme à un taux unique sur tout le territoire de la commune nouvelle.



## **Location**

#### **SRU : liste des communes soumises au seuil dérogatoire**

(décret n° 2020-1006 du 6.8.20 : JO du 8.8.20)

Pour la septième période triennale SRU (2020-2022), le décret du 6 août 2020 fixe les valeurs des ratios permettant d'apprécier le niveau de pression qui s'exerce sur l'offre de logements locatifs sociaux.

Sur cette base, ce texte détermine, d'une part, la liste des EPCI et des agglomérations de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants et, d'autre part, la liste des communes dites « isolées » (communes de plus de 15 000 habitants non comprises dans l'un des territoires précités) au sein desquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire de logements locatifs sociaux.

Sont ainsi soumises au seuil dérogatoire de 20 % de logements sociaux (au lieu de 25 %) :

- les communes situées dans une agglomération ou un EPCI dont le ratio entre le nombre de demandes de logements sociaux et le nombre d'emménagements annuels (hors mutations internes) dans le parc locatif social est inférieur à quatre (inférieur à trois pour les agglomérations soumises à la taxe sur les logements vacants) ;
- et les communes dites isolées dont le ratio entre le nombre de demandes de logements sociaux et le nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social est supérieur ou égal à cinq.

La liste des EPCI et agglomérations dont les communes sont soumises à l'obligation de 20 %, ainsi que la liste des communes « isolées », figurent en annexe de ce décret.

### Encadrement annuel de l'évolution des loyers en zones tendues

(décret n° 2020-945 du 30.7.20 : JO du 31.7.20)

Le décret du 30 juillet 2020 prolonge à l'identique pour une période d'un an (soit jusqu'au 31 juillet 2021) l'encadrement de l'évolution des loyers en zones tendues (décret n° 2017-1198 du 27.7.17).

Pour mémoire, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, une augmentation de loyer ne peut être appliquée que si la consommation en énergie primaire du logement est inférieure à 331 kWh par mètre carré et par an (à l'issue de travaux, le cas échéant).

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2020-17*

### Division de l'immeuble loué : droit de préemption des locataires

(décret n° 2020-1150 du 17.9.20 : JO du 19.9.20)

Lorsqu'un logement fait l'objet d'une première vente après la division ou la subdivision de l'immeuble dont

il dépend, le locataire ou l'occupant de bonne foi bénéficie d'un droit de préemption (loi du 31.12.75 : art. 10).

Le décret du 17 septembre 2020 modifie les conditions dans lesquelles ce droit de préemption doit s'exercer (décret n° 77-742 du 30.5.77).

Il précise que seul le locataire ou l'occupant, dont le contrat de location ou l'occupation est antérieur à la division ou à la subdivision de l'immeuble, peut en bénéficier.

Il tire ainsi les conséquences d'une décision du Conseil constitutionnel (C. constit. : 9.1.18, n° 2017-683 QPC) selon laquelle « la protection apportée par le législateur ne saurait, sans méconnaître le droit de propriété, bénéficier à un locataire ou à un occupant de bonne foi dont le bail ou l'occupation sont postérieurs à la division ou la subdivision de l'immeuble et qui ne sont donc pas exposés au risque de voir signifier leur congé à l'échéance du bail ou à l'échéance du titre d'occupation par le nouvel acquéreur de l'immeuble, à la suite d'une opération spéculative, facilitée par la division de l'immeuble ».

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

(arrêté du 27.7.20 : JO du 2.8.20)

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

Ce seuil doit permettre aux bailleurs sociaux d'attribuer annuellement à ces demandeurs, ainsi qu'aux personnes relogées dans le cadre du renouvellement urbain, un minimum de 25 % de logements sociaux situés en dehors des Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), conformément aux dispositions de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (cf. [Habitat Actualité n° 175](#)).

Il fixe ce seuil pour chaque intercommunalité (tableau en annexe). Ce tableau est complété par l'arrêté du 27 juillet 2020 pour trois départements : le Cher, l'Eure et le Pas-de-Calais.

## Publics en difficulté

### Fonds d'aide pour le relogement d'urgence

(décret n° 2020-1099 du 29.8.20 : JO du 30.8.20)

Pour mémoire, afin d'assurer l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire de personnes occupant des locaux qui présentent un danger pour leur santé ou leur sécurité, le préfet a la possibilité d'octroyer des aides financières au titre du Fonds

d'aide pour le relogement d'urgence (FARU) aux communes, aux établissements publics locaux et aux groupements d'intérêt public (CGCT : L.2335-15, modifié par la loi de finances pour 2020).

Le décret du 29 août 2020 précise que les aides du fonds peuvent être accordées au titre de

l'hébergement ou du relogement temporaire engagé en application :

- des mesures de polices spéciales prévues par le Code de la construction et de l'habitation et par le Code de la santé publique ;
- d'une mesure de police générale prévue par le Code général des collectivités territoriales, y compris en faveur d'occupants sans droit ni titre ;
- d'un arrêté ministériel portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle dont fait l'objet la commune, en faveur de propriétaires occupants.

Les modalités de gestion du fonds sont également précisées : la demande de subvention doit être adressée au préfet dans un délai de 12 mois à compter de la mesure de police ordonnant l'expulsion ou l'évacuation des personnes occupants les locaux. Le montant total des subventions susceptibles d'être accordées est fixé par le ministre chargé des collectivités territoriales, après évaluation réalisée par le préfet à sa demande.

### Charte d'inclusion bancaire et de prévention du surendettement

(arrêté du 16.9.20 : JO du 20.9.20)

L'arrêté du 16 septembre 2020 homologue la version révisée de la charte d'inclusion bancaire et de prévention du surendettement adoptée le 3 juillet 2020 par l'Association française des établissements de crédit et des entreprises d'investissement (AFCEI). Cette charte est entrée en vigueur le 21 septembre 2020. Les mesures qu'elle comporte entreront en vigueur au plus tard 12 mois après l'homologation, soit le 21 septembre 2021.

Elle vise d'abord à favoriser l'inclusion bancaire en mettant en place des mesures permettant de renforcer l'accès des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels aux services bancaires et d'en faciliter l'usage. Sur ce point, la charte reprend pour l'essentiel le contenu du précédent texte (arrêté du 5.11.14), mais apporte de nouvelles mesures concernant les clients identifiés comme fragiles financièrement et le plafonnement des frais liés aux incidents de paiement et irrégularités de fonctionnement du compte dont ils doivent bénéficier (CMF : L.312-1-3 et R.312-4-3). Le texte liste notamment l'ensemble des différents frais visés par le plafonnement, qui sont au nombre de neuf (par exemple, les commissions d'intervention, les frais de rejet de prélèvement pour défaut de provision, les frais d'opposition (blocage) de la carte par la banque, etc.)

Ensuite, la charte rappelle l'engagement des banques dans la prévention du surendettement, qui s'articule autour de deux piliers : la détection, puis l'accompagnement des clients en situation de fragilité financière.

Enfin, la charge précise les engagements de formation des personnels bancaires, particulièrement pour le suivi des clients en fragilité.

### CHRS : suspension de la convergence tarifaire

(arrêté du 19.8.20 : JO du 30.8.20)

Un arrêté du 19 août 2020 fixe pour 2020 les tarifs plafonds applicables aux dépenses annuelles brutes de fonctionnement des Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) par place autorisée et financée (CASF : L.314-4). Il fixe, pour les établissements dont les tarifs se situent au-dessus de ces montants, les règles de convergence qui s'appliquent.

Les tarifs plafonds restent identiques aux années précédentes et, en cas de dépassement, le CHRS percevra un financement égal à celui accordé l'année précédente, sans sanction supplémentaire. Ainsi, en raison de la crise sanitaire, la politique de convergence tarifaire lancée en 2018 est suspendue. Pour rappel, un arrêté du 2 mai 2018 avait fixé, pour la première fois, les tarifs plafonds des CHRS et prévoyait qu'en cas de dépassement du prix brut autorisé, il ne percevait qu'un financement maximal égal au financement accordé l'année précédente « diminué du quart de l'écart entre ce financement et le produit du tarif plafond applicable multiplié par le nombre de places autorisées et financées qui y est associé » (cf. [Habitat Actualité n° 164](#)).

### Logement des bénéficiaires de la protection internationale

(instruction du 24.8.20)

L'instruction du 24 août 2020 fixe pour 2020 les orientations et les consignes données aux territoires pour l'accès au logement des réfugiés. Elle précise les modalités d'accès au logement des bénéficiaires d'une protection internationale. Compte tenu de l'urgence à organiser la sortie des réfugiés dont la demande d'asile a été acceptée des différentes structures d'hébergement et d'accueillir les réfugiés réinstallés, la circulaire actualise les orientations prévues par la précédente instruction et fixe l'objectif 2020 à 10 000 logements. Afin d'optimiser plus largement les capacités des territoires en termes de logements, il est demandé aux préfets de mobiliser les Contrats territoriaux d'accueil et d'intégration des réfugiés (CTAIR) et de développer la contractualisation avec les collectivités territoriales ou groupements en s'appuyant sur les besoins identifiés par l'Office français de l'immigration et de l'intégration (Ofii). En vue d'identifier des territoires volontaires pour accueillir des personnes réfugiées, la Délégation interministérielle à l'accueil et à l'intégration des réfugiés (DIAIR) mobilisera le réseau des maires solidaires qui regroupe actuellement 700 élus.

### Hébergement d'urgence : orientations pour 2020 et 2021

(instruction du 21.8.20)

La Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) détaille, dans une instruction publiée le 9 septembre 2020, les orientations pour le secteur « Accueil,

hébergement et insertion » (AHI) pour les années 2020 et 2021.

Le secteur doit s'atteler à la poursuite de six objectifs. Pour chacun de ces objectifs, l'instruction détaille ce qui est attendu des différents acteurs (des enveloppes financières sont allouées à certaines actions) :

- veiller au respect des principes d'inconditionnalité et de continuité de l'hébergement des personnes en situation de détresse ;
- mieux repérer les publics sans domicile grâce au renfort des dispositifs de veille sociale. L'instruction prévoit de rendre systématique le recensement des personnes ayant été accueillies ou repérées par la veille sociale, de centraliser et exploiter les comptes rendus de maraudes et de réaliser et transmettre un rapport d'activité annuel. Un guide de pilotage comprenant des indicateurs de suivi et de résultats doit être transmis prochainement et une enveloppe de 4 millions d'euros est allouée en 2020 pour le renfort des accueils de jour. Les collectivités doivent participer au financement de ces mesures à hauteur de 30 % ;
- renforcer le rôle pivot des Services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO). Ils doivent développer leurs missions : coordonner la veille sociale avec les opérateurs des maraudes et les accueils de jour, mettre en place une procédure spécifique pour le repérage des personnes sans abri ou hébergées en demande de logement et constituer des listes de demandeurs pouvant accéder au logement. Les SIAO sont par ailleurs encouragés à mettre en place des partenariats avec les bailleurs sociaux, afin d'accélérer l'accès au logement des personnes sans domicile ;
- poursuivre la structuration du parc afin de mieux accompagner les personnes et d'améliorer la fluidité : maintien d'une partie des places d'hébergement d'urgence temporaires ouvertes pendant la crise sanitaire Covid-19, transformation de certains hôtels, en centres d'hébergement collectifs, places de logement accompagné ou résidences hôtelières à vocation sociale, création de places dans les Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), etc.
- adapter les modalités d'accompagnement des publics spécifiques. L'instruction invite ainsi à mettre en œuvre ou à reconduire plusieurs actions en faveur des publics accueillis : mise en place d'une plateforme d'accompagnement social chargée de réaliser le bilan social des ménages à l'hôtel et de les conduire vers le logement et renforcement de l'accompagnement des femmes victimes de violences ;
- poursuivre les efforts en faveur du logement accompagné. La DGCS annonce l'ouverture, au titre de 2020, de 8 850 nouvelles places en intermédiation locative et 2 000 places en pension de famille.

## Mise en œuvre du DALO et radiation du fichier des demandeurs HLM

(CE : 8.7.20)

Dans une nouvelle décision du 8 juillet 2020, le Conseil d'État considère qu'une personne radiée du fichier des demandeurs d'un logement HLM peut néanmoins continuer de bénéficier du droit au logement opposable.

Si le juge administratif constate qu'un demandeur de logement a été reconnu par une commission de médiation comme prioritaire et qu'un logement tenant compte de ses besoins et de ses capacités ne lui a pas été proposé, il doit ordonner à l'administration de loger ou reloger l'intéressé, à moins qu'elle n'apporte la preuve que l'urgence a disparu (CCH : L.441-2-3-1). Certains comportements graves du bénéficiaire de la décision peuvent délier l'administration de son obligation. Tel n'est pas le cas du bénéficiaire qui est radié du fichier des demandeurs de logement social parce qu'il n'a pas renouvelé la demande.

La radiation du fichier ne peut délier l'administration que dans certaines circonstances :

- si elle résulte de la décision même de la commission de médiation ;
- si les faits ayant motivé cette radiation révèlent de la part de l'intéressé, une renonciation au bénéfice de cette décision ou un comportement faisant obstacle à son exécution par le préfet.

## Surendettement

### Conditions de la liquidation judiciaire

(Cass. Civ II : 2.7.20)

Dans le cadre d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire, le juge peut prononcer la clôture de la procédure pour insuffisance d'actif avant la liquidation judiciaire, lorsque les créances ont été arrêtées et que le bilan économique et social démontre l'absence d'actif réalisable (Code de la consommation : R.742-17). La Cour de cassation précise les conditions de clôture de cette procédure : le juge ne peut décider cette clôture que s'il constate que le débiteur ne possède rien d'autre que des biens meubles nécessaires à la vie courante et des biens non professionnels indispensables à l'exercice de son activité professionnelle ou que son actif n'est constitué que de biens dépourvus de valeur marchande ou dont les frais de vente seraient manifestement disproportionnés au regard de leur valeur vénale (Code de la consommation : L.742-21).

### Appréciation de la bonne foi du débiteur

(Cass. Civ II : 2.7.20)

Seules les personnes de bonne foi peuvent bénéficier des mesures de traitement des situations de surendettement (Code de la consommation : L.711-1). La Cour de cassation rappelle que l'appréciation de la bonne foi du débiteur relève du pouvoir souverain des juges du fond (Cass. Civ II : 11.5.17, n° 16-15481). Un comportement délictueux sans lien avec la situation de surendettement ne

suffit pas à caractériser la mauvaise foi du débiteur (Cass. Civ II : 22.3.12, n° 11-14.280 et Cass. Civ II : 8.7.04, n° 03-04.125). Pour apprécier la situation, la Cour de cassation précise que le juge peut prendre

en considération les condamnations pénales pour des infractions qui étaient à l'origine d'une partie de son endettement.



## Habitat dégradé

### Lutte contre l'habitat indigne : harmonisation et simplification des polices

(ordonnance n° 2020-1144 du 16.9.20 : JO du 17.9.20)

La Lutte contre l'habitat indigne (LHI) est un sujet de préoccupation majeur dans les politiques de l'habitat et les préfets, les maires et, le cas échéant, les présidents d'Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) disposent pour ce faire de pouvoirs de police administrative spéciale.

Les régimes de cette police administrative spéciale sont nombreux, complexes et les autorités compétentes multiples.

Afin d'améliorer la mise en œuvre locale de cette politique, l'article 198 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN », a habilité le Gouvernement à adopter par ordonnance des mesures législatives (cf. Habitat Actualité numéro spécial Loi ELAN).

Ces mesures se déclinent selon trois axes visant à :

- harmoniser et simplifier les polices administratives ;
- répondre plus efficacement à l'urgence ;
- favoriser l'organisation au niveau intercommunal.

Pour éclairer les travaux interministériels, Monsieur le député Guillaume Vuilletet, a remis au Premier ministre, en octobre 2019, un rapport formulant 30 recommandations pour améliorer le traitement de l'habitat indigne (cf. Habitat Actualité n° 170).

L'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations tend à répondre aux objectifs posés par la loi ELAN et crée une police de la sécurité et de la salubrité des immeubles bâtis, en remplacement des procédures de police administrative spéciale existantes.

Ces dispositions entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date (ord. : art. 19). La mise en œuvre des arrêtés pris avant cette date demeure donc régie par les dispositions antérieurement applicables.

Les modalités d'application du dispositif seront précisées par décret en Conseil d'État (CCH : L.511-1).

### Création d'une police de la sécurité et de la salubrité

Il est créé au sein du Code de la construction et de l'habitation (CCH) une nouvelle police administrative spéciale de la sécurité et de la salubrité des

immeubles, des locaux et des installations en remplacement des différentes polices actuelles.

Cette nouvelle police a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes en remédiant aux situations suivantes :

- les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques, qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;
- le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation ;
- l'entreposage dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation de matières explosives ou inflammables, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ;
- l'insalubrité. Cette notion fait l'objet d'une nouvelle définition maintenue au Code de la santé publique.

Un seul arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité permettra d'intervenir pour traiter les désordres qui relèvent actuellement des différentes polices du CCH ou du CSP.

L'autorité compétente pour déclencher la procédure est déterminée en fonction du fait générateur :

- le maire ou le président d'EPCI pour la sécurité des personnes ;
- le préfet pour le danger pour la santé des personnes.

De façon plus précise, le préfet demeure compétent pour traiter les situations d'insalubrité (CCH : L.511-2, cas 4°).

Le maire ou le président de l'EPCI (CCH : L.511-2 : cas 1° à 3°) est compétent pour :

- les menaces de ruine des bâtiments, murs ou édifices ;
- le fonctionnement défectueux des équipements communs d'un immeuble collectif ;
- les risques liés à l'entreposage de matières explosives ou inflammables. Cette dernière compétence est exercée sous réserve de celle du préfet en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement.

### Mise en place d'une procédure d'urgence

En cas de danger, une procédure allégée est créée. Le danger doit pouvoir être qualifié d'imminent, de manifeste ou être constaté dans un rapport pris en matière d'insalubrité ou rendu par l'expert désigné par le tribunal administratif.

La procédure contradictoire est supprimée et le recours à un expert désigné par la juridiction administrative devient facultatif. Ainsi l'intervention du maire pourra être plus rapide et il ne sera plus utile de recourir à la police générale qui n'offre ni les mêmes garanties de recouvrement, ni les mêmes protections pour les occupants.

### Un renforcement de la compétence au niveau intercommunalité

#### ■ Transfert des maires aux présidents EPCI

Le régime des transferts des pouvoirs de la police de lutte contre l'habitat indigne entre les maires et présidents d'EPCI est modifié.

La possibilité pour un président d'EPCI de refuser d'exercer les pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne transférés par les maires des communes membres devient plus limitée. Ce refus ne peut avoir lieu que si au moins la moitié des maires se sont opposés au transfert de plein droit ou si les maires s'opposant au transfert représentent au moins 50 % de la population de l'EPCI.

Autre changement dans la procédure de transfert de compétence de lutte contre l'habitat indigne : les maires pourront effectuer ce transfert à tout moment, et non plus uniquement au moment de l'élection du président d'EPCI, comme c'est le cas actuellement. Un maire opposé au transfert au moment de l'élection pourra donc revenir sur sa décision à tout moment, notamment si l'intercommunalité a entre-temps développé un service et des compétences en la matière par exemple.

#### ■ Délégation des préfets aux EPCI

Le cadre des délégations des pouvoirs des préfets aux présidents d'EPCI au titre de la lutte contre l'habitat indigne est assoupli.

Actuellement, ces délégations ne sont possibles que si les conditions suivantes sont réunies :

- l'EPCI à fiscalité propre est délégataire des aides à la pierre ;
- le président de l'EPCI exerce ses nouvelles prérogatives déléguées dans le cadre d'un service intercommunal d'hygiène et de santé dédié à la lutte contre l'habitat indigne ;
- il bénéficie de l'ensemble des transferts des pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne de tous les maires des communes membres de l'EPCI.

Cette dernière condition est supprimée. L'ordonnance prévoit que le préfet dans le département peut, sur le territoire de ces communes, après avis du directeur général de l'ARS, déléguer au président de l'EPCI, ses prérogatives en matière de police de santé publique, même si un seul maire

de l'EPCI a transféré ses prérogatives en matière de polices spéciales.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2020-19*

### Décence et performance énergétique : synthèse de la consultation publique

(consultation publique : synthèse du 7.9.20)

Pour mémoire, la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (art. 17) instaure un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an, parmi les caractéristiques du logement décent (cf. [Analyse juridique n° 2019-17](#)). Ce texte laisse le soin de définir ce seuil par décret.

Dans ce cadre, le ministère de la Transition écologique a ouvert une consultation au public sur un projet de décret fixant un premier seuil « d'indécence énergétique » en France métropolitaine à une consommation de 500 kWh/m<sup>2</sup>/an en énergie finale, avec une date d'entrée en vigueur fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Les résultats de cette consultation ont été diffusés le 7 septembre 2020.

En synthèse :

- les contributeurs considèrent que l'introduction d'un seuil de consommation maximale d'énergie dans les critères de décence est une bonne mesure. Néanmoins, le seuil de 500 kWh/m<sup>2</sup>/an ne leur semble pas assez ambitieux (97 % des contributeurs). Ils formulent plusieurs propositions, comme interdire à la location les passoires thermiques (classement F ou G) ;
- plusieurs contributeurs insistent sur la nécessité d'une mise en place rapide du calendrier d'échelonnement du seuil. Le risque identifié est la réalisation de « petits gestes » d'économie d'énergie, à défaut d'une rénovation globale, qui ne permettront pas de rendre le logement durablement décent. Ils formulent plusieurs propositions comme un échelonnement devant viser en premier lieu les logements avec une étiquette G, puis F, puis E ;
- une interpellation est faite sur la nécessité de mettre en place des aides importantes à la rénovation énergétique, pour inciter les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux (la question du reste à charge pour bailleurs les plus modestes est soulignée, comme les difficultés rencontrées pour trouver des entreprises pour réaliser les travaux) ;
- l'efficacité du dispositif réside dans la fiabilité du Diagnostic de performance énergétique (DPE). Un contributeur considère que l'outil de mesure n'est pas adapté et propose de rendre obligatoire la réalisation d'une étude thermique. Enfin, un contributeur considère qu'il est nécessaire d'exprimer le critère selon le volume du logement et non la surface habitable ;
- certains préconisent l'instauration de sanctions pour que le dispositif soit efficace, par exemple la mise en place d'une astreinte journalière en cas

- de logements indécents tant que des travaux ne sont pas réalisés ;
- plusieurs contributeurs considèrent qu'il faut que le seuil soit adapté selon la zone climatique et l'altitude ; d'autres proposent une modulation selon la typologie des logements et le type d'habitat ;

- des difficultés sont identifiées dans le cas de logements indécents en copropriétés, notamment la capacité de faire accepter les travaux d'isolation des parties communes par le syndicat des copropriétaires.

## Contrats

### Études géotechniques : modalités d'application

(arrêtés du 22.7.20 : JO du 6.8.20, JO du 9.8.20 et JO du 15.8.20, texte n° 14 et texte n° 57)

La Loi ELAN (art. 68) a introduit l'obligation pour le vendeur d'un terrain non bâti constructible situé dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain, de fournir une étude géotechnique préalable (cf. [Habitat Actualité numéro spécial Loi ELAN](#)). Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Cette étude doit également être transmise au constructeur d'un immeuble ne comprenant pas plus de deux logements.

Le décret du 22 mai 2019 fixe les modalités de définition des zones exposées aux mouvements de terrain, ainsi que le contenu et la durée de validité des études géotechniques à réaliser (cf. [Habitat Actualité n° 168](#)).

Un premier arrêté du 22 juillet 2020 précise le contenu des études géotechniques et prévoit que l'étude géotechnique de conception peut être réutilisée par le maître d'ouvrage dans la limite des éléments correspondant au projet d'une extension de son habitation existante.

Un second arrêté de la même date définit les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la

réhydratation des sols argileux. Il présente les critères techniques à prendre en compte. Il renvoie à une carte disponible sur le site Géorisques ([www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)).

Un arrêté rectificatif publié le 15 août complète ce dispositif en intégrant la carte des zones d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Enfin, un quatrième arrêté du 22 juillet 2020 précise les techniques particulières de construction en fixant des règles en fonction notamment des matériaux utilisés.

Pour rappel, pour la construction d'un immeuble d'au maximum deux logements, le constructeur doit :

- soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique ;
- soit respecter les techniques particulières de construction (CCH : L.112-23).

Une incertitude demeure s'agissant de l'entrée en vigueur de ces dispositions : les nouvelles obligations ne devraient pouvoir être imposées qu'à compter du lendemain de la publication du dernier arrêté définissant leurs modalités d'application, soit le 16 août 2020. Pourtant, la notice du premier et du dernier arrêtés précités vise une entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

## Copropriété

### Contestation de la nouvelle répartition des quotes-parts de parties communes

(Cass. Civ III : 10.9.20)

La non-conformité de la clause de répartition des charges peut être constatée, à tout moment, par tout copropriétaire ou par le syndicat des copropriétaires. L'absence de conformité aux dispositions de la loi peut résulter du règlement de copropriété, d'un acte modificatif ultérieur ou d'une décision d'assemblée générale.

En cas d'aliénation d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24 (sauf si elle est déjà fixée par le règlement de copropriété).

### Domages sur parties privatives et action en responsabilité du syndicat

(Cass. Civ III : 10.9.20)

Lorsque les dommages causés à un tiers ont pour origine des parties privatives de la copropriété, la responsabilité du syndicat des copropriétaires ne peut pas être engagée.

En l'espèce, le propriétaire voisin d'un immeuble en copropriété assigne en responsabilité le syndicat des copropriétaires. Il soutient que les fenêtres percées dans le mur en limite de propriété créaient des vues droites, ainsi qu'un empiètement sur sa propriété.

Pour la Cour de cassation, bien que les travaux touchent à des parties communes, ils avaient pour objectif la création de parties privatives. L'action en

responsabilité ne pouvait donc pas être dirigée contre le syndicat des copropriétaires. L'appréciation de la faute du syndicat ayant autorisé le percement des

murs pour la création des fenêtres aurait pu être soulevée, mais cela n'a pas été le cas en l'espèce.

## Qualité de l'habitat

### **CITE, MaPrimeRénov' et Éco-PTZ : renforcement du label RGE**

(décret n° 2020-674 et arrêté du 3.6.20 : JO du 5.6.20)

La feuille de route du plan de rénovation énergétique des bâtiments, présenté le 26 avril 2018, établit quatre axes prioritaires déclinés en 12 actions et 32 mesures (cf. [Habitat Actualité n° 162](#)). Dans ce cadre, un groupe de travail a été chargé de simplifier, clarifier et harmoniser les labels et de faire évoluer le label « Reconnu garant de l'environnement » (RGE) pour garantir une meilleure qualité des travaux, tout en limitant le coût pour les entreprises. Le décret et l'arrêté du 3 juin 2020 transposent le contenu de ces travaux en révisant la nomenclature des qualifications RGE que les entreprises doivent détenir pour réaliser des travaux éligibles au Crédit d'impôt transition énergétique (CITE), à la prime de transition énergétique (MaPrimeRénov') et à l'Éco-PTZ.

Le décret actualise tout d'abord les modifications mises en place par la loi de finances pour 2020 dans les dispositifs fiscaux (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)). Il modifie de ce fait la liste des dépenses éligibles au CITE, à MaPrimeRénov' et à l'éco-PTZ pour lesquelles la qualification RGE est exigée pour les professionnels. Ainsi, sont ajoutés les équipements et matériaux installés au titre d'un bouquet de travaux effectués dans le cadre de la rénovation globale d'une maison individuelle, éligibles au CITE. Sont concernées les dépenses payées à compter du 6 juin 2020, pour lesquelles un contribuable ne justifie pas de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte avant cette date. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, la liste des dépenses éligibles (CGI : art. 46 AX, annexe) sera directement intégrée au décret du 16 juillet 2014 relatif à la mention RGE. C'est également à partir de cette date que la nouvelle nomenclature de travaux révisée comprenant 17 catégories (12 auparavant) entrera en vigueur. Les catégories concernées seront par exemple celles portant sur l'installation ou la pose de chaudières à haute ou très haute performance énergétique ou à micro-cogénération gaz, dont régulateurs de température ou d'équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie solaire et dotés de capteurs solaires. Parmi ces catégories, six sont qualifiées de critiques, ce qui signifie que les entreprises seront contrôlées deux fois sur des chantiers. Il s'agit notamment de l'isolation thermique des planchers de combles perdus ou encore de l'isolation thermique des planchers sur local non chauffé.

Parallèlement, l'arrêté du 2 juin 2020 révisé l'arrêté ministériel du 1<sup>er</sup> décembre 2015 en modifiant les critères de qualification pour l'obtention du label RGE par les entreprises. Il modifie par ailleurs les annexes à l'arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 2015 correspondant aux exigences de certification du label.

L'arrêté renforce également les contrôles dès le 1<sup>er</sup> septembre 2020. En effet, l'organisme de certification du signe de qualité RGE peut à partir de cette date prononcer des sanctions à la suite d'une non-conformité constatée lors d'un contrôle, comme l'usage d'une fausse qualification RGE pour une catégorie de travaux. Les sanctions peuvent consister en la suspension, le retrait ou l'interdiction d'accès à la certification pour une durée de deux ans maximum.

### **Réseau de chaleur ou de froid : information des copropriétaires et locataires**

(décret n° 2020-886 du 20.7.20 : JO du 20.7.20 / décret n° 2020-912 du 28.7.20 : JO du 29.7.20 / arrêtés du 24.7.20 : JO du 3.7.20 texte n° 9, texte n° 10 et texte n° 11)

L'ordonnance du 15 juillet 2020 a mis en place diverses mesures ayant pour objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre en lien avec les bâtiments et les réseaux de chaleur et de froid. Dans le secteur du logement, deux décrets ainsi que trois arrêtés sont venus préciser les dispositions prévues par cette ordonnance.

Le décret du 20 juillet 2020 a pour objet la définition des modalités d'accès aux informations de consommation et de facturation liées aux consommations de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire dans les immeubles collectifs dotés de dispositifs d'individualisation et dans les immeubles raccordés à un réseau de chaleur ou de froid. Ses dispositions entrent en vigueur à compter du 25 octobre 2020.

Le décret du 28 juillet 2020 procède à la mise à jour du rendement minimum des chaudières et des modalités d'inspection et d'entretien des systèmes de chauffage et de climatisation.

Un premier arrêté du 24 juillet 2020 précise le contenu de l'évaluation de la consommation de chaleur et de froid et d'une note d'information sur les données de consommation aux abonnés d'un réseau de chaleur. Un second arrêté du même jour précise le contenu de ces mêmes éléments à destination des copropriétaires et locataires. Un troisième arrêté définit enfin les modalités que doivent intégrer les contrats de performance énergétique pour répondre à certaines mesures réglementaires.

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

## Certificats d'économies d'énergie : modification des fiches standardisées

(arrêtés du 24.7.20 : JO du 2.8.20 et du 8.2.20)

L'arrêté du 24 juillet 2020 crée, modifie et abroge plusieurs fiches d'opérations standardisées d'économies d'énergie pour les secteurs résidentiel, tertiaire ou encore industriel.

Concernant le secteur résidentiel, l'arrêté crée la fiche BAR-EN-110 relative à la mise en place d'une fenêtre ou porte-fenêtre complète avec vitrage pariétodynamique à air circulant dans deux lames consécutives formées par un triple vitrage. Elle est en vigueur depuis le 3 août 2020. Plusieurs fiches sont également mises à jour. Pour les opérations relevant des fiches BAR-EN-101 « isolation de combles ou de toiture », BAR-EN-103 « isolation d'un plancher » et BAR-EN-106 « isolation de combles ou de toitures », les modifications sont applicables dès le 1<sup>er</sup> septembre 2020.

L'isolation des combles et des planchers bas devra être effectuée par la pose d'un pare-vapeur ou tout autre dispositif permettant d'atteindre un résultat équivalent, lorsqu'il est nécessaire de protéger les matériaux d'isolation thermique contre les transferts d'humidités pour garantir la performance de l'ouvrage. L'attestation sur l'honneur devra également comporter la date de début des travaux, qui sera au moins à sept jours d'écart de la date de signature du devis. Par ailleurs, la preuve de la réalisation de l'opération devra comporter également les mentions des aménagements nécessaires à la mise en place de l'isolation.

Pour les opérations relevant des fiches BAR-TH-112 « appareil indépendant de chauffage au bois », BAR-TH-124 « chauffe-eau solaire individuel (France d'outre-mer) », BAR-TH-135 « chauffe-eau solaire collectif (France d'outre-mer) » et BAR-TH-137 « raccordement d'un bâtiment résidentiel à un réseau de chaleur », les modifications sont applicables à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020. Ainsi, les exigences de rendements des appareils indépendants de chauffage au bois et les qualifications du professionnel sont renforcées. Par ailleurs, une distinction existe désormais entre les appareils bûches et granulés ainsi qu'une référence au label Flamme verte 7\*. Enfin, la durée de vie conventionnelle de l'appareil est portée à 15 ans. Pour les opérations relatives au chauffe-eau solaire individuel et collectif en outre-mer, les modifications touchent notamment à la définition de la surface des capteurs (surface hors-tout), à l'introduction des exigences liées au règlement écoconception n° 814/2013 du 2 août 2013, ou encore à l'actualisation des données de calculs des montants de CEE.

La fiche BAR-TH-121 qui concerne la mise en place d'un système de comptage individuel d'énergie de chauffage pour un système de chauffage collectif est, quant à elle, abrogée à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020.

## Logements évolutifs : interdiction de douches avec ressaut

(arrêté du 11.9.20 : JO du 17.9.20)

L'arrêté du 11 septembre 2020 prévoit l'interdiction de tout ressaut (petite marche de quelques centimètres) dans les zones de douches accessibles aux personnes à mobilité réduite. Auparavant, les douches devaient comporter un ressaut limité afin de permettre son accès en toute sécurité.

Cette mesure entrera en vigueur de manière progressive : elle s'appliquera aux demandes de permis de construire relatifs aux maisons individuelles, à l'exception de celles construites pour le propre usage de leur propriétaire, ainsi qu'à celles de tous les logements situés en rez-de-chaussée de bâtiments d'habitation collectifs, déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021. Pour toutes les autres demandes déposées qui concernent des logements en étages desservis par un ascenseur, la mesure sera applicable dès le 1<sup>er</sup> juillet 2021.

## Aides de l'Anah et programme « Habiter mieux » : évolutions au 1<sup>er</sup> janvier 2020

(instruction technique du 1.7.20 : BO du 26.8.20)

L'instruction technique de l'Anah du 1<sup>er</sup> juillet 2020 rappelle le nouveau cadre du programme « Habiter mieux », dont l'objectif majeur est de lutter contre les passoires thermiques. Elle comporte une synthèse des principales évolutions avec, notamment :

- la mise en œuvre d'une bonification dans le cadre du programme « Habiter Mieux » pour des travaux de sortie de précarité énergétique afin de lutter contre les passoires thermiques ;
- la suppression de l'aide Habiter Mieux Agilité et son remplacement par MaPrimeRénov' ;
- la règle de non-cumul du programme « Habiter Mieux » et de MaPrimeRénov' pour un même bénéficiaire et pour la même opération de travaux ;
- le recours obligatoire au label Reconnu garant de l'environnement (RGE) pour les dossiers déposés à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2020 ;
- la valorisation des Certificats d'économies d'énergie (CEE) à condition que l'évaluation énergétique atteste que les travaux projetés n'entraînent pas à une augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

L'instruction comporte par ailleurs des fiches explicatives de ces différentes évolutions.

À noter que ces dispositions s'appliquent aux dossiers déposés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, à l'exception de celles sur l'obligation de recourir à des entreprises RGE qui concernent les dossiers déposés à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2020.

*En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2018-03 et n° 2018-04*

## Cinquième Conseil de défense écologique : rénovation thermique des bâtiments et la lutte contre l'artificialisation des sols

(communiqué de presse du 27.7.20)

Barbara Pompili, ministre de la Transition écologique et solidaire, et Emmanuelle Wargon, ministre déléguée chargée du Logement, ont présenté le 27 juillet 2020 les conclusions du cinquième Conseil de défense écologique. Elles constituent les premières mesures de traduction des préconisations de la Convention citoyenne pour le climat et, notamment, des trois objectifs du groupe « se loger », adoptés le 19 juin 2020, à savoir la rénovation thermique des bâtiments, la maîtrise de la consommation de l'énergie et la lutte contre l'artificialisation des sols (cf. [Habitat Actualité n° 175](#)).

Dans le secteur de la rénovation thermique des bâtiments, Emmanuelle Wargon a indiqué qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, la notion de performance énergétique fera partie des critères de décence des logements, afin de lutter contre les passoires thermiques. La mesure concerne les logements locatifs qui consomment plus de 500 kWh au m<sup>2</sup> par an, soit 120 000 logements. À noter que le projet de décret est actuellement en consultation publique.

Par ailleurs, le gouvernement a annoncé que le remplacement d'une chaudière au fioul ou au charbon par un équipement utilisant ces mêmes combustibles et l'installation d'une nouvelle chaudière au fioul seraient interdits à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022. Cette mesure prévoit l'accompagnement de la filière et des ménages, par l'intermédiaire de MaPrimeRénov' et des certificats d'économies d'énergie, afin d'aider au remplacement de ces appareils par des pompes à chaleur ou des chaudières à gaz ou à granulés.

Emmanuelle Wargon a également précisé que l'État allait doubler l'enveloppe consacrée à MaPrimeRénov', en la portant, à deux millions d'euros en 2021 et 2022 (800 millions d'euros par an actuellement). La ministre confirme sa volonté d'ouvrir MaPrimeRénov' aux propriétaires bailleurs dès 2021.

Le Conseil de défense écologique a enfin envisagé la lutte contre l'artificialisation des sols. Le gouvernement reprend l'objectif de la Convention citoyenne de diviser par deux le rythme d'artificialisation dans les dix prochaines années. Dans cette optique, un grand concours permettant de définir la ville de demain sera lancé via des « projets pilotes ». Un programme de recyclage urbain massif va également être mis en place par l'intermédiaire d'un fonds de plusieurs centaines de millions d'euros, dans le cadre du plan de relance. Il permettra la réhabilitation de terrains en friches. Les fonds seront accessibles par appel à projet cofinancé par les collectivités. Un outil cartographique nommé « cartofriche » lancé le 27 juillet 2020 par le Cerema est conçu pour recenser les friches industrielles,

commerciales et d'habitat. Les collectivités sont appelées à enrichir cette base de données.

## Plan « France Relance »

(dossier de presse du 3.9.20)

Dans le contexte de la crise sanitaire, le Premier ministre a présenté le 3 septembre 2020 le plan « France Relance » comme feuille de route pour la refondation économique, sociale et écologique du pays. Ce plan est le résultat d'une large concertation nationale mise en place pour tirer les enseignements de la crise sanitaire.

L'État mobilise 100 milliards d'euros, soit un tiers du budget annuel (40 % sont financés par l'Union européenne).

Ce plan est articulé autour de trois piliers : l'écologie, la compétitivité et la cohésion. Certaines mesures sont en lien avec le logement.

Concernant l'écologie (qui représente une enveloppe de 30 milliards d'euros), la rénovation énergétique des bâtiments est au cœur des investissements avec sept milliards d'euros pour la rénovation thermique des bâtiments :

- quatre milliards pour les bâtiments publics de l'État, notamment les bâtiments d'enseignement et de recherche, via des appels à projet ;
- 500 millions pour les réhabilitations lourdes du parc social, notamment par des subventions octroyées aux organismes HLM, aux collectivités ou aux maîtres d'ouvrage d'insertion ;
- 200 millions pour les TPE, PME et indépendants.

Deux milliards supplémentaires (répartis sur 2021 et 2022) sont mobilisés pour les travaux de rénovation des logements privés, au travers de MaPrimeRénov'.

Cette mobilisation s'inscrit dans une démarche d'ouverture de dispositif à tous les ménages (y compris les propriétaires-bailleurs), quels que soient leurs revenus. L'aide restera néanmoins progressive selon les ressources des foyers, avec l'objectif de privilégier les ménages les plus modestes.

D'autres évolutions de MaPrimeRénov' sont annoncées :

- un bonus d'aide pour les logements qui sortiront du statut de passoire énergétique ;
- une aide substantielle pour les ménages aux revenus intermédiaires ou supérieurs qui se lancent dans des bouquets de travaux « ambitieux » de rénovation énergétique ;
- l'instauration d'une aide dédiée aux copropriétés (versée directement aux syndicats).

Les modalités de mise en œuvre de ces évolutions seront précisées à la fin du mois de septembre.

Sur le volet écologique encore, une action renforcée, via le plan de relance de la Banque des Territoires, est prévue pour financer la construction de logements sociaux.

Pour lutter contre l'artificialisation des sols, une aide destinée à favoriser la sobriété foncière est prévue : elle bénéficiera aux communes développant des projets de densification urbaine. L'objectif est de financer des opérations de friches urbaines et

industrielles dans le cadre de projets d'aménagement urbain de revitalisation des centres-villes et de relocation des activités.

Par ailleurs, 200 millions iront au soutien des associations d'aide aux personnes vulnérables et au développement de l'hébergement d'urgence.

## Urbanisme

### **Outre-mer : précisions sur le contenu du schéma d'aménagement régional**

(décret n° 2020-1060 du 14.8.20 : JO du 15.8.20)

Le décret du 14 août 2020 est pris pour application de l'ordonnance du 13 novembre 2019 qui vise à simplifier l'élaboration des schémas d'aménagement régionaux, documents d'urbanisme et d'aménagement propres aux régions et départements d'outre-mer, en mettant en cohérence le droit qui leur est applicable (cf. [Habitat Actualité n° 171](#)). Il prévoit le contenu de ces schémas qui devront être dotés d'un rapport, d'un fascicule de règles, d'une carte de destination générale des différentes parties du territoire, ainsi que de documents annexes. Le rapport, dont l'organisation est décidée par la région, le département ou la collectivité, devra mentionner les orientations fondamentales correspondant à la mise en œuvre de la vision stratégique du développement durable, et les principes d'aménagement qui résultent de ces orientations stratégiques.

Le décret précise également le dispositif de suivi et d'évaluation du schéma d'aménagement régional. Celui-ci comprend notamment des indicateurs relatifs à l'application des orientations et règles destinées à préserver et à remettre en bon état les continuités écologiques. Le rapport contient par ailleurs, un diagnostic du territoire, une évaluation environnementale du territoire existant et des éventuels impacts de la mise en œuvre du schéma d'aménagement régional.

Selon le requérant, elle permettrait pendant dix ans la démolition de toute construction au seul motif qu'elle méconnaît une règle d'urbanisme, sans qu'il soit tenu compte de la bonne foi du propriétaire ou de la possibilité d'une régularisation.

Le Conseil constitutionnel rappelle que l'action en démolition ne constitue qu'une conséquence des restrictions apportées aux conditions d'exercice du droit de propriété par les règles d'urbanisme. Elle n'a pour objet que de rétablir les lieux dans leur situation antérieure à l'édification irrégulière. Dans ce cadre, la démolition privant le propriétaire de l'ouvrage de la propriété de ce bien irrégulièrement bâti n'est pas protégée par la Constitution. Il en résulte qu'elle n'entre pas dans le champ d'application des atteintes au droit de propriété (Déclaration de 1789 : art. 17).

Le Conseil relève que l'action en démolition est entourée de garanties :

Le décret détaille ensuite pour chaque document constitutif du schéma d'aménagement régional, les éléments qu'il doit comporter. Par exemple, les annexes sont composées de tous éléments indicatifs que la collectivité estime être de nature à éclairer sur l'élaboration et la mise en œuvre du schéma.

Par ailleurs, pour son élaboration, une commission est instituée. Elle est composée des représentants des collectivités, du représentant de l'État, des établissements publics fonciers et des établissements publics d'aménagement, de l'établissement public du parc national et le syndicat mixte du parc naturel régional, du comité de l'eau et de la biodiversité, ainsi que les différentes chambres consulaires. La commission est également saisie pour avis du programme d'études et de concertations pour la rédaction du schéma.

Le décret ne s'applique pas aux procédures d'élaboration ou de révision de schémas d'aménagement régional en cours.

### **Action en démolition d'un ouvrage irrégulièrement édifié ou installé**

(Conseil constitutionnel du 31.7.20)

La règle selon laquelle les communes ou les EPCI peuvent intenter devant le juge judiciaire une action en démolition d'un ouvrage installé ou édifié irrégulièrement (CU : L.480-14) est contestée au regard du droit de propriété protégé par la Constitution (Déclaration de 1789 : art. 2 et 17).

- d'une part, l'action ne peut être introduite que par les autorités compétentes en matière de PLU dans un délai de dix ans à compter de l'achèvement des travaux ;
- d'autre part, la démolition ne peut être prononcée que par le juge judiciaire et à l'encontre d'un ouvrage édifié ou installé sans autorisation d'urbanisme, en méconnaissance de cette dernière ou en violation des règles de fond dont le respect s'impose.

Toutefois, le Conseil émet une réserve : ces dispositions ne sauraient être interprétées comme autorisant la démolition d'un tel ouvrage lorsque le juge peut ordonner à sa place sa mise en conformité et que celle-ci est acceptée par le propriétaire. Sous cette réserve, il en conclut que la disposition contestée est conforme à la Constitution.



## Droit général

### Dévolution au préfet d'un droit de dérogation aux normes réglementaires

(circulaire du 11.8.20)

En application du décret du 29 décembre 2017 (cf. [Habitat Actualité n° 160](#)), une expérimentation a été menée pendant deux ans dans deux régions, 17 départements et trois territoires ultramarins permettant au préfet de déroger à des dispositions réglementaires dans l'objectif d'accompagner et de faciliter la réalisation de projets publics ou privés.

Le décret du 8 avril 2020 généralise ce droit de dérogation (cf. [Habitat Actualité n° 174](#)).

La circulaire du 11 août 2020 tire le bilan de l'expérimentation territoriale et observe que des dossiers n'auraient pas pu être menés à bien sans l'existence de ce droit de dérogation et que l'expérimentation a favorisé le développement d'un réflexe dans les services visant à interroger les marges d'appréciation pouvant exister dans les textes en vigueur.

Les préfets ont su, pour les dossiers les plus sensibles, prévenir tout risque juridique en mettant en

balance les avantages et les risques et en organisant une concertation locale préalable à la prise d'arrêtés.

Outre ce bilan, la circulaire indique le cadre dans lequel cette possibilité de déroger doit être appliquée afin d'assurer la sécurité des décisions. Elle indique notamment les secteurs d'activité entrant dans son champ d'application et les domaines d'intervention exclus de ce droit. À ce titre, sont visés notamment les secteurs de l'aménagement du territoire et de la politique de la ville et celui de la construction, du logement et de l'urbanisme.

Enfin, elle détaille les conditions de mise en œuvre du droit de dérogation, qui doit être justifié cumulativement par un motif d'intérêt général et l'existence de circonstances locales, ainsi que la forme et les modalités de communication des décisions de dérogation. En annexes, sont listés des exemples de procédures ou dispositifs auxquels le préfet pourrait déroger (annexe 1), est intégrée une fiche d'étude préalable à tout recours au droit de dérogation (annexe 2) et les modalités de suivi (annexe 3).

## Propositions, Projets

### Projet de loi organique relatif à la simplification des expérimentations

(projet de loi du 15.9.20)

Lors du Conseil des ministres du 29 juillet 2020, la ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales a présenté un projet de loi organique relatif à la simplification des expérimentations.

Ce projet consacre le droit à la différenciation en donnant la possibilité aux collectivités territoriales d'appliquer, d'abord dans un cadre expérimental, puis, dans certaines conditions, de manière pérenne, des règles relatives à l'exercice de leurs compétences différentes pour tenir compte de leurs spécificités. Ces expérimentations permettent aux collectivités territoriales et à leurs groupements, lorsque la loi ou le règlement les y habilite, de déroger, pour un objet et une durée limités, à des normes législatives ou réglementaires régissant l'exercice de leurs compétences

En premier lieu, il simplifie le cadre juridique des expérimentations. Les collectivités territoriales pourraient décider par une simple délibération de participer à une expérimentation sans qu'il leur soit nécessaire d'y être autorisées par décret. En outre, les procédures régissant l'entrée en vigueur des décisions qu'elles prennent dans le cadre des expérimentations seraient allégées, comme les conditions d'exercice du contrôle de légalité de ces décisions par le préfet.

En second lieu, il consacre deux nouvelles issues aux expérimentations :

- les mesures expérimentales pourraient être maintenues dans tout ou partie des collectivités territoriales ayant participé à l'expérimentation et étendues à d'autres. Cette possibilité serait ouverte aux collectivités territoriales justifiant d'une différence de situation qui autoriserait qu'il soit ainsi dérogé au principe d'égalité ;
- les normes qui régissent l'exercice de la compétence locale ayant fait l'objet de l'expérimentation pourraient être modifiées à l'issue de celle-ci.

Selon la ministre, le droit à la différenciation se traduira par des propositions concrètes que le Gouvernement présentera à l'occasion du projet de loi relatif à la décentralisation, la différenciation et la déconcentration, dit « Loi 3 D ». Ce dernier a pour ambition de renforcer la proximité et l'efficacité de l'action publique, conformément au souhait exprimé tant par les Français à l'occasion du grand débat national que par les élus locaux lors de la concertation qui a été menée par la ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.

### Accélération et simplification de l'action publique

(projet de loi d'accélération et de simplification de l'action publique)

Le projet de loi d'Accélération et de simplification de l'action publique (dit « loi ASAP ») concrétise plusieurs engagements pris par le Gouvernement à la suite du grand débat national, en vue de transformer l'action publique. Déposé le 5 février 2020, ce texte vise à « accélérer la dynamique en matière de simplification et d'efficacité administrative à travers plusieurs mesures très concrètes ». Il est structuré autour de cinq titres :

- Titre 1<sup>er</sup> : « dispositions relatives à la suppression de commissions administratives » ;
- Titre II : « dispositions relatives à la déconcentration de décisions administratives individuelles » ;
- Titre III : « dispositions relatives à la simplification des procédures applicables aux entreprises » ;
- Titre IV : « diverses dispositions de simplification » ;
- Titre V : « dispositions portant suppression de transpositions de directives européennes en droit français ».

Le texte a été adopté par le Sénat en première lecture le 5 mars 2020. Cet état du texte intègre notamment des mesures :

- permettant aux communes de disposer d'une vision plus précise de leur population (obligation pour les habitants de signaler leur arrivée et leur départ de la commune, possibilité pour les communes de demander des informations nécessaires aux opérations de recensement auprès d'un fournisseur de bien ou de service ou d'un service public) ;
- renforçant l'information des maires sur les projets d'installations éoliennes ;
- simplifiant la possibilité de résiliation d'un contrat d'assurance emprunteur ;
- visant à la révision annuelle des procédures dérogatoires au principe « silence vaut acception ».

Lors des débats en commission spéciale de l'Assemblée nationale du lundi 14 au jeudi 17 septembre 2020, 207 nouveaux amendements ont été adoptés. Plusieurs reviennent sur des mesures adoptées au Sénat en première lecture. Certains concernent le domaine du logement.

Notamment, un amendement (n°695) a été adopté visant à faciliter l'expulsion de squatteurs. Pour

mémoire, en cas d'introduction et de maintien dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, le propriétaire ou le locataire du logement occupé peut demander au préfet de mettre en demeure l'occupant de quitter les lieux. L'intervention du préfet n'est possible que si le propriétaire ou le locataire, après avoir déposé la plainte, apporte la preuve que le logement constitue son domicile et fait constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire. Lorsque la mise en demeure de quitter les lieux n'a pas été suivie d'effet dans le délai fixé, le préfet doit alors procéder à l'évacuation forcée du logement. En cas de squat du domicile, l'expulsion est ainsi possible sans recours préalable à la justice (loi du 5.3.07 : art. 38 instituant le droit au logement opposable). L'amendement prévoit d'étendre la notion de « domicile » aux résidences secondaires ou « occasionnelles » dans le but de rendre pleinement applicable la procédure d'expulsion aux personnes occupant de façon illicite ces résidences. Il introduit un délai d'instruction de 48 heures des demandes de mise en demeure des occupants présentées au préfet. Ce dernier devrait ensuite intervenir « sans délai ».

Par ailleurs, un amendement (n° 58) a été adopté visant à faciliter la résiliation de l'assurance emprunteur dans la cadre d'un crédit immobilier. En effet, elle permet de prendre en charge tout ou partie des échéances du prêt, en cas de décès ou d'invalidité de l'emprunteur. Pour mémoire, l'emprunteur a la possibilité de résilier son assurance à tout moment au cours de la première année de remboursement de prêt immobilier (loi du 31.7.14, dite « loi Hamon »). Il peut également résilier son contrat d'assurance à chaque date anniversaire du contrat (loi du 21.2.17 dite « loi Bourquin »). Afin de simplifier davantage les conditions dans lesquelles l'emprunteur pourrait résilier son contrat d'assurance dans le cadre d'un prêt immobilier, l'amendement introduit la possibilité pour l'emprunteur de mettre fin à son contrat d'assurance à tout moment, sans attendre la date anniversaire du contrat.

Le projet de loi sera discuté en séance publique à l'Assemblée nationale, à partir du lundi 28 septembre.

## Fenêtre sur...

### Les acteurs

#### Cabinet du Premier ministre

(arrêté du 17.7.20 : JO du 18.7.20)

**Cédric Loret** est nommé conseiller technique pour le logement auprès de Jean Castex.

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

(décret du 26.7.20 : JO du 27.7.20)

**Joël Giraud** est nommé chargé de la ruralité auprès de la ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.

(arrêté du 7.7.20 : JO du 25.7.20)

Sont nommés 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, **Stéphane Grauvogel**, directeur du cabinet, **Sébastien Bécoulet**, directeur adjoint du cabinet et **Feriel Herlaut**, cheffe de cabinet.

#### Ministère de la Transition écologique

(arrêté du 17.7.20 : JO du 25.7.20)

**Arnaud Anantharaman** est nommé directeur du cabinet de la ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du logement.

(arrêté du 16.7.20 : JO du 25.7.20)

Sont nommés au cabinet de la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, **Guillem Canneva** en tant que directeur du cabinet adjoint, **Emmanuel Constantin** en tant que conseiller rénovation énergétique et construction et **Marie Rombaldi** en tant que conseillère « Logement d'abord » et hébergement.

(arrêté du 4.8.20 : JO du 7.8.20)

**Sarah Bernhard** est nommée conseillère logement au cabinet de la ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du logement.

(arrêté du 7.9.20 : JO du 12.9.20)

**Jenna Reinette** est nommée conseillère urbanisme, aménagement et lutte contre l'étalement urbain au cabinet de la ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du logement.

#### Mission parlementaire : prévention des expulsions

(décret du 14.9.20)

Monsieur le député **Nicolas Démoulin** est chargé d'une mission temporaire ayant pour objet la prévention des expulsions locatives.

### Les institutions

#### Cohabilis

(communiqué de presse du 1.9.20)

Les réseaux CoSI et LIS deviennent le réseau Cohabilis. Il regroupe près de 40 structures qui mettent en œuvre sur le terrain des solutions d'habitat partagé. Il promeut différentes solutions comme la cohabitation intergénérationnelle solidaire,

l'habitat intergénérationnel, l'habitat inclusif dédié au handicap ou encore la cohabitation solidaire avec les réfugiés.

Le 30 septembre, Cohabilis lance un label pour valoriser la déontologie et la qualité des structures qui œuvrent dans ce secteur.

## Édition

## ANIL

## Copropriété

À la suite de la réforme du droit des copropriétés, l'ANIL a mis à jour dix dépliants sur onze de la série Copropriété. Seul « Immatriculation des copropriétés » n'a pas nécessité d'actualisation.



En savoir plus : lire la série Copropriété

## AQC



### Votre installation d'assainissement non collectif

Réalisée en partenariat avec l'ANIL et l'INC, la plaquette est destinée aux particuliers qui sont amenés à réaliser des travaux sur leur système d'assainissement autonome. À partir de conseils pratiques et concrets, ce document guide les consommateurs

sur la manière de bien faire leur choix, pour un équipement bien dimensionné.

En savoir plus : lire la plaquette



### Assainissement non collectif : les points sensibles

Cette plaquette aide les professionnels dans leur devoir de conseil sur des équipements qui font l'objet d'une réglementation spécifique pour la protection de l'environnement, et dont le choix, le dimensionnement et l'entretien conditionnent le bon fonctionnement et la tenue dans le temps.

En savoir plus : lire la plaquette

## ADEME

## Aides financières 2020

Le guide a été actualisé en août 2020.  
En savoir plus : lire le guide



### Révision de l'étiquette énergie : qu'est-ce qui va changer ?

L'étiquette énergie permet de repérer les appareils les moins consommateurs d'énergie au sein du logement. Cette fiche explique la nouvelle étiquette applicable en mars 2021.

En savoir plus : lire l'infographie



### Le nouveau compteur de gaz

Dans ce guide, l'ADEME détaille les fonctions du nouveau compteur communicant ainsi que ses modalités d'installation.

En savoir plus : lire le guide



### Le nouveau compteur d'électricité

Ce guide précise les fonctions du nouveau compteur communicant ainsi que ses modalités d'installation.

En savoir plus : lire le guide



### Quelles qualifications et certifications RGE pour quels travaux ?

Cette fiche détaille par équipements, matériaux et catégories de travaux les indications nécessaires pour sélectionner les professionnels RGE.

En savoir plus : lire la fiche



## Anah



### Action Cœur de Ville : exemples d'opérations cofinancées

Ce guide recense les exemples d'interventions communes de l'Anah et d'Action Logement en faveur de la reconquête du bâti existant dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

*En savoir plus : lire le guide*



### Habiter serein - Et si vous réhabilitez votre logement ?

Ce guide présente les aides possibles de l'Anah pour aider les particuliers à financer leurs travaux de réhabilitation en cas de logement dégradé.

*En savoir plus : lire le guide*



### Habiter Sain - Et si vous améliorez votre logement ?

Dans ce guide, l'Anah propose des aides aux particuliers pour financer leurs travaux de rénovation.

*En savoir plus : lire le guide*



### Habiter Facile - Et si vous adaptez votre logement ?

Ce guide énonce les aides que l'Anah met à disposition des particuliers pour les aider à financer les travaux d'adaptation de leur logement.

*En savoir plus : lire le guide*



### Louer Mieux - Louez solidaire en garantissant votre revenu

Ce guide s'adresse aux propriétaires souhaitant mettre leur appartement en location de façon solidaire.

*En savoir plus : lire le guide*

## Cerema



### Les obligations d'actions pour réduire les consommations d'énergie dans les bâtiments tertiaires

Le contexte législatif et réglementaire qui encadre le domaine du bâtiment évolue (décret tertiaire, RE 2020, nouveau DPE, loi Essoc...). Cette première fiche

décrypte ces nouveaux textes pour permettre aux acteurs du domaine du bâtiment à se les approprier et les appliquer.

*En savoir plus : lire la fiche thématique*



### Revitaliser les centres-bourgs

La Cerema a consacré une série de fiches sur la revitalisation des centres-bourgs. Chaque fiche expose les projets de revitalisation des 54 collectivités lauréates du programme national.

*En savoir plus : lire les fiches thématiques*

## Banque des Territoires



### L'atlas du logement et des territoires

La Banque des Territoires actualise son Atlas du logement et des territoires qui présente des données synthétiques sur l'évolution socio-démographique des territoires, l'activité de construction et le secteur du logement social. On y

trouve une synthèse nationale et des éditions régionales.

*En savoir plus : lire l'atlas*

Date de publication : 24 septembre 2020  
N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Roselyne Conan

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

Assistante de rédaction : Marie-Claire Benard

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

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