



N° 179
Avril 2021

SOMMAIRE

LE RÉSEAU

Nouveaux périmètres d'agrément d'observatoires locaux des loyers	2
--	---

ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL

Freins et motivations des propriétaires-bailleurs pour les travaux	3	Études 2020 du réseau des ADIL	3
--	---	--------------------------------	---

De nos partenaires

Rapport d'information sur la rénovation thermique des bâtiments	4	Rapport pour une réhabilitation énergétique massive, simple et inclusive des logements privés	5
La rénovation performante par étapes - Étude des conditions nécessaires pour atteindre la performance BBC rénovation ou équivalent à terme en logement individuel	5	L'application de l'article 55 de la loi SRU	6
		L'immobilier résidentiel n'a pas totalement pris la mesure de la crise économique	6
		Bilan 2020 du Logement d'abord	7

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Covid-19 : mesures d'urgence	8	Qualité de l'habitat	15
Financement	9	Urbanisme	16
Fiscalité	10	Collectivités locales	18
Location	12	Professionnels	18
Publics en difficulté	14		
Contrats	14		

PROPOSITIONS, PROJETS

Réforme du régime d'indemnisation des catastrophes naturelles	19	Projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets	19
---	----	---	----

FENÊTRE SUR...

Les acteurs

Action Logement Services	31	Haut comité pour le logement des personnes défavorisées	31
ONV Action Logement	31		

ÉDITION

Agence nationale de la cohésion des territoires	32	Qualitel	33
Anah	32	Médiateur de l'énergie	34
ADEME	32		

Le réseau

Nouveaux périmètres d'agrément d'observatoires locaux des loyers

(arrêtés du 24.2.21 : JO du 25.2.21, textes n° 30, 31, 32 / arrêté du 8.2.21 : JO du 11.2.21)

Plusieurs arrêtés du 24 février 2021 et un arrêté du 8 février 2021 délivrent l'agrément d'observatoire local des loyers aux agences d'urbanisme de :

- Brest-Bretagne, pour un périmètre géographique d'observation comprenant huit communes ;
- Clermont Métropole, pour un périmètre géographique d'observation comprenant 104 communes ;
- la région stéphanoise, pour un périmètre géographique d'observation comprenant 234 communes ;
- l'aire métropolitaine lyonnaise pour un périmètre géographique d'observation comprenant 139 communes.

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

Freins et motivations des propriétaires-bailleurs pour les travaux

Maxime Chodorge, Laura Delorme, Erwan Lefay, février 2021

En France, le secteur du bâtiment représente 44 % de l'énergie consommée. Partant de ce constat, la rénovation énergétique des bâtiments s'impose de plus en plus comme une priorité en termes de politiques publiques. La convention citoyenne pour le climat propose de rendre obligatoire la rénovation énergétique globale des bâtiments d'ici 2040, notamment, en contraignant les propriétaires occupants et bailleurs à rénover leurs biens de manière globale. En complément, le programme « Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique » (SARE) est axé sur l'accompagnement des ménages pour favoriser le passage à l'acte et la réalisation effective des travaux. Enfin, un certain nombre de rapports s'inscrivent dans cette dynamique comme par exemple celui du plan bâtiment durable qui émet dix propositions pour l'éradication des logements énergivores. Les obligations de performance énergétiques et plus généralement de décence pour les logements constituent donc un ensemble d'enjeux pour le bailleur, non seulement en tant que propriétaire mais également en tant que fournisseur d'un service à destination de locataires. Des dispositifs existent pour inciter les propriétaires du parc privé à entreprendre des travaux, aussi bien à destination des propriétaires occupants que des propriétaires bailleurs. Cette volonté renforcée des pouvoirs publics est notamment visible à travers l'aide MaPrimeRénov' de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), dotée de deux milliards d'euros supplémentaires sur la période 2021-2022 dans le cadre du plan France relance.

Cependant, le manque de connaissance des bailleurs privés permettant d'illustrer leur diversité quant à leurs caractéristiques notamment démographiques et sociales représente une limite dans l'analyse de leurs positionnements face, entre autres, à la réalisation de travaux y compris énergétiques.

C'est dans ce cadre, que le réseau ANIL/ADIL a engagé courant 2019, une étude destinée à mieux connaître le comportement des bailleurs privés et, plus particulièrement, les différentes raisons qui les encouragent, ou les empêchent, d'entreprendre la rénovation de leurs logements locatifs. La présente étude s'inscrit dans la continuité des premiers résultats publiés en juin 2020.

En savoir plus : lire l'étude

Études 2020 du réseau des ADIL

Mars 2021

Dans le cadre de leur mission en matière d'observation, les ADIL publient différentes études sur le logement, les ménages et les marchés de l'habitat à l'échelle intercommunale, départementale, voire régionale. Ces études peuvent être inscrites dans des partenariats avec des collectivités locales, des professionnels de l'immobilier, ou d'autres acteurs du logement au niveau local. Elles peuvent également participer à un dispositif national (comme en matière de loyers) ou intervenir en continuité avec une mission de l'ADIL (animation du PDALHPD, action renforcée en matière de prévention des expulsions, etc.).

Ces travaux réguliers sont fondés sur les données statistiques disponibles localement, sur des enquêtes auprès des promoteurs ou des agents immobiliers, mais aussi sur des outils d'observation mis en place par les ADIL elles-mêmes ou encore sur les données collectées lors des consultations qu'elles délivrent. Ils sont généralement enrichis d'une approche qualitative alimentée par les contacts quotidiens des ADIL avec les particuliers, les professionnels, les associations et les institutions.

L'ANIL présente brièvement 80 études parmi celles publiées par les ADIL en 2020. Ces publications portent sur six thématiques : la conjoncture et la structure des marchés immobiliers locaux, l'accession à la propriété, la performance énergétique, les marchés locatifs privés, le logement locatif social et enfin, la connaissance des publics spécifiques ou rencontrant des difficultés de logement.

Plusieurs ADIL disposant d'un observatoire de l'habitat ont une activité ciblée sur les marchés locaux. Parmi les études publiées en 2020, 19 portent principalement sur l'analyse de la conjoncture, c'est-à-dire l'offre foncière, les transactions de logements, ou encore l'évolution de la construction telle qu'en rend compte la base des permis de construire. Par ailleurs, neuf autres études s'intéressent plus spécifiquement à la structure des marchés locaux de l'habitat. Elles proposent ainsi une analyse thématique du parc de logements sur leur territoire en lien avec les politiques locales de l'habitat.

Les ADIL sont attachées à informer les ménages préparant un projet d'accession à la propriété, tant sur les aspects juridiques qu'économiques. Elles peuvent également chercher à fournir un éclairage local de ces marchés, soumis à la fois à l'évolution de la demande des ménages, à des dynamiques économiques (taux d'intérêts, conjoncture de l'emploi), ainsi qu'à l'évolution des dispositifs nationaux et locaux d'aides à l'accession. Sept études

d'ADIL décrivent les profils des accédants à la propriété, notamment lorsqu'ils ont eu recours à un Prêt à taux zéro (PTZ), ou portent sur la conjoncture des marchés de l'accession.

Dans le sillage du développement de l'activité d'information des particuliers sur la rénovation énergétique, quatre études cherchent à améliorer la connaissance des profils des ménages et des types d'habitat concernés par des dispositifs de lutte contre la précarité énergétique, de résorption de l'habitat dégradé ou par des politiques en faveur de la rénovation énergétique.

Concernant l'observation des loyers du parc privé, 27 études font état du marché sur des territoires à une échelle allant de la commune au département. Certaines d'entre elles s'inscrivent dans le cadre des travaux menés en 2020 par les 17 ADIL membres du réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL). Les autres publications s'appuient sur d'autres méthodes, généralement sur une collecte auprès de professionnels de l'immobilier, notamment par le biais de l'outil de publication en ligne de petites annonces propre au réseau ou sur une collecte auprès de particuliers (bailleurs et/ou locataires) venus consulter l'ADIL. Elles se concentrent donc, le plus souvent, sur les mises en location.

Dans le cadre de la préparation de politiques locales de l'habitat relatives à l'habitat locatif social (PLH, CIA, besoins ponctuels par exemple en matière de politiques des loyers...), sept études analysent l'évolution de l'offre, de la demande et de l'occupation du parc social et les comparent avec d'autres indicateurs (démographie, loyers du parc privé...).

Enfin, sont recensées six études relatives aux difficultés de logement, dont quatre portant en particulier sur les questions d'expulsions locatives et de leur prévention. Elles s'inscrivent dans la continuité de la mission d'information des ADIL sur ces questions, en étroite collaboration avec l'État, les départements, les autres collectivités locales, les Caisses d'allocations familiales et les Caisses de mutualité sociale agricole, dans le cadre des Plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Trois autres études analysent le sujet du logement des jeunes et des étudiants.

En savoir plus : lire l'étude

Études & commentaires ... De nos partenaires

Rapport d'information sur la rénovation thermique des bâtiments

Un rapport d'information sur la rénovation thermique des bâtiments a été enregistré à la présidence de l'Assemblée nationale le 10 février 2021. Il se compose de trois parties.

Dans la première partie, les objectifs annoncés pour la rénovation thermique des bâtiments en France sont rappelés. Pour mémoire, la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte a défini un objectif de mise aux normes « Bâtiment Basse Consommation » de tout le parc immobilier d'ici 2050. De plus, l'État a donné comme priorité la rénovation des 4,8 millions de logements les plus énergivores, d'ici 2025. Malgré l'impossibilité de dresser un bilan précis des opérations menées chaque année, il est constaté que les objectifs de 500 000 rénovations annuelles ne sont pas atteints et les rénovations effectuées n'ont pas un impact important sur la consommation d'énergie (gain de moins de deux classes DPE).

Dans la deuxième partie du document, sont identifiés les freins à l'atteinte de ces objectifs. Le premier frein mis en évidence est la complexité d'appréhension des objectifs, des référentiels et des acteurs impliqués, notamment à cause de leur multiplicité. À cela s'ajoutent des aides multiples, dont la combinaison et les critères d'éligibilité sont variés, rendant complexe l'information reçue par les ménages. Une des recommandations est donc de clarifier l'information transmise et l'accompagnement du public dans les travaux de rénovation énergétique ainsi qu'une meilleure formation des professionnels de ce secteur.

La dernière partie propose des améliorations pour optimiser la mise en place du plan de rénovation thermique des bâtiments et atteindre les objectifs fixés. Il s'agit notamment d'améliorer la communication, l'information et l'accompagnement des publics. Les ADIL sont citées à ce sujet dans le rapport comme un des acteurs de l'information, sachant que la rénovation énergétique représente plus de 20 % de l'activité du réseau. Une des propositions du rapport viserait à intégrer un guichet d'information FAIRE sur la rénovation énergétique dans les « Maisons France service », en prévoyant un financement pérenne idoine. Dans ce cas, il serait nécessaire d'associer le réseau des ADIL disposant d'une compétence à la fois financière, juridique et fiscale à ces relais d'information. La pérennisation du financement du SPPEH sur le long terme, au-delà du programme SARE est également un enjeu identifié dans le rapport.

En savoir plus : lire le rapport

La rénovation performante par étapes - Étude des conditions nécessaires pour atteindre la performance BBC rénovation ou équivalent à terme en logement individuel

ADEME, Dorémi, Enertech, janvier 2021

L'étude analyse les conditions de réussite nécessaires à la réalisation de rénovations performantes par étapes pour les maisons individuelles dans une perspective d'atteinte du niveau de performance BBC rénovation ou équivalent à horizon 2050 pour ce parc.

Elle montre que la majorité des rénovations énergétiques actuelles sont des rénovations partielles et que celles-ci, même lorsqu'elles préconisent des travaux dits « BBC-compatibles », ne permettent pas d'atteindre les objectifs BBC-rénovation. En effet, ces rénovations font généralement l'impasse sur le traitement des interfaces et des interactions entre postes de travaux.

Les conditions techniques pour qu'une rénovation puisse être performante sont identifiées. Six postes de travaux sont incontournables : isolation des murs, de la toiture, du plancher bas, remplacement des menuiseries extérieures, des systèmes de ventilation et de chauffage /eau chaude sanitaire. Il est nécessaire également d'anticiper et de traiter les différentes interfaces et interactions entre postes de travaux et de limiter à trois au maximum le nombre d'étapes de travaux et penser rigoureusement l'ordonnancement des travaux.

Enfin, l'étude précise que l'intégration d'énergies renouvelables n'est pas souhaitable au-delà de trois étapes de rénovation et qu'il est par ailleurs nécessaire, afin d'atteindre les objectifs de rénovation, de travailler sur des outils d'accompagnement à destination des professionnels et des ménages pour les parcours en deux et trois étapes.

En savoir plus : lire l'étude

Rapport pour une réhabilitation énergétique massive, simple et inclusive des logements privés

Olivier Sichel, Caisse des dépôts, mars 2021

Dans son rapport pour le Gouvernement, Olivier Sichel (directeur délégué de la Caisse des dépôts) formule plusieurs propositions pour une réhabilitation énergétique massive des logements privés. Pour y parvenir, trois leviers d'actions sont proposés, à savoir un accompagnement généralisé et obligatoire, un parcours simple et fiable pour les ménages et les professionnels et, enfin, un financement simplifié et inclusif.

Le premier levier d'action serait la mise en place d'un accompagnement des ménages avec la création d'acteurs dénommés « mon accompagnateur Rénov ». Sans distinction de revenu, les ménages bénéficieraient d'un accompagnement de bout en bout pour une rénovation performante. Issu d'un réseau inscrit dans les territoires, à construire ou déjà constitué à l'échelle nationale, il s'agit de renforcer et compléter les compétences déjà disponibles. Les espaces Faire seraient visés, dans ce cas ; ils seraient automatiquement agréés. D'autres acteurs du secteur privé pourraient également solliciter un agrément délivré après une sélection par l'État ou une de ses agences. Le service « mon accompagnateur Rénov » serait rendu obligatoire pour toute rénovation envisagée supérieure à 5 000 euros. Il serait également une condition d'accès aux aides publiques. Chaque « accompagnateur Rénov » agréé serait tenu de proposer au minimum un scénario de travaux de niveau BBC et un scénario dégradé, dont le seuil minimum de gain énergétique ne pourra descendre en dessous de 55 %.

Ensuite, il s'agit de simplifier le parcours par la création d'une plateforme digitale unique pour l'utilisateur et les accompagnateurs. Ce service permettrait la mise en relation des ménages et des « accompagnateurs Rénov », le suivi de leur projet de rénovation, mais aussi les autres parties prenantes qui interviennent tout au long du parcours ménage (collectivités, banques, artisans). De plus, il est suggéré dans le cadre du parcours de créer un dossier numérique unique de rénovation comprenant les informations du ménage, du logement ainsi que le projet de travaux. Toujours dans le cadre du parcours, il est aussi proposé de créer un CompteRénovation afin de sécuriser les différents flux financiers tout au long du parcours. Ce compte ouvert par un accompagnateur auprès d'une institution financière tiers de confiance centraliserait pour chaque projet de rénovation thermique les fonds mobilisés hors épargne ou revenus personnels des ménages. Les paiements seraient effectués en fonction de l'avancement des travaux

Enfin, le dernier levier implique un versement des aides publiques le plus tôt possible et modulé en fonction de l'ambition du projet et des revenus du ménage. Plutôt que de verser les aides aux ménages modestes en fin de projet, la mission suggère de le faire en amont. En effet, les problèmes de financements constituent le deuxième motif invoqué par les ménages pour expliquer pourquoi ils n'ont pas réalisé des travaux. Les avances produiront un effet déclencheur, ce qui permettra d'accroître la solvabilité du ménage, et donc sa capacité à trouver un financement bancaire. En outre, la mission suggère de conditionner le montant de l'aide en fonction de l'ambition du projet plutôt que du seul revenu du ménage. Une telle évolution implique de revoir les plafonds de certaines aides afin de permettre de subventionner des travaux plus ambitieux et d'éviter des effets de seuil. La mission propose aussi un renforcement financier de l'accompagnement qui ne représente actuellement que 2 % des aides

publiques. Ce rapport constate en effet que l'offre actuelle constituée autour du service public (réseau FAIRE) apparaît comme sous-dimensionnée.

Les ADIL ne sont citées dans ce rapport que comme des utilisatrices de données, alors que le niveau de leur sollicitation par les ménages pour les informer sur leur projet de rénovation est significativement en hausse depuis 2019 (ces sollicitations représentent 20 % de l'activité du réseau). Sans être systématiquement associées au déploiement du programme SARE sur les territoires, elles contribuent à l'information des ménages et à la sécurisation des projets de rénovation énergétique. Bien identifiées localement comme un acteur de l'information, elles répondent aussi aux sollicitations des ménages auxquels les autres acteurs de l'information ne peuvent faire face.

En savoir plus : lire le rapport

L'application de l'article 55 de la loi SRU

Cour des comptes, février 2021

La Cour des comptes a présenté le 10 mars 2021 son rapport sur « l'application de l'article 55 de la loi SRU » à la commission des Finances du Sénat.

Pour conduire cette enquête, les rapporteurs ont notamment mené des entretiens avec les représentants des principales administrations de l'État concernées, au plan national comme au plan local, avec les associations d'élus, avec de nombreux maires et des représentants d'intercommunalités, avec des représentants des bailleurs sociaux, d'établissements publics fonciers et d'aménagement, de la Caisse des dépôts, et du milieu associatif.

Comme l'a constaté la Cour des comptes, la grande majorité des interlocuteurs rencontrés ne remettent pas en cause le dispositif de l'article 55 de la loi SRU dans son principe et dans les objectifs qu'il vise à atteindre (notamment la promotion de la mixité urbaine et sociale, le développement du nombre et de la part de logements sociaux). Ils s'accordent également sur le fait que cette disposition a significativement contribué à augmenter le nombre de logements locatifs sociaux (un logement social sur deux ayant été produit en zone SRU depuis l'origine). Les chiffres les plus récents le confirment par ailleurs : selon le dernier bilan effectué pour la période 2017-2019, 210 737 logements sociaux, soit plus de la moitié des logements construits sur le plan national, l'ont été dans les communes soumises à la loi SRU.

Si cette production de logements sociaux est indéniable, la Cour note néanmoins que leur taux rapporté à l'ensemble des résidences principales n'a que faiblement progressé. L'objectif de l'article 55 de la loi SRU n'est donc que partiellement atteint. Aussi, dans son dernier bilan dressé en décembre 2020, le ministère chargé du Logement estime que plus de la moitié des 1 100 communes soumises à l'obligation SRU n'ont aucune chance de l'atteindre à l'horizon fixé par la loi (soit 2025). Dans sa très récente analyse remise au ministre du Logement fin janvier 2021, le président de la commission SRU partage ce constat en estimant que moins du tiers des communes concernées atteindront l'objectif légal en 2025.

Au regard de ce constat, la Cour formule neuf recommandations. Il s'agirait notamment de prendre en compte de façon plus fine les spécificités des communes susceptibles de ne pas remplir leurs objectifs en 2025 et de retenir une application différenciée du dispositif selon les situations locales. Pour la Cour, il serait opportun qu'une telle orientation s'intègre dans le cadre d'évolutions législatives futures tel que le projet de loi 4D. La Cour recommande également que le prochain cadre législatif prenne en compte les observations des interlocuteurs rencontrés relatives à l'objectif de mixité sociale, à la difficulté de le définir et de le mesurer.

En savoir plus : lire le rapport

L'immobilier résidentiel n'a pas totalement pris la mesure de la crise économique

BPCE, février 2021

Le groupe BPCE propose dans sa note logement de février 2021, une analyse du marché de l'immobilier résidentiel dans le contexte de la crise que nous traversons actuellement. Après un rappel de la situation économique, des mesures mises en place notamment dans le cadre du plan de relance du Gouvernement ou encore des recommandations du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), le document s'articule en quatre parties. La première partie traite de l'immobilier dans l'ancien, avec une étude de l'activité dans le secteur résidentiel et de l'évolution des prix. Le rapport constate sur ce marché, un maintien de l'activité en 2020, avec un volume de transactions toujours à un niveau élevé. L'immobilier dans le neuf est examiné dans la deuxième partie, et contrairement au marché dans l'ancien, l'activité est en repli avec les effets de la crise sanitaire qui s'ajoutent aux effets structurels. Ce volet met notamment en exergue les données portant sur la construction et la commercialisation des logements. L'analyse propose également un focus sur le marché de la maison individuelle en secteur diffus, produit ayant la préférence des français, mais qui ne cesse de perdre du terrain depuis 20 ans, selon les auteurs. Enfin, la note propose une analyse rapide du marché locatif et conclut par quelques perspectives

pour l'année 2021, prévoyant par exemple, une reprise économique modérée conduisant déjà certaines banques à renforcer leurs règles prudentielles dans leur politique d'octroi des crédits à l'habitat ou encore des taux de crédit à l'habitat toujours extrêmement bas et attractifs maintenant tout de même le niveau de la demande minimisant ainsi la contraction du marché.

En savoir plus : lire la note

Bilan 2020 du Logement d'abord

Dihal, 2021

La Dihal diffuse le bilan 2020 du plan « Logement d'abord », mis en place en septembre 2017. Il a pour objectif d'apporter une réponse structurelle plus performante aux situations de sans-abrisme en France. Depuis son lancement, sur 46 territoires de mise en œuvre accélérée, 235 000 personnes, à la rue ou en dispositifs d'hébergement, ont pu accéder au logement. À ce titre, en 2020, près de 22 000 logements sociaux ont été attribués à ces ménages. Également près de 4 400 places en pensions de famille et résidences accueil ont été ouvertes depuis 2017, permettant aux personnes, après un long parcours d'exclusion de retrouver un logement durable.

Par ailleurs, en raison de la crise sanitaire, la trêve hivernale a été prolongée et le nombre d'expulsions locatives marque un recul historique en 2020 (moins de 3 500 ménages expulsés, soit une baisse de 79 % par rapport à 2019). Ces décisions d'expulsion ont été exécutées avec un accompagnement des ménages vers une solution d'hébergement ou de relogement. En complément, dans le cadre de la prévention des expulsions locatives, 26 équipes mobiles de visite à domicile des personnes menacées d'expulsions ont été créées afin d'accompagner ces dernières. Plusieurs ADIL participent à ce projet.

Enfin, près de 24 000 places ont été ouvertes en intermédiation locative depuis le début du plan dont 9 500 en 2020. Des dispositifs en faveur des personnes réfugiées ont été déployés avec 18 100 personnes logées soit localement, soit dans le cadre d'une mobilité nationale ou dans le cadre du programme européen de réinstallation.

Cinq nouveaux sites du dispositif « un Chez-soi d'abord » qui vise à aider les personnes sans abri les plus vulnérables ont été ouverts en 2020. 20 nouveaux sites seront accessibles à partir du 31 mars 2021. Deux ans après le lancement du plan « Logement d'abord », « l'Acte 2 » a été lancé, mobilisant 60 millions d'euros pour développer l'offre de logements abordables et l'accompagnement vers et dans le logement. Le Service public de la rue au Logement mis en place est un nouveau cadre d'action avec pour objectif de repenser l'ensemble des gouvernances et des « modes de faire » de la politique publique de l'hébergement et de l'accès au logement.

En savoir plus : lire le bilan

Actualité juridique



Covid-19 : mesures d'urgence

Prorogation de l'état d'urgence sanitaire

(loi n° 2021-160 du 15.2.21 : JO du 16.2.21)

La loi du 23 mars 2020 d'urgence habilitait le Gouvernement à prendre différentes mesures, par voie d'ordonnances, pour faire face à l'épidémie de Covid-19 (cf. [Analyse juridique n° 2020-11](#)). La loi du 15 février 2021 s'inscrit dans la continuité de cette dernière, en prolongeant l'état d'urgence sanitaire jusqu'au 1^{er} juin 2021.

La loi organise les modalités de transfert des compétences, en matière de plan local d'urbanisme, à la communauté de communes ou à la communauté d'agglomération, en lien avec le renouvellement des conseils municipaux, du 1^{er} octobre 2020 au 30 juin 2021.

Prolongation de la trêve hivernale

(ordonnance n° 2021-141 du 10.2.21 : JO du 11.2.21)

Dans le contexte de crise sanitaire, l'ordonnance du 10 février 2021 procède aux adaptations autorisées par la loi du 14 novembre 2020, en prolongeant exceptionnellement la trêve hivernale jusqu'au 31 mai 2021.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2021-05

Adaptation des règles applicables aux copropriétés et aux juridictions de l'ordre judiciaire

(ordonnance n° 2021-142 du 10.2.21 : JO du 11.2.21)

Prise en application de la loi du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire, l'ordonnance du 10 février 2021 prévoit de prolonger du 1^{er} avril à un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire, des mesures mises en œuvre lors du premier confinement (ord. n° 2020-304 du 25 mars 2020 : art. 22 et suivants). Elles concernent la possibilité :

- pour le syndic de prévoir des moyens et supports techniques permettant la participation par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique afin d'assurer la tenue dématérialisée des assemblées générales ;
- pour un mandataire, sous certaines conditions, de recevoir plus de trois délégations de vote.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2020-21

Restriction des déplacements dans certains territoires

(décret n° 2021-296 du 19.3.21 : JO du 20.3.21)

Dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire, le décret du 19 mars 2021 précise les mesures de restriction des déplacements prises sur certains territoires (16 départements concernés). Les « déplacements liés à un déménagement résultant d'un changement de domicile et déplacements indispensables à l'acquisition ou à la location d'une résidence principale, insusceptibles d'être différés » sont notamment autorisés, sur les territoires concernés.

Covid-19 : interdiction temporaire de location saisonnière

(CE : 16.2.21)

La décision d'interdire temporairement la location saisonnière doit être justifiée par des circonstances locales particulières.

En l'espèce, un maire avait pris un arrêté interdisant les locations saisonnières des particuliers pendant les vacances d'hiver, afin de prévenir la propagation du virus Covid-19. Saisi par une union professionnelle de location touristique, le juge des référés du tribunal administratif de Nice avait suspendu cet arrêté. La commune avait alors saisi le juge des référés du Conseil d'État.

Ce dernier rappelle que dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire, les maires peuvent prendre d'autres mesures que celles décidées par l'État, s'ils justifient de raisons impérieuses liées à des circonstances locales.

La décision de la commune, qui n'a pas justifié de spécificités de la situation sanitaire sur son territoire nécessitant l'interdiction des locations touristiques, porte une atteinte grave et manifestement illégale au droit de propriété et à la liberté de commerce et de l'industrie.



Financement

Chèque énergie : modification du seuil d'éligibilité

(arrêté du 24.2.21 : JO du 25.2.21)

L'arrêté du 24 février 2021 modifie le seuil d'éligibilité du chèque énergie et plafonne les frais pouvant être déduits de celui-ci. Depuis le 1^{er} janvier 2021, le bénéfice du chèque énergie est désormais ouvert aux ménages dont le revenu de référence annuel par unité de consommation est inférieur à 10 800 euros. La valeur faciale du chèque énergie au bénéfice des résidences sociales est fixée à 192 euros TTC (les frais de gestion des gestionnaires de ces résidences ne pouvant excéder 5 % du montant du chèque). Auparavant fixée par arrêté, la valeur faciale TTC du chèque énergie est désormais définie à l'article R.124-3 du Code de l'énergie. Ainsi, l'arrêté du 26 décembre 2018 modifiant le plafond et la valeur faciale du chèque énergie est abrogé.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-13

MaPrimeRénov' : finalisation du dispositif applicable aux mandataires

(décret n° 2021-344 et arrêté du 29.3.21 : JO du 30.3.21)

Un décret et un arrêté du 29 mars 2021 complètent le dispositif applicable aux mandataires dans le cadre de MaPrimeRénov'. Conformément au décret du 14 janvier 2020, les demandes de prime peuvent être déposées par le demandeur, mais aussi par l'intermédiaire d'une personne de son choix. Ce mandataire accompagne le ménage dans le montage administratif, technique et financier de sa demande de prime. Il peut également percevoir les fonds au moyen d'un mandat.

Ces nouveaux textes prévoient que toute personne enregistrée en tant que mandataire auprès de l'Anah peut adresser une demande d'habilitation à l'Anah dès lors qu'elle n'a pas fait l'objet, au cours des cinq années précédentes, de sanctions, comme par exemple le fait d'abuser de la faiblesse ou de l'ignorance d'une personne.

Dans le cas d'une demande d'habilitation présentée par une personne morale, ces conditions s'appliquent à son représentant légal. À noter que l'habilitation est valable sur tout le territoire national.

Pour obtenir l'habilitation, le mandataire doit déposer auprès de l'Anah un dossier comportant différentes pièces démontrant sa capacité à réaliser certaines missions et notamment celles de :

- déposer des dossiers en conformité avec la réglementation en vigueur ;
- traiter, avant sa demande d'habilitation et dans les quatre mois précédents, un volume minimum de 1 500 dossiers déposés en tant que mandataire et ayant abouti à l'octroi d'une prime ;
- garantir une chaîne commerciale, contractuelle et assurantielle respectueuse des droits du consommateur, en excluant notamment tout démarchage abusif ;
- contrôler les chantiers financés ainsi que les professionnels réalisant les travaux.

Le mandataire doit également communiquer certains documents et informations relatifs à :

- l'identité du demandeur (bulletin n°3 du casier judiciaire...) ;
- la capacité du demandeur concernant les objectifs annuels envisagés en terme de volume de dossiers déposés au titre de l'habilitation et le descriptif des moyens humains et financiers mis en œuvre ;
- l'accès simplifié comprenant une description détaillée des différentes modalités et étapes de traitement du dossier et des garanties dont doit s'entourer le demandeur de la prime.

L'habilitation comprend également certains engagements de la part du mandataire envers l'Anah, dont le fait :

- d'informer l'Anah des modifications de statut et d'organisation, ou de celles de ses sous-traitants dès lors qu'elles sont susceptibles d'avoir une influence sur l'habilitation ;
- d'appliquer la réglementation relative à la lutte contre la corruption, la prévention des risques d'atteinte à la probité et à la protection des données ;
- de déclarer les éventuels recours à une ou plusieurs entreprises dans le cadre d'un partenariat ou contrat de sous-traitance.

Le mandataire s'engage par ailleurs à reverser à l'Anah, le montant des primes indûment perçues pour le compte du mandant à l'issue :

- d'une décision de retrait ou de reversement prononcé par l'Anah ;
- et du fait d'un manquement imputable au mandataire ou à l'un de ses sous-traitants lorsque ceux-ci assurent l'accompagnement administratif du demandeur.

L'habilitation est accordée pour une durée de trois ans renouvelable. Le renouvellement devant être demandé au moins quatre mois avant l'échéance. En cas de rejet de la demande d'habilitation ou de retrait de celle-ci, le mandataire ne peut déposer de nouvelle demande d'habilitation avant un délai d'un an.

À noter que la liste actualisée des mandataires habilités est publiée sur le site internet de l'Anah et que l'accès simplifié à la prime est proposé à titre gratuit.

Cette dernière peut en outre contrôler ou faire contrôler, sur pièces et sur place, le bénéficiaire de l'habilitation en vue de s'assurer de l'authenticité des documents et informations transmis à l'appui de la demande d'habilitation ou de renouvellement, et du respect des engagements et obligations qui s'imposent au bénéficiaire de l'habilitation. Elle peut également procéder au retrait de l'habilitation en cas de manœuvres frauduleuses, ou de non-respect des engagements du mandataire.

Les dispositions fixées par le décret s'appliquent aux demandes d'habilitation déposées à compter du 31 mars 2021, par des personnes déjà enregistrées en tant que mandataires auprès de l'Anah. Les habilitations peuvent être délivrées à compter du 31 mars 2021.

Anah : régimes d'aides relatifs au dispositif d'intervention immobilière et foncière et à la vente d'immeuble à rénover

(instruction du 22.1.21 : BO du 13.2.21)

La loi du 23 novembre 2018 a créé deux nouveaux outils afin de redonner de l'attractivité et du dynamisme aux centres des villes dans un but de mixité sociale, en mettant en œuvre une accession sociale à la propriété ou une mise en location à travers un conventionnement : le Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et la Vente d'immeuble à rénover (VIR) (cf. [Habitat Actualité spécial Loi ELAN](#)).

Pour permettre ces objectifs, le décret du 22 mai 2019 a étendu le champ des bénéficiaires des aides de l'Anah. Désormais, chacun de ces dispositifs permet aux porteurs de projet d'obtenir une aide de l'Anah pour les travaux de rénovation réalisés sur un ensemble immobilier (CCH : R.321-12, 10° bis et 14°) (cf. [Analyse juridique n° 2019-11](#)).

Les deux instructions du 22 janvier 2021 du ministère de la Transition écologique précisent les modalités d'application des délibérations du conseil d'administration de l'Anah du 17 juin 2020 (n° 2020-23 et 2020-24), au moyen de deux fiches opérationnelles, comportant des annexes.

Ces fiches indiquent les conditions générales de l'aide (bénéficiaires, immeubles éligibles, mécanismes), les conditions de l'aide aux travaux, les modalités des demandes d'aide et de paiement (acompte, solde, retrait/reversement). Les annexes comportent des schémas explicatifs et des modèles (demande d'aide, décision d'attribution...).



Fiscalité

Cession de locaux professionnels destinés au logement

(décret n° 2021-185 du 18.2.21 : JO du 20.2.21)

Pour mémoire, les plus-values que réalisent les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés, lors de la cession de locaux à usage de bureaux, de commerces, industriels, ou de terrains à bâtir sont, sous certaines conditions, soumises à l'impôt sur les sociétés au taux réduit de 19 % lorsque le cessionnaire s'engage à les transformer en locaux à usage d'habitation ou à construire de tels locaux (CGI : 210 F). L'article 17 de la loi de finances pour 2021 (cf. [Analyse juridique n° 2020-23](#)) a supprimé la condition relative à la qualité du cessionnaire. Toute cession réalisée au profit d'une personne morale pouvant ainsi bénéficier du taux réduit. Cette disposition a également introduit la possibilité pour le cessionnaire, qui s'est engagé à construire ou transformer les logements dans un délai de quatre ans, de demander une prorogation d'un an de ce délai, renouvelable une fois.

En conséquence, le décret du 18 février 2021 (CHI : art. 46 quater OZZ bis F) prévoit que :

- l'autorité de l'État compétente pour instruire les demandes de prolongation est le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques du lieu de situation des immeubles ;
- les conditions de forme et de fond dans lesquelles doit être formulée la demande de prolongation du délai initial de réalisation des travaux.

Pinel Breton : obligations déclaratives

(décret n° 2021-289 du 15.3.21 : JO du 17.3.21)

Pour mémoire, la loi de finances pour 2020 a mis en place jusqu'au 31 décembre 2021 en Bretagne, une expérimentation relative au dispositif d'investissement locatif « Pinel ». Elle vise à ce que la réduction d'impôt ne s'applique qu'aux logements situés dans des communes ou parties de communes se caractérisant par une tension élevée du marché locatif et des besoins en logements intermédiaires importants déterminés par arrêté du préfet de région. Ce dernier détermine les plafonds de loyers et de ressources du locataire, conditionnant l'éligibilité au dispositif pour chaque commune ou partie de commune et par type de logement (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)).

Pris en application de ce texte, le décret du 15 mars 2021 précise les modalités de souscription et le contenu des déclarations annuelles à réaliser par les contribuables bénéficiant de la réduction d'impôt. Ainsi, ces derniers restent soumis aux obligations déclaratives prévues pour les investissements relevant du dispositif Pinel (articles 46 AZA undecies à 46 AZA quaterdecies de l'annexe III au CGI).

Par dérogation, le décret adapte certaines de ces obligations pour tenir compte des dispositions spécifiques concernant les plafonds de ressources et de loyer. Il prévoit en outre une déclaration annuelle complémentaire spécifique par logement, établie conformément au modèle fixé par l'administration. Elle comporte les éléments permettant d'identifier le logement donné en location (adresse, référence cadastrale, surface habitable date d'acquisition ou d'achèvement...), le niveau de ressources du locataire à la conclusion ou au renouvellement du bail, ainsi que la composition du foyer fiscal du ou des locataires à la date de signature du bail et le montant des loyers perçus au cours de l'année. Lorsque le logement n'est pas loué au moment du dépôt de la déclaration, le montant prévisionnel du loyer mensuel et le montant prévisionnel des charges mensuelles ainsi que la date prévisionnelle de sa première mise en location, doivent en outre être précisés. Enfin, en cas de changement de locataire au cours de la période d'engagement de location, la déclaration complémentaire doit être mise à jour l'année suivant celle au cours de laquelle le changement est intervenu.

Cette déclaration est transmise par voie dématérialisée à l'administration fiscale en même temps que la déclaration de revenus, pour les contribuables personnes physiques qui télé-déclarent leurs revenus, et dans les autres cas, par voie papier auprès de la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature.

Classement des communes en zone de revitalisation des centres-villes

(arrêté du 31.12.20 : JO du 6.1.21)

L'arrêté du 31 décembre 2020 précise la liste des communes classées en Zone de revitalisation des centres-villes (ZRCV). Ce classement a pour objectif de venir faciliter la rénovation du parc de logements en permettant un accès facilité aux aides de l'Anah et au dispositif d'investissement locatif dit « Denormandie ». Le classement en zone ZRCV met également en avant des dispositifs expérimentaux comme le permis d'aménager multi-sites ou le permis d'innover. L'arrêté a pris effet le 1^{er} janvier 2021 et concerne notamment les villes de Bastia (2B033), de Brest (29019), de Caen (14118), de Colmar (68066), de Dax (40088), de Digne-les-Bains (04070), de Limoges (87085), de Narbonne (11262) et de Troyes (10387). La liste complète des communes figure en annexe 1 de l'arrêté.

Taxe de séjour

(CE : 26.1.21)

Il peut être exigé des vacanciers séjournant sur certains territoires le paiement d'une taxe de séjour (CGCT : L.2333-26). Cette taxe peut être instituée par la commune ou un Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre. Avant 2015, si un EPCI mettait en place une taxe de séjour, alors elle remplaçait la taxe communale. Depuis la loi de finances pour 2015, la commune peut s'opposer à l'intercommunalisation de cette taxe, sous réserve que l'EPCI n'ait pas déjà délibéré pour instituer cette taxe pour son propre compte.

En l'espèce, une commune a instauré une taxe de séjour en 2009 et 2010. L'EPCI (dont cette dernière fait partie) a mis en place à son tour une taxe de séjour pour 2011. La taxe communale a donc disparu à compter du 1^{er} janvier 2011. La commune décide à compter de 2015 d'instaurer à nouveau une taxe de séjour en se fondant sur la nouvelle loi.

Pour le Conseil d'État, pour s'opposer à une taxe de séjour intercommunale, la commune doit justifier que la taxe mise en place est toujours en vigueur lorsque l'EPCI délibère sur ce point. Elle ne peut donc faire « ressusciter » une taxe de séjour qui n'existait plus depuis plusieurs années. Désormais, cette précision est bien inscrite dans la loi (CGCT : L.5211-21).

Plafonds 2021 de loyer, de ressources et d'investissement applicables aux investissements outre-mer

(BOFIP : 9.2.21)

La loi du 20 juillet 2003 de programme pour l'outre-mer, dite « loi Girardin », a créé des dispositifs de défiscalisation qui accordent aux contribuables domiciliés en France une réduction d'impôt sur le revenu, en contrepartie d'investissements bénéficiant à l'économie ultramarine dans les Départements et régions d'outre-mer (DROM) et les Collectivités d'outre-mer (COM). Ces investissements donnent droit à une réduction d'impôt à condition que l'achat du bien immobilier destiné à la location soit réalisé dans le secteur locatif intermédiaire. L'avantage fiscal n'est accordé que si des plafonds de dépenses, de loyer et de ressources du locataire sont respectés (CGI : articles 199 undecies A à C). Ces plafonds sont actualisés pour 2021.

Location ou sous-location d'une partie de la résidence du bailleur : plafonds de loyer annuel pour 2021

(BOFIP : 24.2.21)

Les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale sont exonérées d'impôt sur le revenu pour les produits tirés de cette location lorsque les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale. Il est nécessaire également que le prix de la location soit fixé dans des limites raisonnables (CGI : art. 35 bis).

Pour 2021, les plafonds annuels de loyer par mètre carré de surface habitable à ne pas dépasser, charges non comprises, sont fixés à 191 euros en Île-de-France et à 141 euros dans les autres régions.

Pour mémoire, la loi de finances pour 2020 (art. 136) limite cette exonération aux locations et sous-locations réalisées jusqu'au 31 décembre 2023 (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)).



Location

HLM : subvention à l'amélioration des logements locatifs sociaux

(décret n° 2051-158 du 12.2.21 : JO du 14.2.21)

Les modalités d'octroi des subventions à l'amélioration des logements locatifs sociaux sont définies dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH : D.323-1 et suivants).

Le décret du 12 février 2021 simplifie et harmonise la liste des travaux susceptibles de bénéficier d'une subvention de l'État dans les logements et les immeubles achevés depuis au moins 15 ans. Sont visés :

- les travaux de réhabilitation énergétique ainsi que les autres travaux destinés à la réalisation d'économies de charges ;
- les travaux destinés à l'amélioration de la vie quotidienne et au confort dans les logements (y compris la mise en accessibilité pour les personnes âgées ou handicapées et les travaux renforçant la sécurité des biens et des personnes) ;
- les travaux réalisés sur des immeubles dégradés ;
- et les travaux de restructuration interne des immeubles et des logements ou de reprise de l'architecture extérieure.

De plus, les décisions sur les demandes d'autorisation spécifique visant respectivement les opérations de logements construits ou aménagés spécifiquement pour l'usage des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap et les opérations de logements destinés à l'usage des jeunes de moins de 30 ans sont intégrées dans la décision de subvention.

Le montant plafond des travaux pris en considération (jusqu'alors 13 000 € ou 20 000 €) est supprimé. Désormais, pour déterminer le montant de la subvention, l'assiette de subvention de référence est représentée par la totalité du prix de revient prévisionnel de l'opération de réhabilitation de l'immeuble exprimé hors taxe sur la valeur ajoutée.

Ensuite, le taux de la subvention est dorénavant au plus égal à 35 % du prix de revient prévisionnel de l'opération (auparavant 10 %).

Enfin, l'obligation de commencer les travaux dans les six mois suivant la décision d'octroi de la subvention est supprimée. Cependant, l'obligation de les achever dans un délai de deux ans est conservée.

Fixation du loyer et des redevances maximums des conventions

(avis du 12.2.21 : BO du 17.2.21)

L'avis du 12 février 2021 fixe, à compter du 1^{er} janvier 2021 et jusqu'au 31 décembre 2021, les valeurs maximales des loyers et des redevances de zone des logements et logements foyers nouvellement conventionnés : ces valeurs sont réévaluées sur la base d'une hausse de 0,66 % (IRL du 2^{ème} trimestre 2020).

Les valeurs fixées dans l'avis constituent des limites supérieures qui ne doivent pas être appliquées de manière automatique.

Les loyers et redevances maxima des conventions en cours augmentent dans les mêmes proportions.

Location saisonnière et autorisation de changement d'usage : conformité au droit européen

(Cass. Civ III : 18.2.21, arrêts n° 195, 198, 199)

Sur certains territoires, la location d'un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage qui est soumis à autorisation administrative préalable (CCH : L.631-7).

Pour mémoire, un litige opposait la ville de Paris à plusieurs propriétaires de logements loués sur des plateformes de location saisonnière, sans autorisation de changement d'usage ni compensation des surfaces transformées. Elle les avait assignés afin d'obtenir leur condamnation au paiement d'une amende et voir ordonner le retour du bien à son usage d'habitation.

La Cour de cassation a, dans un premier temps, transmis à la Cour de justice de l'Union Européenne (CJUE) une question préjudicielle tenant à la conformité au droit européen du régime français d'autorisation préalable, instauré pour louer un logement en meublé touristique (CCH : L.631-7 alinéa 6 et L.631-7-1). Elle avait sursis à statuer contre les demandes formées par la ville de Paris, dans l'attente de la décision de la CJUE (Cass. Civ III : 15.11.18, cf. [Habitat Actualité n° 165](#)).

En réponse, la CJUE a précisé que la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location constituait une raison impérieuse d'intérêt général justifiant le régime d'autorisation préalable appliqué dans la capitale (CJUE : 22.9.20, cf. [Habitat Actualité n° 177](#)). Ce régime était conforme à la directive dite « Services » de l'Union Européenne.

Les trois arrêts rendus par la Cour de cassation le 18 février 2021 tirent les conséquences de cette décision.

Pour la Cour de cassation, le fait de louer, à plus d'une reprise au cours d'une même année, un local meublé pour une durée inférieure à un an, telle qu'une location à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle de passage qui n'y fixe pas sa résidence principale, constitue un changement d'usage d'un local destiné à l'habitation et, par conséquent, est soumis à autorisation préalable.

Elle exclut les cas :

- de la location consentie à un étudiant pour une durée d'au moins neuf mois ;
- du bail mobilité d'une durée d'un à dix mois ;
- de la location du local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur pour une durée maximale de quatre mois.

Ces décisions vont permettre de trancher les 420 procédures initiées par la ville de Paris restées en suspens.

Travaux urgents réalisés par le locataire

(Cass. Civ III : 28.1.21)

Un tableau électrique qui brûle caractérise une situation d'urgence autorisant le locataire à faire procéder, de sa propre initiative, à son remplacement.

La Cour d'appel, pour refuser la demande de remboursement formée par le locataire, retient que ce dernier ne rapporte pas la preuve de l'urgence absolue ayant justifié les travaux et ne pouvait par conséquent prendre seul l'initiative de les confier à un professionnel aux conditions de son choix.

Pour la Cour de cassation, toutefois, le remplacement d'un tableau électrique brûlé caractérise une situation urgente devant être prise en charge par le bailleur.



Publics en difficulté

Accès au logement des bénéficiaires de la protection internationale

(circulaire du 18.2.21 : BO du 24.2.21)

L'accès au logement des publics prioritaires, dont les Bénéficiaires de la protection internationale (BPI), demeure une exigence gouvernementale en 2021, structurée dans le cadre de la mise en œuvre du plan quinquennal pour le « Logement d'abord » et du plan visant à « garantir le droit d'asile et de mieux maîtriser les flux migratoires ». Le logement constitue, l'un des principaux prérequis d'un parcours d'intégration réussi.

Dans ce cadre, l'instruction du 18 février 2021 fixe les orientations relatives à l'accès au logement des réfugiés pour 2021. Un enjeu de fluidité accru est nécessaire du fait de la saturation du Dispositif national d'accueil (DNA) et du parc d'hébergement généraliste dans l'ensemble des régions. Devant l'urgence d'accélérer la sortie vers le logement des BPI, l'objectif national de mobilisation de logements est fixé, pour 2021, à 14 000 logements. Il repose sur deux axes : une solidarité locale et une solidarité nationale.

La réalisation de ces objectifs sera suivie grâce au renforcement de la gouvernance et de l'animation territoriale mise en place, le pilotage de la coordination de l'action de l'ensemble des acteurs impliqués. L'enveloppe budgétaire dédiée à l'accompagnement social des réfugiés sera mobilisée, en particulier au profit des réfugiés et des personnes en mobilité nationale ; des projets spécifiques seront développés grâce à la mobilisation de l'ensemble des crédits dédiés pour accompagner les publics vulnérables.

Préparation de la fin de période hivernale et objectifs annuels pour le « Logement d'abord »

(instruction du 1.3.21 : BO du 5.3.21)

Dans le contexte de crise sanitaire, le Gouvernement est mobilisé pour soutenir les personnes en situation de précarité et sans domicile. Cette mobilisation est réaffirmée dans le cadre de l'instruction du 1^{er} mars 2021 qui vise à anticiper la fin de la période hivernale et à fixer des objectifs ambitieux aux territoires, dans le cadre du « Logement d'abord », afin de fluidifier la sortie des centres d'hébergement et de favoriser l'accès au logement.

L'anticipation de la fin de trêve hivernale passe ainsi par :

- la création de comités de pilotage départementaux et l'élaboration d'un plan d'action en faveur du relogement et de l'accompagnement des ménages ;
- le pilotage des centres d'hébergement spécialisés.

La stratégie nationale du « Logement d'abord » est réaffirmée en tant que levier principal en matière d'accès au logement des ménages en difficulté et sans abri. Elle se matérialise par des quotas relatifs à :

- l'attribution de logements sociaux aux ménages sans domicile ;
- la mise en œuvre de mesures d'accompagnement visant à fluidifier les parcours ;
- le développement de l'intermédiation locative et des places en pensions de familles ;
- la production de logements locatifs sociaux.

La présente instruction sera complétée par une circulaire (à paraître) dédiée à la préparation de sortie de trêve hivernale, dans le cadre de la prévention des expulsions locatives et de l'exécution des concours de la force publique.



Contrats

Résolution de la vente et restitution des fruits

(Cass. Civ III : 11.2.21)

En cas de résolution de la vente, la restitution des fruits générés par le bien ne peut être prononcée d'office par le juge.

En l'espèce, l'acquéreur d'un immeuble de deux logements obtient la résolution de la vente après avoir découvert l'absence de raccordement de l'un d'eux au réseau d'assainissement collectif.

La SCI venderesse conteste la décision de Cour d'appel limitant à l'immeuble vendu la restitution consécutive à la résolution de la vente. Elle estime que la restitution des fruits générés par l'immeuble était une conséquence de l'anéantissement du contrat de vente et qu'elle aurait dû être ordonnée d'office par le juge.

La Cour de cassation rappelle toutefois que si la restitution des fruits générés par le bien depuis la vente constitue une conséquence légale de l'anéantissement du contrat, elle est subordonnée à la bonne foi du possesseur (CC : art. 549). Le possesseur étant de bonne foi lorsqu'il possède en vertu d'un titre de propriété dont il ignore les vices (CC : art. 550), la venderesse aurait dû démontrer la mauvaise foi de l'acquéreur pour obtenir la restitution des loyers, ce qu'elle n'a pas fait.



Qualité de l'habitat

Assainissement non collectif : nouvelles modalités d'agrément des dispositifs

(arrêté du 26.2.21 : JO du 28.2.21)

Pour mémoire, la loi du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, dite « ASAP », a modifié les modalités de délivrance des agréments des dispositifs d'assainissement non collectif. En effet, ces derniers ne sont plus délivrés par les ministères en charge de la santé et de l'environnement, mais par les organismes notifiés compétents dans le domaine des produits d'assainissement et désignés par arrêté des ministres chargés de l'environnement et de la santé. Les organismes notifiés sont le Centre d'études et de recherches de l'industrie du béton (CERIB) et le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB).

Pris pour application de la loi ASAP, l'arrêté du 26 février 2021 prend en compte les nouvelles modalités de délivrance des agréments. Ainsi, la mention de la publication au Journal officiel de la liste des dispositifs de traitement agréés et les fiches techniques correspondantes est supprimée.

En outre, la procédure de demande d'agrément est modifiée. Désormais, l'organisme notifié doit envoyer au demandeur un accusé de réception attestant de la recevabilité et de la complétude de la demande dans un délai de 30 jours ouvrables à compter de la date de réception de la demande (et non plus de 10 jours ouvrables). En cas d'éléments manquants, le dossier peut être complété.

De plus, l'organisme doit notifier sa décision au demandeur dans les trois mois qui suivent la réception d'un dossier complet de demande d'agrément par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de décision favorable, la notification comprend le numéro d'agrément du dispositif de traitement et la fiche technique descriptive du dispositif de traitement agréé. En cas de décision favorable, un avis d'agrément comprenant en annexe la fiche technique descriptive du dispositif de traitement agréé et la notice d'utilisation du dispositif de traitement agréé est publié sur un portail ministériel dédié à l'assainissement non collectif.

Ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} mars 2021.

Certificats d'économies d'énergie : révision du dispositif

(arrêté du 11.3.21 : JO du 13.3.21 / arrêté du 25.3.21 : 28.3.21)

L'arrêté du 11 mars 2021 modifie les modalités d'application du dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE), depuis du 1^{er} avril 2021.

Il redéfinit tout d'abord le vocabulaire applicable aux catégories de ménages puisque la catégorie de ménages en grande précarité énergétique disparaît au profit des ménages en précarité énergétique. En outre, désormais, cette catégorie de ménages est la seule à pouvoir bénéficier des CEE « précarité énergétique ». Les ménages initialement associés à la catégorie précaires énergétiques sont dorénavant intégrés dans la catégorie des ménages modestes. Ils peuvent uniquement prétendre aux CEE classiques.

Il est ainsi créé une nouvelle catégorie de ménages modestes bénéficiant des Coups de pouce Chauffage, Isolation et rénovation performante d'une maison individuelle. Cette nouvelle catégorie de ménages modestes est entrée en vigueur le 14 mars 2021, pour les chartes Coup de pouce chauffage et Isolation et à compter du 1^{er} avril pour la Charte Coup de pouce Rénovation performante d'une maison individuelle.

L'arrêté contient également deux nouveaux tableaux de plafonds de ressources pour les ménages modestes et les ménages précaires énergétiques. Un tableau en annexe 1bis de l'arrêté détaille les réductions de CEE pour les ménages de la nouvelle catégorie « précarité énergétique », département par département, si les travaux sont terminés après le 30 septembre 2021 et pour les opérations qui commencent à partir du 1^{er} avril 2021. Un second tableau en annexe 1 ter présente les réductions de CEE dans les mêmes conditions pour les ménages de la nouvelle catégorie « modeste ».

Les primes coup de pouce « Rénovation performante d'une maison individuelle » (BAR-TH-164) et « Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif » (BAR-TH-145) sont également révisées.

L'arrêté précise par ailleurs le cadre de l'étude énergétique et les conditions de réalisation de la visite du bâtiment pour la réalisation de cette étude. Il aligne ainsi le contenu de l'audit énergétique sur les dispositions relatives à MaPrimeRénov' et de son contrôle.

De même, une condition visant à assurer l'impartialité des organismes de contrôle, est introduite. L'organisme de contrôle ne peut en effet effectuer le contrôle d'une opération pour laquelle il a, le cas échéant, réalisé l'audit énergétique. L'entreprise chargée de réaliser l'étude énergétique ne peut plus également la sous-traiter et requiert obligatoirement le déplacement physique d'une personne de l'entreprise sur le lieu de l'opération. Le taux de chaleur renouvelable, permettant de moduler les montants de CEE et de primes, est enfin porté pour ces deux Coups de pouce, de 40 à 50 %.

À la suite de l'arrêté du 11 mars 2021, l'arrêté du 25 mars 2021 modifie les annexes de l'arrêté du 4 septembre 2014 et les documents à archiver par le demandeur de CEE. Il introduit ainsi les modifications apportées par l'arrêté du 11 mars 2021 concernant les ménages en situation de précarité énergétique et les ménages modestes. Sont également listées les pièces que les ménages en situation de précarité énergétique et les ménages modestes doivent désormais fournir.

En outre, il ajoute des dispositions relatives aux ménages modestes. Ainsi, dans le cas où l'opération concerne à la fois des ménages modestes et des ménages non modestes, une fraction du volume total des CEE délivrés pour cette opération, avant toute pondération, est considérée comme ayant été réalisée au bénéfice des ménages modestes. Cette fraction est égale au nombre de ménages modestes ayant bénéficié de l'opération, divisé par le nombre total de ménages ayant bénéficié de l'opération.

Enfin, une disposition particulière est prévue concernant les ménages modestes, pour le cas où l'attestation sur l'honneur est signée par le bénéficiaire entre le 14 mars 2021 et le 31 mars 2021 et concerne une opération faisant l'objet d'une bonification au titre des primes Coup de pouce « Rénovation performante d'une maison individuelle », « Chauffage » et « Isolation ».

Tarifs réglementés de vente de l'électricité

(décision du 28.1.21 : JO du 31.1.21)

Depuis 2007, avec l'ouverture à la concurrence des marchés de l'électricité et du gaz naturel, il est possible de choisir librement son fournisseur d'énergie et, pour l'électricité, de souscrire à des offres au prix du marché ou au tarif réglementé.

Les barèmes des Tarifs réglementés de vente (TRV) sont, depuis 2015, établis sur proposition de la Commission de régulation de l'énergie (CRE) selon différents critères reproduits en annexe des différentes décisions du 28 janvier 2021.

Les différentes catégories tarifaires sont définies selon la tension de raccordement et de la puissance souscrite par le client pour le site concerné et donnent lieu à l'application de divers tarifs, ces derniers pouvant comporter plusieurs options et, le cas échéant, plusieurs versions tarifaires.

En fonction du tarif applicable ainsi que de l'option et, le cas échéant, de la version tarifaire qu'il a choisie pour le site concerné, chaque client se voit appliquer un barème de prix correspondant à sa situation personnelle. Les décisions du 28 janvier 2021 acceptent la hausse de 1,6 % des TRV d'électricité pour les particuliers, proposée par la CRE dans sa délibération du 14 janvier 2021. Les nouveaux barèmes du TRV s'appliquent à compter du 1^{er} février 2021.

En savoir plus : lire la fiche « la fin des tarifs réglementés électricité-gaz »



Urbanisme

Urbanisme : traitement automatisé des données (SITADEL)

(arrêté du 16.3.21 : JO du 24.3.21)

Les autorités compétentes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme doivent transmettre tous les mois aux services de l'État, notamment :

- les informations figurant dans les formulaires de demande de permis de construire, de démolir, d'aménager et les déclarations préalables ;

- les décisions intervenues sur ces demandes ;
- les déclarations d'ouverture de chantier ;
- les déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

L'arrêté du 16 mars 2021 place le traitement automatisé de ces données, appelé SITADEL (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux), sous la responsabilité du service statistique ministériel du ministère chargé du Logement.

Ce traitement a pour finalités l'établissement de statistiques, le suivi des changements relatifs aux propriétés bâties dans le cadre de l'assiette de la fiscalité directe locale, la mise en œuvre et le suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve, le contrôle de la réglementation technique dans la construction...

Enfin, l'arrêté précise le type de données qui sont traitées (état civil...), la durée de leur conservation (dix ans, puis archivées), les personnes qui peuvent les consulter et leurs destinataires.

Permis de construire et autorisation d'assemblée générale

(CE : 23.10.20)

L'obtention d'un permis de construire ne nécessite pas une autorisation préalable des travaux par l'Assemblée générale (AG).

En l'espèce, un copropriétaire avait soumis au vote de l'AG une autorisation de transformation en logement d'un garage, qui avait été rejetée. Il avait ensuite obtenu un permis de construire pour ces travaux. Le syndicat des copropriétaires avait contesté le permis et soutenu que le copropriétaire l'avait obtenu par fraude, en ne révélant pas à l'administration le refus de la copropriété.

Pour le Conseil d'État, la contestation relative au défaut d'autorisation des travaux par l'AG ne peut être portée que devant le juge judiciaire. Il précise que le défaut d'autorisation des travaux par l'AG ne constitue pas une fraude visant à tromper l'administration. Ce refus est sans incidence sur la qualité du copropriétaire, définie à l'article R.423-1 du Code de l'urbanisme, à déposer une demande d'autorisation d'urbanisme.

Conformité du permis de construire au plan local d'urbanisme

(Cass. Civ III : 21.1.21)

À la suite de l'édification d'une construction en zone naturelle, la commune ordonne au propriétaire du terrain, la démolition de celle-ci. La commune est toutefois déboutée de sa demande en première instance au motif qu'elle n'a pas qualité à agir en démolition ou en mise en conformité. Les juges du fond ont considéré en effet que cette compétence a été transférée à l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI). Cet argument est écarté par la Cour de cassation qui considère que la commune a, concurremment avec l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme, qualité pour agir en démolition ou en mise en conformité d'un ouvrage, sur le fondement de l'article L.480-14 du Code de l'urbanisme.

Prolongation de la validité des plans locaux d'occupation des sols

(Rép. Min n° 17867 : JO du 14.1.21)

La caducité des Plans d'occupation des sols (POS) est programmée depuis la promulgation de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbain, dite « loi SRU », qui annonçait le remplacement progressif de ces documents par des Plans locaux d'urbanisme (PLU). La loi ALUR du 24 mars 2014 a fixé cette caducité au 31 décembre 2015, tout en prévoyant un premier report possible jusqu'au 26 mars 2017 lorsqu'une procédure de révision vers un PLU était en cours. La loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, a instauré la possibilité d'un second report, jusqu'au 31 décembre 2019 lorsqu'une procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) était en cours au 31 décembre 2015. Enfin, une troisième possibilité de report a été actée au 31 décembre 2020 par la loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique. Cinq années, au minimum ont été laissées pour achever l'élaboration de ces PLUi alors que le délai moyen d'élaboration est de trois ans et demi. Faute d'approbation du PLUi dans le délai imparti, c'est le Règlement national d'urbanisme qui s'applique, le temps que le PLUi entre en vigueur. Dans l'attente de l'entrée en vigueur du PLUi, le RNU permet à une collectivité d'autoriser des projets, y compris lorsque l'intérêt général le justifie et sous réserve que cela ne porte pas atteinte aux espaces naturels et aux paysages, en dehors de l'enveloppe urbaine existante. Pour ces raisons, et sans préjuger des propositions de parlementaires, un nouveau report n'est pas envisagé par le Gouvernement.



Collectivités locales

Domaine public communal

(Rép. Min n° 17650 : JO du 14.1.21)

Pour mémoire, les biens font partie du domaine public à la double condition qu'ils appartiennent à une personne publique et qu'ils soient affectés soit à l'usage direct du public, soit à un service public ayant reçu un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public (CGPPP : L.2111-1). À défaut, le bien appartient au domaine privé. Un bien relevant du domaine public ne peut pas être soumis à loi du 6 juillet 1989 ; un bail serait requalifié en convention d'occupation précaire.

Concernant les lieux accueillant aussi bien une affectation publique que privée, le juge recherche s'il est possible ou non de séparer ces affectations. Ainsi, un bâtiment comprenant uniquement des appartements, situé dans un ensemble immobilier partiellement occupé par un service public, mais avec sa propre entrée séparée, relève du domaine privé (CE : 11.12.8, n° 309260). S'agissant des mairies, un logement privatif situé au troisième étage d'une mairie formée d'un seul bâtiment est une dépendance du domaine public (CE : 11.3.87, n° 73938).



Professionnels

Absence de réalisation de la vente et rémunération de l'agent immobilier

(Cass. Civ I : 25.11.20)

Le droit à rémunération d'un agent immobilier est subordonné à la réalisation effective de la vente, objet du mandat (loi du 2.1.70 : art. 6).

En l'espèce, un vendeur ayant signé un mandat d'entremise avec un agent immobilier refuse de réaliser la vente avec un candidat acquéreur présenté par son mandataire.

La Cour d'appel condamne le vendeur au paiement de dommages intérêts, considérant qu'il n'avait pas respecté les engagements du mandat de vente dont la clause pénale précisait qu'« en cas de non-respect des obligations mises à la charge du mandant, comme l'engagement de signer aux prix, charges et conditions convenues, toute promesse de vente ou tout compromis de vente, avec tout acquéreur présenté par le mandataire, le mandant s'engage à verser au mandataire une indemnité compensatrice forfaitaire d'un montant égal à celui de la rémunération prévue ».

La Cour de cassation rappelle toutefois qu'un mandat d'entremise ne permet pas au mandataire d'engager le mandant pour l'opération envisagée, à moins qu'une clause du contrat ne l'y autorise expressément (Cass. Civ I : 14.12.04, n° 03-10.528). Le refus du mandant de réaliser la vente avec une personne présentée par son mandataire ne peut donc justifier sa condamnation au paiement de dommages-intérêts, à moins qu'il ne soit établi que ce mandant a conclu l'opération en privant le mandataire de la rémunération à laquelle il aurait pu légitimement prétendre.

La Cour a déjà eu l'occasion de se prononcer en ce sens (Cass. Civ I : 28.6.12, n° 10-20492).

Propositions, Projets

Réforme du régime d'indemnisation des catastrophes naturelles

(proposition de loi n° 3688 du 14.12.20)

Une proposition de loi visant à réformer le régime d'indemnisation des catastrophes naturelles a été déposée à l'Assemblée nationale le 14 décembre 2020. Le 28 janvier 2021, l'Assemblée nationale a adopté en première lecture ce texte, avec modifications. L'objectif de cette proposition est de faciliter les démarches de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

Le texte est structuré autour de trois titres, qui prévoient :

Titre 1^{er} : « faciliter les démarches de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle et renforcer la transparence des décisions » (Code des assurances : L.125-1 et L.125-1-2 [nouveau]) :

- une amélioration de la transparence du processus décisionnel, en précisant que la décision ministérielle qui constate l'état de catastrophe naturelle devra être motivée et mentionner les délais et voies de recours gracieux et de communication des rapports d'expertise ;
- la nomination d'un délégué auprès du représentant de l'État dans chaque préfecture pour informer et accompagner les communes dans leurs démarches.

Titre II : « sécuriser l'indemnisation et la prise en charge des sinistres » (Code des assurances : L.125-1 à L.125-4) :

- une interdiction de la modulation de franchise dans les communes non dotées d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ;
- la création d'une Commission nationale consultative des catastrophes naturelles et l'inscription dans la loi de la Commission interministérielle de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ;
- la réduction du délai de publication de l'arrêté de catastrophe naturelle ainsi que l'extension du délai de déclaration de sinistre à l'assureur ;
- que les indemnisations dues à l'assuré permettent un arrêt des désordres existants ;
- la prise en charge des frais de relogement d'urgence des personnes sinistrées.

Titre III : « traiter les spécificités du risque sécheresse-réhydratation des sols en matière d'indemnisation et de prévention » (Code des assurances : L.125-1) :

- une extension du délai de dépôt d'une demande de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle jusqu'à 24 mois en cas de demande concernant la sécheresse-réhydratation des sols ;
- une taxe additionnelle pour compenser la charge pour l'État.

La proposition doit à présent être examinée par le Sénat.

Projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

Issu des propositions de la Convention citoyenne pour le climat, le projet de loi n° 3875 « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » (également nommé projet de loi « 3C ») a été présenté en Conseil des Ministres le 10 février 2021. Il est actuellement en première lecture à l'Assemblée nationale. Dans son état initial, le texte comportait 69 articles, dont 20 en lien avec le logement.

La commission spéciale chargée de l'examen du projet de loi a proposé plusieurs modifications (texte adopté le 19 mars 2021).

Ces mesures ont notamment pour objectif :

- la rénovation des bâtiments ;
- la diminution des consommations d'énergie ;
- la lutte contre l'artificialisation des sols.

Performance énergétique des bâtiments

Définition légale des niveaux de performance énergétique des logements

(projet de loi : art. 39 / CCH : L.173-1-1 [nouveau])

Il est proposé d'inscrire les niveaux de performance énergétique dans la loi, par ordre de performance croissant, pour assurer la cohérence avec les seuils de performance énergétique du futur Diagnostic de performance énergétique (DPE), dont la pleine opposabilité est prévue au 1^{er} juillet 2021 (cf. [Dossier de presse, Nouveau Diagnostic de performance énergétique, février 2021](#)).

Les logements seront ainsi classés de « extrêmement consommateurs d'énergie » (classe G) à « très performants » (classe A), étant précisé que les bâtiments à consommation d'énergie excessive sont ceux de classe F et G (en application du nouveau DPE).

Les valeurs chiffrées des seuils seraient définies par voie réglementaire, en cohérence avec le nouveau DPE.

À la suite de ses travaux, la commission spéciale propose :

- de présenter un classement par ordre décroissant ;
- d'intégrer un niveau de performance des bâtiments en matière d'émissions de gaz à effet de serre, exprimée en kilogramme de dioxyde de carbone par mètre carré et par an.

Diagnostic de performance énergétique collectif

(projet de loi : art. 40, I, 3° et 4° / CCH : L.126-31 / loi du 10.7.65 : art.24-4)

L'obligation de réaliser un Diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif serait étendue à l'ensemble des bâtiments d'habitation collectif dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013. Elle ne serait donc plus limitée aux seuls bâtiments équipés d'une installation de chauffage ou de refroidissement.

De plus, l'ensemble des bâtiments soumis au statut de la copropriété serait soumis à cette obligation. La distinction actuellement applicable entre les copropriétés relevant de l'obligation de réaliser un DPE et celles soumises à un audit énergétique (cf. [Analyse juridique n° 2012-17](#)) serait ainsi supprimée.

Le diagnostic devrait être renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, à moins qu'un diagnostic réalisé après le 1^{er} juillet 2021 n'ait évalué le bâtiment comme relevant des classes énergétiques A, B ou C.

Cette mesure entrerait en vigueur au 1^{er} janvier 2024 pour les immeubles en monopropriété. Pour les copropriétés, un diagnostic devrait être réalisé au plus tard :

- le 31 décembre 2024 pour les copropriétés de 51 à 200 lots ;
- le 31 décembre 2025 pour les copropriétés d'au plus 50 lots.

Obligations relatives à la performance énergétique dans les départements d'Outre-Mer

(projet de loi : art. 40, III / loi du 23.11.18 : art. 179 / loi du 8.11.19 : art. 17, 20 et 22)

Plusieurs dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et de la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat seraient modifiées afin de prévoir une entrée en vigueur différée de certaines mesures en Guadeloupe, Martinique, Guyane, à La Réunion et à Mayotte.

Entreraient ainsi en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2024 dans ces départements :

- les obligations relatives au contenu des annonces immobilières, actes de vente et contrat de location en matière de performance énergétique du logement ;
- les dispositions relatives au contenu du DPE.

Entreraient en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2025 :

- les obligations relatives aux caractéristiques d'un logement énergiquement décent au sens de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 ;
- les dispositions relatives à l'opposabilité du DPE.

La commission propose de modifier certaines dispositions de ce calendrier.

Création d'un service public de la performance énergétique de l'habitat via un réseau de guichets d'accompagnement

(projet de loi : art. 43 / Code de l'énergie : L.232-1 et L.232-2)

Dans le cadre de la loi du 15 avril 2013, dite loi « Brottes », le législateur a institué un « service public de la performance énergétique de l'habitat » (SPPEH), dont les missions ont été définies à l'article L.232-1 du Code de l'énergie : « le service public de la performance énergétique de l'habitat assure l'accompagnement des consommateurs souhaitant diminuer leur consommation énergétique. Il assiste les propriétaires et les locataires dans la réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement et leur fournit des informations et des conseils personnalisés ».

La loi du 17 août 2015 relative à la Transition énergétique pour la croissance verte (TECV) a fixé les modalités de mise en œuvre de ce service public, en prévoyant notamment le déploiement d'un réseau de Plateformes territoriales de la rénovation énergétique (PTRE), pouvant être gérées aussi bien par des collectivités publiques que par des associations agréées, dont les ADIL.

Le SPPEH est financé à environ 50 % par des financeurs publics et, pour l'autre moitié, par le programme de Certificats d'économies d'énergie (CEE) intitulé « Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique » (SARE), créé par l'arrêté du 5 septembre 2019. Ce programme vise la mise en œuvre d'actions d'information et d'accompagnement en faveur de la rénovation énergétique des logements et des petits locaux tertiaires privés, sur tout le territoire. Il s'inscrit dans la stratégie de déploiement de la marque FAIRE. Le déploiement de ce programme repose sur une implication forte des collectivités territoriales volontaires et, prioritairement, des régions.

Le projet de loi précise les missions du réseau de guichets uniques d'accompagnement à la rénovation énergétique en s'appuyant sur le SPPEH. Ce dernier viserait ainsi « à accroître le nombre de projets de rénovation énergétique et à faciliter leur planification ». Les guichets uniques dont les compétences techniques, juridiques, financières, et sociales seraient identiques sur l'ensemble du territoire, seraient prioritairement mis en œuvre à l'échelle des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Leur mission serait de proposer un service indépendant d'information, de conseil et d'accompagnement des maîtres d'ouvrage, qu'ils soient propriétaires ou locataires.

Concernant la mission d'information et de conseil, le texte prévoit une démarche gratuite et personnalisée. Elle viserait à aider les ménages à élaborer un projet de rénovation énergétique, à mobiliser les aides financières publiques ou privées ainsi qu'à les orienter vers des professionnels compétents tout au long du projet de rénovation et, en fonction de leurs besoins, à leur recommander de recourir au conseil architectural délivré par les Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE).

La mission d'accompagnement comprendrait un appui à la réalisation d'un plan de financement, à la réalisation et à la prise en main des études énergétiques réalisées, ainsi qu'une assistance à la prospection et à la sélection des professionnels compétents.

Le SPPEH favoriserait, à travers ces guichets, la mobilisation des professionnels et du secteur bancaire, l'animation d'un réseau de professionnels et d'acteurs locaux et la mise en place d'actions facilitant la montée en compétences des professionnels.

La commission propose de préciser que les guichets d'accompagnement seront mis en œuvre en lien avec les maisons de services au public (loi n° 2000-321 du 12.4.00 : art. 27). De plus, cette mise en œuvre s'inscrirait dans la continuité des orientations des plans climat-air-énergie territoriaux (Code de l'environnement : L.229-26) et des programmes locaux de l'habitat (CCH : L.302-1). Leur mission concernerait également l'accompagnement des maîtres d'ouvrage syndics de copropriétaires. Leur mission d'information pourrait être assurée de manière itinérante, notamment à domicile, en accord avec les collectivités territoriales. Enfin, la commission propose d'inscrire les guichets uniques dans le Code de l'environnement (Code de l'environnement : L.222-2).

Harmonisation des dispositions législatives relatives à la performance énergétique des bâtiments d'habitation

(projet de loi : art. 45 / CCH : L.173-1-1)

Le Gouvernement serait habilité par le Parlement dans le délai d'un an (à compter de la promulgation de la loi) à prendre par ordonnance toutes mesures permettant d'harmoniser toute référence à un niveau de performance énergétique d'un bâtiment ou partie de bâtiment, notamment dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH) et le Code de l'énergie.

Il serait également habilité, dans un délai de 18 mois, à prendre par ordonnance les mesures destinées à :

- créer un régime de police administrative de contrôle des règles de construction, comportant des sanctions administratives ;
- procéder à une mise en cohérence du régime relatif à la police judiciaire prévue par le CCH et des sanctions pénales avec la police administrative précitée ;
- modifier le champ d'application des attestations relatives au respect des règles de construction en matière de sécurité et protection des immeubles, particulièrement s'agissant des personnes susceptibles de les délivrer ainsi que des qualités et garanties qu'elles doivent présenter et de préciser les conditions d'utilisation de ces attestations dans le cadre des contrôles de la nouvelle police administrative ;
- de mettre en cohérence les dispositions du code de l'urbanisme en fonction des modifications précédentes.

La commission propose de supprimer la première habilitation et de réduire le délai de la seconde de 18 à 12 mois.

Propositions de la commission spéciale chargée de l'examen du projet de loi

■ Emissions de gaz à effet de serre et des conditions d'aération ou de ventilation des biens immobiliers

(projet de loi : art. 39 bis et 39 quinquies nouveaux / CCH : L.126-6 et L.126-33)

La commission propose de préciser que le DPE tienne compte des émissions de gaz à effet de serre du logement. Il devrait également comporter une information concernant les conditions d'aération ou de ventilation du logement, à compter du 1^{er} janvier 2022.

Le contenu des annonces publiées lors de la mise en vente ou en location d'un bien immobilier serait complété afin de mentionner le classement du bien au regard de sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre.

■ Notion de « rénovation performante »

(projet de loi : art. 39 ter nouveau / CCH : L.111-1)

La commission propose d'introduire au sein du CCH une définition de la notion de « rénovation performante ». Seraient ainsi visés les travaux qui veillent à maintenir des conditions satisfaisantes de renouvellement d'air du logement et qui permettent de respecter, au sens de l'article L.173-1-1, l'ensemble des conditions suivantes :

- un gain d'au moins deux classes ;
- l'atteinte de la classe A, B ou C.

Cette définition intégrerait des exceptions dont les critères seraient précisés par décret pour les bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien, ne peuvent faire l'objet de travaux de rénovation permettant d'atteindre un niveau de performance au moins égal à celui de la classe C. Ce niveau pourrait dans ce cas être ramené à celui de la classe D.

■ Rapport du Gouvernement et nombre de rénovations performantes

(projet de loi : art. 39 quater nouveau / CCH : L.300-3)

Tous les deux ans à compter du 1^{er} juillet 2021, le Gouvernement serait tenu de présenter au Parlement un rapport sur l'état du logement en France.

La commission propose de compléter le contenu de ce rapport, par la présentation de données sur le nombre de rénovations énergétiques effectuées chaque année et, notamment, le nombre de rénovations performantes.

Baux d'habitation

Interdiction d'augmentation de loyer des logements F et G

(projet de loi : art. 41 / loi du 6.7.89 : art. 17 à 18, art. 25-3, 25-9 et 25-12 / loi du 23.11.18 : art. 140)

Pour mémoire, dans les zones tendues soumises à l'encadrement de l'évolution des loyers, les loyers des logements dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 331 kWh par mètre carré par an ne peuvent être augmentés ni à la relocation du bien entre deux locataires, ni lors du renouvellement du bail (cf. [Analyse juridique n° 2020-17](#)).

L'interdiction d'augmenter les loyers des logements énergivores serait étendue à l'ensemble du parc locatif privé.

Pour les logements extrêmement consommateurs ou très consommateurs d'énergie (classe F ou G), il serait ainsi impossible :

- d'appliquer un loyer supérieur à celui du précédent locataire, lors de l'établissement d'un nouveau contrat de location (loi du 6.7.89 : art. 17) ;
- de procéder à la révision annuelle du loyer en cours de bail (loi du 6.7.89 : art. 17-1) ;
- de proposer une augmentation de loyer au locataire lors du renouvellement du bail (loi du 6.7.89 : art. 17-2), y compris en zone d'expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers lorsque le loyer est inférieur au loyer de référence minoré (loi ELAN : art. 140).

Cette interdiction s'appliquerait aux logements loués vide, meublé ou dans le cadre d'un bail mobilité, qu'ils soient situés en ou hors zone tendue.

Ces dispositions s'appliqueraient :

- en métropole : aux contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après l'entrée en vigueur de la loi ;
- en Guyane, à La Réunion et à Mayotte : aux contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à compter du 1^{er} juillet 2023.

Interdiction à la location des logements F et G au 1^{er} janvier 2028

(projet de loi : art. 42 / loi du 6.7.89 : art. 6 et art. 20-1)

Pour mémoire, la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat a introduit l'obligation, pour que le logement soit qualifié d'énergétiquement décent, de ne pas dépasser un seuil maximal de consommation

d'énergie. Pour les contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2023, ce seuil a été fixé par le décret du 11 janvier 2021 à 450 kWh d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an en France métropolitaine (décret n°2021-19 du 11.1.21).

Le projet de loi prévoit de renforcer les exigences en matière de décence énergétique.

Ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2025, le logement énergétiquement décent ne serait plus défini en fonction d'un « seuil maximal de consommation d'énergie », mais devrait répondre à un « niveau de performance énergétique minimal », défini par décret (parmi les niveaux de performance décrit au nouvel article L.173 1-1 du CCH).

À compter du 1^{er} janvier 2028, le niveau de performance énergétique d'un logement décent ne pourrait être inférieur au niveau « très peu performant » (au sens de l'article L.173-1-1 du CCH). La commission spéciale propose de se référer à la classe F.

À noter : cette nouvelle exigence de la décence énergétique devra s'articuler avec les dispositions de la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat. Pour mémoire, cette loi a introduit pour l'ensemble des bâtiments d'habitation à compter du 1^{er} janvier 2028 l'obligation de respecter une consommation énergétique inférieure à 330 kilowattheures d'énergie primaire par m² et par an (classe E). Des exceptions à ce principe, dont les conditions d'application seront définies par décret (à paraître) sont toutefois prévues (cf. [Analyse juridique n° 2019-17](#)).

Propositions de la commission spéciale chargée de l'examen du projet de loi

■ Travaux de rénovation énergétique aux frais du locataire : régime d'autorisation tacite

(projet de loi : art. 42 bis nouveau / loi du 6.7.89 : art. 7, f)

Le locataire qui sollicite l'autorisation de réaliser à ses frais des travaux d'adaptation de son logement au handicap et à la perte d'autonomie bénéficie d'un régime d'autorisation tacite à défaut de réponse du bailleur à sa demande dans un délai de deux mois. La commission propose d'étendre cette autorisation tacite à la demande de réalisation, aux frais du locataire, de travaux d'économie d'énergie.

Copropriété

Le projet de loi introduit l'obligation pour certaines copropriétés d'élaborer un Plan pluriannuel de travaux (PPT). Il apporte, en conséquence, des modifications aux conditions de mise en œuvre du fonds de travaux ainsi que des précisions concernant les dépenses de travaux auxquelles il pourrait être affecté.

Un décret en Conseil d'Etat déterminerait les conditions d'application de l'ensemble de ces mesures.

Ces dispositions entreraient en vigueur selon le calendrier suivant :

- le 1^{er} janvier 2023, pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots (à usage de logements, de bureaux ou de commerces) ;
- le 1^{er} janvier 2024, pour les copropriétés comprenant 51 à 200 lots ;
- le 1^{er} janvier 2025, pour les copropriétés comprenant moins de 51 lots.

Plan pluriannuel de travaux

(projet de loi : art.44 / loi du 10.7.65 : art. 14-1, 14-2 / CCH : L.731-2)

La réalisation d'un projet de PPT serait obligatoire dans les copropriétés de plus de 15 ans, comprenant des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Ce projet de PPT devrait être actualisé tous les dix ans et comprendrait, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble :

- une liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie ;
- une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- une proposition d'échéancier des travaux qui doivent être réalisés dans les dix prochaines années.

La commission spéciale propose de compléter le contenu du projet de PPT par une estimation du niveau de performance énergétique que les travaux d'économie d'énergie permettraient d'atteindre.

Il devra être établi par un professionnel disposant des mêmes compétences et garanties que celles requises pour l'établissement d'un Diagnostic technique global (DTG) (CCH : L.731-1).

Les copropriétés ayant réalisé un DTG concluant à l'absence de nécessité de réaliser des travaux dans les 10 années à venir sont dispensées de l'obligation d'élaborer un projet de PPT durant la période de validité du diagnostic.

Si le DTG fait apparaître la nécessité de travaux, ses conclusions peuvent servir de base à l'adoption du PPT.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale les modalités de réalisation d'un projet de PPT. Les conditions d'établissement du projet sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

Le projet de PPT est ensuite présenté à la première assemblée qui suit sa réalisation ou sa révision. Lorsqu'il fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de PPT, soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25).

Chaque année, le syndic inscrit à l'ordre du jour :

- soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de PPT, s'il n'a pas été adopté ;
- soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du PPT précédemment adopté.

Dans le cadre des procédures prévues en matière d'habitat indigne (Code de la santé publique : L.1331-26 / CCH : L.129-1 et L.511-1), l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le PPT adopté afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la conservation de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.

À défaut de transmission du plan adopté dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si celui transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut réaliser ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier. Dès réception du projet de PPT notifié par l'autorité administrative, le syndic convoque l'assemblée générale qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan.

Les dispositions des articles L.731-1 et L.731-2 du CCH, relatives au DTG sont modifiées en coordination avec ces mesures.

Le DTG devrait ainsi faire apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires :

- à la sauvegarde de l'immeuble ;
- à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants ;
- à la réalisation d'économies d'énergie ;

Il devrait également préciser quels travaux devraient être menés dans les dix prochaines années.

Fonds de travaux

(projet de loi : art.44 / loi du 10.7.65 : art. 14-2-1 [nouveau])

Dans les copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires est tenu de mettre en place un fonds de travaux pour faire face aux dépenses des travaux non compris dans le budget prévisionnel.

Les dispositions relatives au fonds de travaux seraient déplacées à l'article 14-2-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965.

Actuellement obligatoire à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, la mise en œuvre du fonds de travaux serait désormais obligatoire à l'issue d'une période de dix ans à compter de cette date.

De plus, elle concernerait l'ensemble des copropriétés, indépendamment du nombre de lots qui la composent (aujourd'hui, les copropriétés de moins de 10 lots peuvent décider de ne pas instituer de fonds de travaux par un vote à l'unanimité).

L'utilisation du fonds de travaux par le syndicat des copropriétaires serait recentrée pour faire face aux dépenses résultant :

- de l'élaboration du projet de PPT ou d'un DTG ;
- de la réalisation des travaux prévus dans le PPT adopté par l'assemblée générale ;
- des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence ;
- des travaux nécessaires à la sauvegarde l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économie d'énergie non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

L'affectation de tout ou partie du fonds de travaux à ces dépenses serait décidée par un vote de l'assemblée générale à la même majorité que celle applicable aux dépenses concernées (actuellement, la décision est prise à la majorité de l'article 25 dans tous les cas).

La contribution des copropriétaires au fonds de travaux est versée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel.

Le montant de cette contribution serait également modifié. Il serait déterminé par l'assemblée générale selon les modalités suivantes :

- lorsqu'un PPT a été adopté, le montant de la cotisation annuelle ne pourrait être ni inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté, ni inférieur à 5 % du budget prévisionnel ;
- en l'absence de plan, le montant de la cotisation annuelle ne pourrait être inférieur à 5 % du budget prévisionnel ;
- dans les deux cas, un montant supérieur pourrait être adopté par un vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'assemblée générale se prononcerait sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux selon les modalités suivantes :

- si un PPT a été adopté, lorsque le montant du fonds de travaux excède celui du budget prévisionnel ainsi que 50 % du montant des travaux prévus dans le plan ;
- en l'absence de plan, lorsque son montant excède celui du budget prévisionnel.

Accession à la propriété

Audit énergétique en cas de vente immobilière

(projet de loi : art. 40 / CCH- L.126-28, L.126-28-1 [nouveau] et L.271-4)

Conformément à l'article L.126-28 du CCH, tel qu'issu de l'ordonnance du 29 janvier 2020 (Ord. n° 2020-71 du 29.1.20), à compter du 1^{er} juillet 2021, le DPE réalisé lors de la vente ou de la mise en location d'un logement classé en catégorie F ou G (consommation énergétique primaire supérieure ou égale à 331 kilowattheures par mètres carré et par an) doit comprendre un audit énergétique, présentant notamment un projet de travaux permettant d'atteindre un meilleur seuil de performance énergétique, ainsi qu'un ordre de grandeur des coûts associés à ces travaux.

Le projet de loi prévoit un recentrage des biens concernés par cette obligation.

Seule la mise en vente de maisons individuelles ou d'immeubles non soumis au statut de la copropriété serait ainsi soumise à la réalisation d'un audit énergétique.

L'audit énergétique, dont le contenu serait défini par décret, devra être joint au dossier de diagnostic technique remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte authentique de vente.

En France métropolitaine, cette obligation entrerait en vigueur au lendemain de la publication de la loi. En Guadeloupe, Martinique, Guyane, à La Réunion et à Mayotte, elle serait applicable à compter du 1^{er} juillet 2023.

La commission spéciale propose de préciser le contenu de l'audit d'énergétique. Ce dernier devrait notamment formuler des propositions de travaux dans le cadre d'un parcours de travaux par étapes.

Droit de préemption du département

(projet de loi : art. 57 / CU : L.215-4-1 [nouveau])

Le département peut créer des zones lui permettant de disposer d'un droit de préemption (CU : L. 215-4).

Pour mémoire, ces zones sont créées, dans les communes dotées d'un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé, avec l'accord de la commune ou de l'EPCI compétent. En l'absence d'un PLU approuvé, et à défaut d'accord des communes ou des EPCI compétents, ces zones ne peuvent être créées par le département qu'avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État.

Désormais, ce droit de préemption serait également applicable à l'intérieur des zones de préemption correspondants à des « Périmètres sensibles » (CU : ancien article L.142-12) et porterait sur tout terrain compris dans des zones fixées par l'autorité administrative (après avis du conseil départemental) et faisant l'objet d'une aliénation à titre onéreux, à condition que ces zones n'aient pas été intégrées dans les zones de préemption pouvant être instituées par délibération du conseil départemental au titre des espaces naturels sensibles.

Un décret en Conseil d'État définirait les modalités d'exercice de ce nouveau droit de préemption.

Le texte propose un dispositif transitoire pour les décisions de préemptions prises entre le 1^{er} janvier 2016 et l'entrée en vigueur du projet de loi.

Propositions de la commission spéciale chargée de l'examen du projet de loi

■ Visite du bien par le titulaire du droit de préemption

(projet de loi : art. 57 bis nouveau / C. urba : L.215-14)

La commission propose que le titulaire du droit de préemption puisse demander à visiter le bien.

Urbanisme

Lutte contre l'artificialisation des sols

■ Objectif et méthodologie de travail des collectivités

(projet de loi : art. 47 et 48 / CU : L.101-2)

Le projet de loi fixe un objectif : afin de tendre vers un objectif d'absence d'artificialisation nette des sols, le rythme de l'artificialisation des sols devrait être réduit par deux sur les dix prochaines années par rapport à la décennie précédente.

Le texte propose une méthodologie de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme : elle devrait ainsi rechercher l'équilibre entre :

- la maîtrise de l'étalement urbain ;
- le renouvellement urbain et l'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- la qualité urbaine ainsi que la préservation et la reconquête de la biodiversité et de la nature en ville ;
- la protection des sols naturels, agricoles et forestiers.

La notion d'artificialisation des sols serait par ailleurs définie en référence à l'atteinte à la fonctionnalité des sols. Serait ainsi considéré comme artificialisé un sol dont « l'occupation ou l'usage qui en est fait affectent durablement tout ou partie de ses fonctions ».

Les conditions d'application de ces mesures seraient définies par décret. Ce dernier établirait notamment une nomenclature des sols artificialisés en fonction de leur occupation et de leur usage, ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée.

La commission propose de préciser que l'objectif devra être atteint en 2050.

■ Documents de planification régionaux et locaux

(projet de loi : art. 49 / CU : L.141-3, L. 141- 8, L. 161-3)

L'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols devrait être introduit dans les documents de planification régionaux, c'est-à-dire les Schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), avant d'être ensuite décliné dans les documents d'urbanisme au niveau de chaque collectivité territoriale : les Schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les Plans locaux d'urbanisme communaux (PLU) et intercommunaux (PLUI).

Le document d'orientation et d'objectifs devrait, notamment, subordonner l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à certaines conditions :

- l'existence de besoins liés aux évolutions démographiques ou à l'accueil ou la relocalisation d'activités économiques ;
- la justification de l'impossibilité de répondre aux besoins liés aux évolutions démographiques dans les espaces déjà urbanisés ou les zones ouvertes à l'urbanisation ou sur des terrains déjà artificialisés, en particulier des friches. Celle-ci devrait être justifiée au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées réalisée par l'autorité compétente pour l'élaboration du PLU.

Le projet d'aménagement et de développement durables ne pourrait quant à lui prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié que la capacité de construire ou d'aménager est déjà mobilisée dans les espaces déjà urbanisés.

Des dispositions seraient également prévues afin d'assurer l'intégration de l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols. Ainsi, dans le cas où notamment le SRADDET, le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) de la Corse et le Schéma d'aménagement régional (SAR) ne satisferaient pas à cet objectif, leur modification devrait être réalisée dans les six mois à compter de la promulgation de la loi.

Le projet de loi prévoit également des mesures relatives à la modification des documents d'urbanisme tels que le SCOT, le PLU ou la carte communale. Ainsi, la modification du SCOT devrait être engagée dans un délai de trois mois à compter de l'entrée en vigueur du SRADDET ou du PADD de la Corse ou du SAR ou du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) modifié ou révisé. Lorsque ces documents satisfont déjà à cet objectif, le délai serait de trois mois à compter de l'entrée en vigueur de la loi. Si le SCOT modifié n'entre pas en vigueur d'ici le 1^{er} juillet 2024, les ouvertures à l'urbanisation des secteurs des communes où un SCOT ne sont pas applicable, seraient suspendues, jusqu' à l'entrée en vigueur du schéma modifié.

La modification du PLU devrait être aussi être engagée dans un délai de trois mois à compter de l'entrée en vigueur du SCOT modifié.

En l'absence de SCOT, la modification du PLU devrait être engagée dans un délai de trois mois à compter de l'entrée en vigueur du SRADDET ou du PADD de la Corse ou du SAR ou du SDRIF modifié. Lorsque ces documents satisfont déjà à cet objectif, le délai serait de trois mois à compter de l'entrée en vigueur de la loi.

La même procédure serait déclinée au niveau de la carte communale.

À noter que si le PLU ou la carte communale n'a pas été modifié ou révisé pour être mis en compatibilité avec le SRADDET, le PADD de la Corse, le SAR et le SDRIF modifiés, avant le 1^{er} juillet 2025, aucune autorisation d'urbanisme ne pourrait être délivrée, dans une zone à urbaniser du PLU ou une zone constructible de la carte communale, jusqu'à l'entrée en vigueur du PLU ou de la carte communale modifié ou révisée à cette fin.

La commission propose de préciser que l'objectif de réduction du rythme de l'artificialisation des sols, par tranches de 10 années, devra être encadré par un projet d'aménagement stratégique (CU : L.141-3). Pour la première tranche de 10 ans, un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers serait fixé par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée sur les 10 années précédentes, dans des conditions définies par décret.

Aussi, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi, le Gouvernement remettrait au Parlement un rapport proposant les modifications nécessaires au régime juridique de la fiscalité de l'urbanisme, des outils de maîtrise foncière et des outils d'aménagement à la disposition des collectivités territoriales pour leur permettre de concilier la mise en œuvre des objectifs tendant à l'absence d'artificialisation nette et les objectifs de maîtrise des coûts de la construction, de la production de logements et de maîtrise publique du foncier.

■ Production d'un rapport annuel

(projet de loi : art.50 / CGCT : art. L.2231-1)

Le projet de loi prévoit par ailleurs la production d'un rapport annuel par chaque commune ou intercommunalité afin de rendre compte de l'atteinte des objectifs dans la lutte contre l'artificialisation des sols. Ce rapport serait présenté au plus tard le 31 mars de chaque année et donnerait lieu à un débat devant le conseil municipal ou l'assemblée délibérante. Après publication, ce rapport serait transmis, dans un délai de quinze jours, aux :

- préfet de département ;
- préfet de région ;
- président du conseil régional ;
- président de l'établissement public de coopération intercommunal dont la commune est membre ou aux maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ;
- observatoires locaux de l'habitat et du foncier.

Un décret en Conseil d'État préciserait les indicateurs et les données qui doivent figurer dans le rapport annuel et les modalités de leur intégration dans un système d'information national portant sur l'artificialisation des sols.

La Commission propose que ce rapport soit présenté au moins une fois tous les deux ans pour les communes de moins de 3 500 habitants et au moins une fois par an pour celles de moins de 3 500 habitants et que le débat soit suivi d'un vote. Les destinataires du rapport seraient élargis au président des EPCI à fiscalité propre, des EPCI et des syndicats mixtes (CU : L.143-16).

■ Grande opération d'urbanisme (GOU) : précisions de l'acte de qualification

(projet de loi : art. 51 / CU : L.312-4)

Créée par la loi ELAN (art. 1, 3 et 4), une Grande opération d'urbanisme (GOU) concerne un projet urbain d'une certaine ampleur ou complexité porté au niveau intercommunal.

Une opération d'aménagement peut être qualifiée de GOU lorsqu'elle est prévue par un contrat de Projet partenarial d'aménagement (PPA) et que, en raison de ses dimensions ou de ses caractéristiques, sa réalisation requiert un engagement conjoint spécifique de l'État et d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public cocontractant.

La qualification de GOU est décidée par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant, après avis conforme des communes dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de l'opération et avec l'accord du représentant de l'État dans le ou les départements concernés.

L'acte décidant de la qualification de GOU fixe la durée ainsi que le périmètre de la grande opération d'urbanisme. Désormais, elle devrait en plus indiquer une densité minimale de constructions, le cas échéant, déclinée par secteur.

■ Étude de potentiel de changement de destination et d'évolution future (construction et démolition)

(projet de loi : art. 54 / CCH : L.122-1-1 et L.126-35-1 [nouveaux])

Avant la réalisation de travaux de construction d'un bâtiment, une étude du potentiel de changement de destination et d'évolution futurs du bâtiment devrait être réalisée.

La personne morale ou physique en charge de la réalisation de cette étude remettrait au maître d'ouvrage un document attestant sa réalisation. Le maître d'ouvrage transmettrait cette attestation au ministre en charge de la construction avant le dépôt du permis de construire.

Les conditions d'applications de cette étude seraient définies par décret. Ce dernier prévoirait, notamment :

- les catégories de bâtiments concernées ;
- le contenu de l'étude ;
- les compétences des personnes chargées de sa réalisation ;
- le contenu de l'attestation remise au maître d'ouvrage.

De plus, préalablement aux travaux de démolition d'un bâtiment nécessitant la réalisation du diagnostic relatif à la gestion des déchets générés (en fonction de la quantité et de la nature des déchets susceptibles d'être produits), le maître d'ouvrage serait tenu de réaliser une étude évaluant le potentiel de changement de destination et d'évolution du bâtiment. Cette étude serait jointe au diagnostic. Un décret en Conseil d'Etat déterminerait le contenu de cette étude, ainsi que les compétences des personnes chargées de sa réalisation.

Ces dispositions entreraient en vigueur le 1^{er} janvier 2023.

La commission spéciale propose d'intégrer la surélévation du bâtiment dans l'étude évaluant le potentiel de changement de destination et d'évolution du bâtiment.

■ **Habilitation du Gouvernement à agir par ordonnance**

(projet de loi : art. 55 et 58)

Le Gouvernement serait par ailleurs habilité, dans un délai de neuf mois à compter de la promulgation de la loi, à légiférer par ordonnance afin de :

- renforcer et rationaliser les conditions d'ouverture à l'urbanisation dans les règles d'urbanisme ainsi que dans les documents d'urbanisme pour atteindre les objectifs de consommation économe de l'espace, de lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols ;
- étendre les possibilités de dérogation au PLU pour les projets sobres en foncier ;
- introduire des objectifs de sobriété foncière dans les documents de planification relatifs à l'habitat et à la mobilité ;
- rationaliser les procédures d'autorisation prévues dans le Code de l'urbanisme et le Code de l'environnement pour accélérer les projets sur des terrains déjà artificialisés, dans les périmètres d'opérations de revitalisation des territoires, de grandes opérations d'urbanisme ou d'opérations d'intérêt national

La commission précise que les projets relatifs à la surélévation des bâtiments feraient partie des dérogations possibles au plan local d'urbanisme.

■ **Propositions de la commission spéciale chargée de l'examen du projet de loi**

Modalité d'élaboration du Programme local de l'habitat

(projet de loi : art. 49 ter / CCH : L.302-1)

Pour mémoire, un Programme local de l'habitat (PLH) est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines.

La commission propose de préciser qu'il présente un caractère facultatif pour les autres collectivités.

Contrats de sobriété foncière

(projet de loi : art. 49 quinquies)

La commission propose de mettre en place des contrats de sobriété foncière entre les collectivités territoriales et l'État.

Ils auraient pour objet la mise en œuvre du projet global de territoire et du programme d'action porté par les collectivités pour lutter contre la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et contre l'artificialisation des sols, pour favoriser le recyclage urbain et pour mettre en œuvre la trame verte et bleue, les continuités écologiques et la nature en ville.

Rapport du Gouvernement évaluant les modalités d'application des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols

(projet de loi : art. 50 bis nouveau)

La commission propose que le Gouvernement présente, au plus tard le 31 décembre 2030, un rapport évaluant les modalités d'application des dispositions qui visent à réduire l'artificialisation des sols. Ce rapport devra notamment évaluer le bilan des dispositions issues du projet de loi, évaluer l'adéquation des moyens dont disposent les communes et leurs groupements pour remplir leurs obligations à ce titre et contenir des préconisations sur la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols pour atteindre l'absence de toute artificialisation nette en 2050.

Étude sur l'optimisation de la densité environnementale lors d'une opération d'aménagement

(projet de loi : art. 51 bis / C. urba : L.300-1)

La commission propose que toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale fasse également l'objet d'une étude sur l'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la reconquête de la biodiversité et de la nature en ville.

Modernisation des Schémas de cohérence territoriale (SCoT)

(projet de loi : art. 52 bis / C. urba : L.141-6)

La commission propose que le document d'aménagement présent dans le document d'orientation et d'objectifs ait un volet non seulement artisanal et commercial mais aussi logistique. Ce document déterminerait alors les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises.

Définition de la friche

(projet de loi : art. 53 bis / C. urba : L. 111-26 [nouveau])

La commission propose que la notion de « friche » soit définie dans le Code de l'urbanisme : il s'agirait de tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans une intervention préalable.

Érosion du littoral

(projet de loi : art. 58 B / C. urba : L.321-15 [nouveau])

La commission propose que les communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doit être adaptée aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral soient identifiées dans une liste fixée par décret. Cette liste serait élaborée en tenant compte de la particulière vulnérabilité de leur territoire au recul du trait de côte, déterminée en fonction de l'état des connaissances scientifiques résultant notamment de l'indicateur national de l'érosion littorale et de la connaissance des biens et activités exposés à ce phénomène.

Recul du trait de côte

(projet de loi : art. 58 C, art. 58 D, art. 58 E, art. 58 F, art. 58 G, art. 58 H et art. 58 I / C. env. : L.562-4-1 ; CGCT : L.4433-7-2 ; C. urba : L.121-19 et s., L.151-5, L.210-1, L.321-1 et L.421-5-1 [nouveau])

Le trait de côte correspond à la limite entre la mer et la terre ; cette limite fluctuant en permanence sous l'effet de processus naturels (érosion...) et de l'action de l'Homme (construction de digues...). La commission propose de nombreuses modifications en matière de recul du trait de côte, notamment :

- l'ajout d'une nouvelle hypothèse de modification des plans de prévention des risques naturels prévisibles, liée à l'entrée en vigueur d'un nouveau document d'urbanisme ;
- la prise en compte, par les orientations générales inscrites dans le PLU, de l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte (art. 58 F) ;
- l'institution d'un droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte pour ces communes (art. 58 G) ;
- la dispense de formalité pour les travaux nécessaires à la mise en œuvre de l'arrêté ordonnant la démolition des constructions et la remise en l'état du terrain (art. 58 I).

Adapter les territoires aux effets du dérèglement climatique

(projet de loi : art. 58)

Le Gouvernement serait habilité par le Parlement dans le délai d'un an à prendre par ordonnance toutes mesures permettant :

- de déterminer les critères d'identification des collectivités concernées par le recul du trait de côte et les modalités de délimitation des zones exposées à plus ou moins long terme à ce recul au sein de ces collectivités ;
- d'améliorer le dispositif d'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques (prévu à l'article L.1255 du Code de l'environnement), en rendant cette information plus précoce et en y intégrant une information sur l'exposition de la zone concernée au recul du trait de côte ;
- de planifier durablement l'adaptation des territoires, en prenant en compte le recul du trait de côte et les besoins de relocalisation dans les documents d'urbanisme, notamment par un zonage spécifique, et en prévoyant des règles de constructibilité adaptées ;

- pour celles des zones exposées au recul du trait de côte dans lesquelles la réalisation de constructions, installations et aménagements serait autorisée sous réserve de leur démolition à terme, de prévoir les conditions et modalités selon lesquelles cette démolition est organisée ;
- de définir ou adapter les outils d'aménagement et de maîtrise foncière nécessaires à l'adaptation des territoires exposés au recul du trait de côte, notamment en instaurant un droit de préemption spécifique et en ajustant les missions des établissements publics fonciers et des gestionnaires de foncier public, ainsi qu'en définissant les modalités d'évaluation des biens exposés au recul du trait de côte, et, le cas échéant, les modalités de calcul des indemnités d'expropriation et les mesures d'accompagnement ;
- de créer un nouveau régime de contrat de bail réel immobilier de longue durée, par lequel un bailleur consent à un preneur des droits réels, en contrepartie d'une redevance foncière, en vue d'occuper ou de louer, d'exploiter, d'aménager, de construire ou de réhabiliter des installations, ouvrages et bâtiments situés dans des zones exposées au recul du trait de côte ou à des risques naturels aggravés par le changement climatique ;
- de prévoir des mesures d'adaptation pour l'Outremer, en particulier en ce qui concerne la zone littorale dite « des cinquante pas géométriques ».

La commission propose d'intégrer au projet de loi certaines mesures qui devaient initialement être adoptées par voie d'ordonnance (telle que l'amélioration de l'information des acquéreurs et locataires sur les risques naturels et technologique par exemple). L'habilitation du Gouvernement à agir par voie d'ordonnance, serait donc recentrée sur certaines mesures de protection des zones exposées au recul du trait de côte, telles que :

- la création d'un nouveau régime de contrat de bail réel immobilier de longue durée ;
- la définition et l'adaptation des outils d'aménagement et de maîtrise foncière nécessaires à l'adaptation de ces territoires ;
- l'encadrement de dérogation à certaines mesures du code de l'urbanisme lorsqu'elles sont nécessaires à la mise en œuvre d'un projet de relocalisation durable de constructions ;
- l'adaptation de certaines mesures en outre-mer.

Propositions diverses de la commission spéciale chargée de l'examen du projet de loi

Ratification de la réécriture des règles de construction et de la recodification du livre I^{er} du CCH

(projet de loi : art. 45 ter)

La commission propose de ratifier l'ordonnance du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et de la recodification du livre I^{er} du CCH.

Création des observatoires de l'habitat et du foncier

(projet de loi : art. 49 bis / CCH : L.302-1 ; C. urb : L.132-6)

La commission spéciale propose de mettre en place des observatoires de l'habitat et du foncier dont les missions consisteraient à analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible.

Droit de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur

(projet de loi : art. 44 bis nouveau / CC : art. 685-2 nouveau)

La commission propose d'intégrer au sein du Code civil de nouvelles dispositions permettant de créer et d'encadrer un droit de surplomb pour le propriétaire d'un bâtiment existant qui procéderait à son isolation thermique par l'extérieur. Cette servitude devrait être établie par acte authentique et, en cas de refus du propriétaire voisin de l'établir, pourrait être constatée par décision judiciaire.

Gestion des produits, matériaux et déchets issus de travaux de rénovation ou de démolition

(projet de loi : art. 54 bis nouveau / CCH : L.126-34 et L.126-35 nouveaux)

La commission propose d'imposer au maître d'ouvrage, lors de travaux de démolition ou de rénovation significative d'un bâtiment, la réalisation d'un diagnostic relatif à la gestion des produits, matériaux et déchets. Ce diagnostic fournirait les informations nécessaires en vue de leur réemploi ou de leur revalorisation. Les conditions et modalités d'application de cette mesure, et notamment les catégories de bâtiments et la nature des travaux couverts par cette obligation, seraient définies par décret.

Adaptation du contenu de l'état des risques fourni à l'acquéreur ou au locataire d'un bien immobilier

(projet de loi : art. 58 A nouveau / Code de l'environnement : L.125-5)

La commission propose de modifier le contenu de l'état des risques fourni à l'acquéreur ou au locataire d'un bien immobilier. L'obligation de remettre un tel diagnostic serait ainsi étendue au bien situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers ainsi que dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte. Elle propose que l'état des risques soit remis au candidat acquéreur ou locataire dès la première visite du bien. Un décret devrait préciser les conditions d'application de cette mesure, qui entrerait en vigueur à compter de la publication du décret et au plus tard le 1^{er} janvier 2023.

Fenêtre sur...

Les acteurs

Action Logement Services

(communiqué de presse du 5.2.21)

Olivier Rico a été nommé Directeur général d'Action Logement Services. Il succède à Jean-Michel Royo.

David Delage a été nommé Directeur général délégué.

ONV Action Logement

(communiqué de presse du 16.2.21)

David Larbodie a été nommé Directeur général de l'opérateur national de vente, la filiale d'Action Logement en charge de la vente HLM. Il succède à Fabrice Hainaut.

Haut comité pour le logement des personnes défavorisées

(décret n° 2021-386 du 1.4.21 : JO du 3.4.21)

La loi du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique a organisé une fusion du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées et du Comité de suivi de la mise en œuvre du DALO (cf. [Analyse juridique n° 2020-22](#)).

En application de ce texte, le décret du 1^{er} avril 2021 met à jour les compétences, la composition et le fonctionnement du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées. Il crée également au sein du Haut Comité un collège des personnalités qualifiées.

Édition

Agence nationale de la cohésion des territoires



Rénovation énergétique des bâtiments des collectivités locales

Ce guide, à destination des élus, leur présente l'importance de rénover les bâtiments des collectivités locales.

En savoir plus : lire le guide

Anah



MaPrimeRénov' – mieux chez soi, mieux pour la planète

Il est possible de faire appel à un mandataire pour aider le demandeur à bénéficier de l'aide MaPrimeRénov'. Ce guide explique qui peut devenir mandataire et les démarches à réaliser, son rôle ou encore comment bien le choisir.

En savoir plus : lire le guide



MaPrimeRénov' Copropriété

Ce guide explique en quoi consiste l'aide MaPrimeRénov' dédiée aux copropriétés et détaille celles pouvant être concernées, le montant des aides et les démarches à effectuer pour en bénéficier.

En savoir plus : lire le guide



Bien vieillir chez soi, ça se prépare : les aides pour adapter mon logement

Ce guide présente les aides du gouvernement, de l'Anah, d'Action Logement et de l'Assurance retraite pour financer le projet d'aménagement de son logement.

En savoir plus : lire le guide

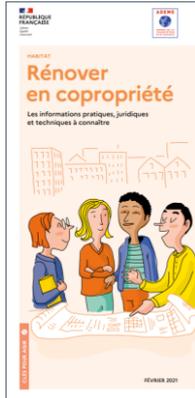
ADEME



Audit énergétique dans les bâtiments

Dans le cadre de la diffusion par l'ADEME des bonnes pratiques sur les thématiques énergie et environnement, ce guide vise à accompagner les maîtres d'ouvrage, gestionnaires de bâtiments et bureaux d'études dans la rédaction d'un cahier des charges pour la réalisation d'audits énergétiques des bâtiments, conforme aux normes NF EN 16247-1, EN 16247-2 et NF EN 16247-5.

En savoir plus : lire le guide



Rénover en copropriété

Ce guide explique l'importance de réaliser des travaux dans l'habitat collectif et les étapes à suivre pour mener à bien un projet de rénovation thermique.

En savoir plus : lire le guide



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

La nouvelle étiquette énergie est présente dans les magasins dès mars 2021. Cette infographie explique pourquoi et comment elle est révisée.

En savoir plus : lire l'infographie



Individualisation des frais de chauffage : quels avantages ?

Les immeubles chauffés collectivement ont l'obligation réglementaire de faire individualiser les frais de chauffage. Cette infographie présente les immeubles concernés, les dates limites pour la mise en place, les appareils à installer et les bénéfices de cette mesure.

En savoir plus : lire l'infographie



L'individualisation des frais de chauffage

Cette fiche explique les obligations réglementaires de la mesure d'individualisation des frais de chauffage.

En savoir plus : lire la fiche

Qualitel



Agir sur la ventilation pour un logement plus sain

Ce guide recense les facteurs et actions ayant une influence sur la qualité de l'air intérieur des logements mais aussi les points de vigilance à avoir.

En savoir plus : lire le guide

Médiateur de l'énergie



Guide pratique des marchés de l'électricité et du gaz naturel

Le guide a été actualisé en mars 2021.

En savoir plus : lire le guide

Date de publication : 8 avril 2021

Directrice de la publication : Roselyne Conan

Comité de rédaction : Romain Bonny, Thibaut Burkhart, Carine Boukhari, Cécile Can, Cassandre Chupeau, Laura Delorme, Camille Flaszewski, David Gueguen, Wael Jradi, Erwan Lefay, Louis du Merle, Clément Pavard, Mélanie Sène, Aurane Sérot, Elvire Tribalat

Assistante de rédaction : Marie-Claire Benard

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

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