



N° 177
Novembre 2020

SOMMAIRE

LE RÉSEAU			
ANIL	2		
ÉTUDES & COMMENTAIRES			
De nos partenaires	3	Dans quels cas les capacités d'emprunt des logements sociaux permettraient-elles de mobiliser davantage de fonds que le recours à la vente ?	5
La punaise de lit, un fléau à l'ombre des politiques publiques	3	Renouveau urbain et rénovation environnementale des bâtiments : Amplifier et accélérer	5
Rapport sur la maximisation du potentiel d'efficacité énergétique du parc immobilier de l'Union européenne	3	Étude thématique : Qui sont les ménages en précarité énergétique dans les copropriétés ?	6
Le logement dans les départements et les régions d'outre-mer	3	Les ménages les plus modestes dépensent davantage pour leur logement et les plus aisés pour les transports	6
Le logement social : un élément essentiel des politiques de logement d'hier et de demain	4		
Les attributions de logements sociaux en dehors d'un quartier prioritaire aux ménages demandeurs les plus modestes : bilan entre 2017 et 2019	4		
ACTUALITÉ JURIDIQUE			
Covid-19 : mesures d'urgence	7	Copropriété	15
Financement	8	Qualité de l'habitat	17
Fiscalité	9	Urbanisme	19
Location	9	Collectivités locales	19
Publics en difficulté	11	Professionnels	20
Contrats	12	Droit général	21
Assurance construction / Assurance habitation	14		
PROPOSITIONS, PROJETS			
Projet de loi de finances pour 2021	22		
Accélération et simplification de l'action publique	30		
FENÊTRE SUR...			
Les acteurs	32	Les institutions	33
Ministère de la Transition écologique	32	Pôle Habitat FFB	33
Commission nationale chargée de l'examen du respect des obligations de réalisation de logements sociaux	32	Commission de l'économie du développement durable	33
Conseil national de l'habitat	32		
Action Logement Groupe	32		
Anah	32		
ANCOLS	32		
USH	32		
Plan bâtiment durable	32		
Conseil supérieur du notariat	32		
CSCEE	32		
ÉDITION			
ANIL	34	USH	35
Ministère chargé du Logement	34	ANRU	36
ADEME	34	Médiateur de l'énergie	36
Anah	35		

Le réseau

ANIL

Fabienne Jean-Baptiste, a été nommée responsable du pôle communication et diffusion. À l'ANIL depuis de nombreuses années, elle a exercé différentes missions, dont la refonte des sites de l'ANIL et des ADIL.

Son expérience et son engagement pour le réseau, assureront une continuité des actions engagées.

Elle assurera de nouveaux projets, comme l'accompagnement des ADIL pour développer leur présence sur les réseaux sociaux, mais aussi à la création de nouveaux supports de communications.

Études & commentaires ... De nos partenaires

La punaise de lit, un fléau à l'ombre des politiques publiques

Cathy Racon- Bouzon, octobre 2020

Le rapport de la députée Cathy Racon-Bouzon, a été remis au Premier ministre et à la ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique chargée du Logement le 6 octobre 2020.

Après six mois de travail et plus de 80 personnes auditionnées (services de l'État, représentants des bailleurs sociaux et privés, hébergements d'urgence, établissements pénitentiaires, entreprises de désinfection, scientifiques, associations de défense des locataires, acteurs de l'hôtellerie, du cinéma, des transports...), il souligne la nécessité de mettre en œuvre un plan d'action global, coordonné et porté de manière interministérielle. Le rapport dresse un état des lieux et liste des recommandations visant à lutter plus efficacement contre la punaise de lit.

Le rapport propose six chantiers d'actions pour prévenir, agir ensemble, et ne plus subir ce « fléau » :

- cerner et nommer le problème ;
- renforcer l'expertise : communiquer, former, développer de nouvelles compétences, mobiliser les acteurs sanitaires et sociaux ;
- accompagner la structuration des professionnels en organisant et fiabilisant la filière de traitement et encourager la recherche et l'innovation ;
- clarifier la législation, pour lever les freins juridiques ;
- structurer un service public de l'accompagnement, coordonner les acteurs aux différentes échelles territoriales ;
- des pistes de financements pour accompagner la prise en charge des ménages les plus vulnérables et des secteurs d'activités fortement impactés.

Le rapport préconise notamment d'étendre les missions des ADIL dans leur rôle d'information juridique des ménages et de diffusion de conseils techniques de première intention (protocole intervention type).

En savoir plus : lire le rapport

Rapport sur la maximisation du potentiel d'efficacité énergétique du parc immobilier de l'Union européenne

Parlement européen, juillet 2020

La commission de l'industrie, de la recherche et de l'énergie du Parlement européen formule un ensemble de préconisations afin d'accélérer l'accroissement de l'efficacité énergétique du parc immobilier. Elle précise que dans le contexte de la crise sanitaire actuelle liée à la Covid-19, une « vague européenne de rénovations », inscrite dans le cadre du Pacte vert pour l'Europe, pourrait contribuer à la reprise économique et permettre d'atteindre la neutralité du parc d'ici à 2050. Ce rapport présente ainsi les principales mesures jugées nécessaires afin de réussir à générer cette vague de rénovations, parmi lesquelles notamment :

- le renforcement des capacités des municipalités et des acteurs locaux ;
- le rôle central à jouer par les citoyens dans les campagnes en faveur de l'efficacité énergétique ;
- la mise en place dans tous les États membres de normes simplifiées et de normes minimales en matière de performance énergétique ainsi que de mesures réglementaires plus claires ;
- le déploiement de politiques de rénovation globales et exhaustives ;
- la mise en place de mécanismes de financement encourageant les rénovations lourdes, y compris les rénovations par étapes ;
- la mise en place de plateformes et leur inscription parmi les priorités majeures des programmes intégrés de rénovation ;
- l'introduction de passeports numériques de rénovation des bâtiments ;
- la conception par la Commission d'un « calculateur climatique de l'Union » pour assurer un étiquetage précis et facile à comprendre des matériaux de construction.

En savoir plus : lire le rapport

Le logement dans les départements et les régions d'outre-mer

Cour des comptes, septembre 2020

La Cour des comptes publie chaque année un rapport public annuel et des rapports publics thématiques. Le présent rapport portant sur le logement en outre-mer est le fruit d'une synthèse de 14 enquêtes. Ce travail a été piloté par une Formation interjuridictions (FIJ) associant la 5^{ème} chambre de la Cour des comptes et les cinq chambres régionales des comptes de Guadeloupe, Guyane, Martinique, Mayotte et La Réunion. Il est important de noter que ce travail d'enquête s'est achevé début 2020 avant que ne survienne la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19, la synthèse de ces enquêtes a été soumise à la contradiction des nombreux interlocuteurs concernés par ces travaux.

Le rapport s'articule en deux grandes parties offrant un état des lieux de la situation du logement dans ces territoires.

L'un des principaux enseignements du rapport, et objet du premier chapitre, est que ces territoires ultramarins sont soumis à de fortes contraintes. Ces difficultés sont souvent partagées en lien avec des réalités géographiques et climatiques contraignantes (rareté du foncier aménageable par exemple), mais aussi avec des situations démographiques contrastées avec d'un côté une transition démographique en cours accompagnée d'une forte immigration et de l'autre le début du vieillissement de la population. Ces situations démographiques et les modes de vies divers ne sont pas assez pris en compte dans les politiques.

Les acteurs du logement, publics comme privés, semblent en difficulté avec des services de l'État très sollicités, des collectivités territoriales en situation délicate et un besoin nécessaire de restructuration des opérateurs du logement social. La Cour propose, dans son deuxième chapitre, la remobilisation et le recadrage des dispositifs.

La Cour incite par exemple à mieux prendre en compte les données du secteur privé dans les stratégies du logement outre-mer. Elle demande de réévaluer la réponse en termes de logement social motivé par un constat simple : dans les DROM, 80 % de la population est éligible et seul 15 % en sont bénéficiaires.

Enfin, la Cour pousse à la révision des cadres d'interventions en fonction des réalités locales en adaptant notamment les normes et les textes. La Cour, dans le cadre de ce rapport, formule plusieurs recommandations qui s'articulent autour de trois grandes idées :

- mieux connaître pour mieux planifier avec notamment la mise en place dans chaque DROM d'un dispositif de connaissance du parc privé ;
- mieux allouer la ressource en encourageant par exemple la mutualisation des achats de matériaux de construction au profit des professionnels du BTP et des bailleurs sociaux ;
- mieux cibler les efforts en donnant systématiquement priorité au logement locatif très social dans la politique d'agrément des opérations.

Enfin, dans sa conclusion générale, la Cour prend acte des résultats mitigés du premier Plan Logement Outre-Mer (PLOM) et salue la prise en compte de ces recommandations dans les orientations du PLOM 2020-2022 tout en encourageant à la mise en œuvre effective de celles-ci.

En savoir plus : lire le rapport

Le logement social : un élément essentiel des politiques de logement d'hier et de demain

OCDE, octobre 2020

L'accessibilité financière du logement pour les ménages est remise en question depuis plusieurs années dans un certain nombre de pays de l'OCDE. La crise sanitaire a mis en évidence ces difficultés auxquelles sont confrontés de longue date de nombreux ménages. Elle est venue également rappeler la nécessité de lutter contre la précarité dans le logement et contre le sans-abrisme. Plusieurs gouvernements ont ainsi pris des mesures allant dans ce sens. La « vague de rénovation » annoncée par la Commission européenne début 2020 dans le cadre de son Pacte vert pour l'Europe vise quant à elle à améliorer la qualité du parc immobilier, dont celle du parc social, et doit également permettre de contribuer à la relance économique. Dans ce contexte, le présent rapport s'attache tout d'abord à offrir un panorama du secteur du logement social au sein des États membres de l'OCDE, pour ensuite évoquer les principaux défis actuels auxquels il est confronté, et enfin conclure sur les opportunités à venir pour ce secteur, compte tenu notamment du regain d'intérêt actuel lié au contexte de la crise sanitaire qui s'exprime à l'égard du logement abordable. Le secteur du logement social est ainsi perçu par les auteurs comme pouvant faire partie intégrante d'une relance économique verte et inclusive, via une reprise de l'investissement public dans ce domaine.

En savoir plus : lire le rapport

Les attributions de logements sociaux en dehors d'un quartier prioritaire aux ménages demandeurs les plus modestes : bilan entre 2017 et 2019

ANCOLS, septembre 2020

L'ANCOLS présente un bilan des attributions des logements sociaux hors QPV à la suite des dispositions introduites par la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017. Afin de renforcer la mixité sociale, cette loi impose aux établissements publics des EPCI concernés (414 sur 1 258 existants) d'attribuer 25 % des logements sociaux hors QPV aux ménages les plus modestes (1^{er} quartile des ménages demandeurs). Les ménages les plus modestes ont plus de difficultés que les autres pour obtenir un logement social, que ce soit dans les QPV ou hors de ceux-ci. En 2019, 15,5 % des logements hors des QPV ont été attribués aux ménages les plus modestes (1^{er} quartile), c'est plus qu'en 2018 mais moins qu'en 2017. Lors de ces trois années, le taux réglementaire n'a jamais été atteint. L'ANCOLS constate que ce taux d'attribution de logements hors QPV aux ménages les plus modestes est d'autant plus faible dans les zones très tendues (zone A et A bis).

En savoir plus : lire le bilan

Dans quels cas les capacités d'emprunt des logements sociaux permettraient-elles de mobiliser davantage de fonds que le recours à la vente ?

ANCOLS, octobre 2020

En octobre 2019, une étude sur la vente de logements des bailleurs sociaux à des personnes physiques réalisée par le cabinet 1630 Conseil pour le compte de l'ANCOLS, avait mis en exergue plusieurs freins à la vente. L'objectif était de faciliter le développement de l'accession sociale à la propriété de locataires du parc social.

La présente note de l'ANCOLS s'inscrit dans le prolongement de cette première étude et vise à étudier si la vente à l'unité de logements sociaux remplit un autre des objectifs visés par les pouvoirs publics en constituant une source de financement pertinente pour développer le parc social. Les auteurs présentent les méthodes développées et les résultats obtenus par l'Agence et concluent que le recours à l'emprunt serait, en fait, une source de financement plus efficace que la vente.

Selon l'étude, le produit de la vente à l'unité d'un logement social représente, en moyenne, l'équivalent d'un peu plus de 20 années de loyers et permettrait d'apporter des fonds propres nécessaires au financement de trois nouveaux logements. L'accroissement net du parc social grâce à une vente serait donc de deux logements puisque le logement vendu sort du parc social.

Dans ce cas « moyen », mobiliser les capacités d'emprunts liées aux loyers présents et futurs d'un logement initialement destiné à la vente, permettrait d'avoir le même impact sur la croissance du parc social que lors d'une vente. Selon les hypothèses économiques des auteurs, si un bailleur obtient un emprunt dont le taux nominal est inférieur ou égal à 1,1 % sur une durée de 35 ans ou 2,2 % sur 45 ans, alors il aura intérêt à emprunter et adosser les remboursements aux loyers du logement plutôt que de vendre le logement. Dans le cas contraire, la vente est préférable toute chose égale par ailleurs, modulo des difficultés supplémentaires que mettent en avant les auteurs (création et gestion de copropriétés, commercialisation, retrait du parc social de logements attractifs, supports de politiques d'attribution visant la mixité sociale).

Le cas d'une vente générant un produit équivalent à 20,6 années de loyers et permettant de construire trois nouveaux logements est un cas moyen. Selon les marchés, le nombre d'années de loyers perçus lors d'une vente varie de 15 à plus de 30 ans de loyers dans les marchés tendus et la vente permet de financer jusqu'à quatre logements (dans ce cas, l'accroissement net du parc serait donc de trois logements). Quand la vente représente l'équivalent de 15 années de loyers, l'emprunt constitue clairement pour le bailleur une option plus intéressante que la vente. À l'opposé, la vente s'avère plus intéressante lorsque le produit de la vente est équivalent à 30 années de loyers. Les auteurs soulignent que pour ces ventes qui ont principalement lieu dans les zones tendues, le coût du foncier peut conduire à ce que même en obtenant une forte plus-value sur le logement, vendre cher ne permette pas de financer davantage de logements (qui plus est, avec des loyers aussi bas que ceux des logements vendus).

Dans une seconde partie, les auteurs cherchent à déterminer la part de logements dont l'excédent d'exploitation devrait être mobilisé pour obtenir autant de fonds que la vente pour une durée d'emprunt, un taux d'intérêt nominal et un taux d'évolution annuelle des loyers donnés. Ils élargissent ainsi le champ de l'analyse dans la mesure où la première partie considère que le produit de la vente est destiné exclusivement à la construction. Selon l'étude, pour obtenir l'équivalent de ce que génère l'activité de vente (soit 740 M€ d'encaissement net en 2017), il faudrait mobiliser les capacités d'emprunt de 12 000 à 34 000 logements selon les différents scénarii, soit entre 0,3 % et 0,7 % du parc, avec un scénario moyen à environ 17 000 logements ; et ce tout en conservant les logements dans le parc social. En conclusion, pour les auteurs, vu que peu de contraintes limitent l'utilisation de la capacité d'emprunt générée par les logements existants (la principale contrainte étant la soutenabilité de la dette d'un bailleur), un pourcentage beaucoup plus important du parc que dans le cas de la vente peut être mobilisé, permettant in fine d'obtenir davantage de fonds.

En savoir plus : lire l'étude

Renouveau urbain et rénovation environnementale des bâtiments : amplifier et accélérer

Plan Bâtiment durable, septembre 2020

Ce rapport fait le constat d'un accroissement de l'effort budgétaire et fiscal afin d'accompagner la transition énergétique et environnementale des bâtiments, inscrit notamment dans le cadre du plan France Relance. Bien que jugé nécessaire, cet effort budgétaire apparaît néanmoins insuffisant aux yeux des auteurs qui préconisent de l'accompagner d'un renouvellement assez profond de nos méthodes d'action en considérant la rénovation environnementale des bâtiments comme une clé essentielle du renouveau urbain et de la revitalisation des centres-villes. 43 propositions sont ainsi formulées afin de permettre d'aller dans ce sens, et sont classées selon les quatre axes d'intervention suivants :

- augmenter la maille d'intervention pour intervenir désormais à l'échelle de l'îlot ou du quartier (identifier les besoins, mobiliser l'espace urbain, promouvoir le démembrement de propriété sous toutes ses formes, généraliser les rénovations globales) ;
- lever les freins pour faciliter les interventions collectives et cesser d'entraver au lieu d'inciter (simplifier autorisations et formalités, stabiliser les aides financières et la fiscalité) ;

- déployer de nouveaux outils pour emporter la décision de faire (ajuster les outils d'urbanisme, adapter les outils financiers, inciter à l'innovation) ;
- développer les compétences pour accompagner ce changement d'échelle (accompagner les artisans de la rénovation, susciter une main d'œuvre nouvelle).

En savoir plus : lire le rapport

Étude thématique : Qui sont les ménages en précarité énergétique dans les copropriétés ?

ONPE, octobre 2020

À partir des données de l'enquête logement de l'Insee 2013, l'ONPE présente le profil des ménages en situation de précarité énergétique dans les copropriétés. Le champ d'étude concerne seulement les ménages locataires ou propriétaires vivant dans un appartement du parc privé qualifié ici de « copropriétés ». Cette étude vient compléter celles réalisées sur la même problématique permettant un comparatif des résultats, l'une portant sur les locataires du parc social et l'autre sur les locataires du parc privé. Pour appuyer les résultats quantitatifs, des entretiens ont été réalisés auprès d'acteurs du logement. La définition de la précarité énergétique a été déterminée selon trois indicateurs : le taux d'effort énergétique, l'indicateur « Bas revenu dépenses élevées rapporté au nombre d'UC du ménage » et l'indicateur « Froid ». Les ménages étudiés relèvent d'une de ces trois formes de précarité énergétique.

Ainsi, le parc privé d'appartements en France recense 7,2 millions de logements dont 3,3 sont occupés par des propriétaires occupants et 3,9 par des locataires. Selon l'indicateur « enveloppe », 1,3 millions de ménages du parc privé en appartement seraient en situation de précarité énergétique. Les locataires sont davantage touchés par cette précarité (25 % contre 9 % chez les propriétaires). Près de sept immeubles collectifs privés sur dix ont été construits avant la première réglementation thermique de 1974. Bien que les dépenses énergétiques directes de ce parc soient en moyenne plus faibles, il est soumis à d'autres charges importantes notamment les charges de copropriété. L'approche de la précarité énergétique est plus complexe sur ce segment du parc en raison du statut d'occupation hétérogène. De même, le comportement des ménages peut être différencié selon qu'ils soient locataires ou propriétaires. Certains facteurs de risque permettent d'identifier les ménages en situation de précarité énergétique. Ils ont des revenus plus faibles, et dans la plupart des cas la personne de référence du ménage est dépourvue d'emploi. Ils ont des dépenses énergétiques moyennes par m² plus élevées. Les personnes seules sans enfant représentent plus de la moitié des effectifs de cette population et sont en moyenne plus jeunes. D'autres facteurs de risques tiennent aux caractéristiques du logement : la localisation (zone nord-est, littoral méditerranéen), la taille du territoire où se trouve le logement (aires urbaines de moins de 200 000 habitants) ou encore la taille (moins de dix logements) et l'ancienneté de l'immeuble. Enfin, des facteurs de risques liés aux pratiques et comportements des ménages dans leur logement complètent ce profil. Ces ménages passent davantage de temps dans leur logement la journée et déclarent avoir déjà rencontré des difficultés pour payer leur loyer ou leurs charges.

En savoir plus : lire l'étude

Les ménages les plus modestes dépensent davantage pour leur logement et les plus aisés pour les transports

Elvire Demoly, Camille Schweitzer, Insee, septembre 2020

L'Insee analyse les dépenses des ménages en France depuis 1979. En 2017, le logement représente le premier poste de dépenses pour les 20 % des ménages les plus modestes (22 % de leur budget) et le quatrième pour les 20 % des ménages les plus aisés (12 %). Cette différence s'explique en grande partie par une plus forte présence de locataires chez les ménages les plus modestes par rapport aux ménages les plus aisés (62 % contre 20 %). La proportion des dépenses allouée au logement est aussi impactée par la taille du ménage ; les ménages les plus petits allouent une part de leur budget plus importante au logement. Cette observation a plusieurs causes ; les ménages les plus petits comptent une plus grande part de locataires, ils dépensent moins d'argent en alimentation et en vêtements ce qui augmente la part de dépense liée au logement à montant constant. De plus, les personnes célibataires ne bénéficient pas de l'« économie d'échelle » qui permet à un couple de dépenser deux fois moins pour son logement. Depuis 1979, la disparité des dépenses selon le niveau de vie s'est globalement atténuée, en revanche, celle des dépenses liées au logement a considérablement augmenté entre 1979 et 2017, passant d'une différence de 1,5 point à 10 points entre les 20 % les plus aisés et les 20 % les plus modestes.

En savoir plus : lire le rapport

Actualité juridique



Covid-19 : mesures d'urgence

État d'urgence sanitaire

(loi n° 2020-1379 du 14.11.20 : JO du 15.11.20)

La loi du 14 novembre 2020 proroge l'état d'urgence sanitaire jusqu'au 16 février 2021 inclus, sur l'ensemble du territoire national.

Pour mémoire, la loi du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 a instauré, pour deux mois, l'état d'urgence sanitaire. Il a été prolongé jusqu'au 10 juillet 2020 (loi du 11.5.20). Puis, la loi du 9 juillet 2020 organisant la sortie de l'état d'urgence sanitaire a mis en place un régime transitoire à partir du 11 juillet 2020 autorisant le Gouvernement à prendre des mesures exceptionnelles jusqu'au 31 octobre 2020. Compte-tenu du rebond de l'épidémie, l'état d'urgence sanitaire a de nouveau été déclaré par un décret du 14 octobre 2020 pour un mois.

La loi du 14 novembre 2020 habilite le Gouvernement à procéder par voie réglementaire pour rétablir ou prolonger des dispositions prises par ordonnances lors de la première vague de l'épidémie. Ces habilitations peuvent notamment porter sur :

- les aides aux entreprises ;
- l'adaptation du droit de la copropriété des immeubles bâtis pour tenir compte de l'impossibilité ou des difficultés de réunion des assemblées générales de copropriétaires (cf. ci-dessous, ordonnance du 18.11.20) ;
- les délais de procédures et d'audiences des juridictions administratives et judiciaires et des expulsions locatives (cf. ci-dessous, ordonnance du 18.11.20).

Ne peuvent, en revanche, pas faire l'objet de modifications, notamment :

- les délais et procédures applicables au dépôt et au traitement des déclarations et demandes présentées aux autorités administratives, les délais et les modalités de consultation du public ou de toute instance ou autorité, préalables à la prise d'une décision par une autorité administrative ;
- les délais prévus à peine de nullité, caducité, forclusion, prescription, inopposabilité, déchéance d'un droit, fin d'un agrément ou d'une autorisation ou cessation d'une mesure.

Si nécessaire, ces ordonnances s'appliqueront rétroactivement et de façon « territorialisée ». Les projets d'ordonnances sont dispensés de consultation obligatoire jusque fin 2020.

La loi prévoit également :

- le report du transfert de compétence en matière de Plan local d'urbanisme (PLU) aux communautés de communes et aux communautés d'agglomération qui prendra effet au 1^{er} juillet 2021, sauf si les communes s'y opposent ;
- que les victimes de violences conjugales ne peuvent plus être soumises au couvre-feu ou maintenues en confinement avec l'auteur des violences. Elles doivent bénéficier d'un hébergement, lorsque le conjoint violent ne peut pas être évincé du logement familial.

La loi prolonge également le régime transitoire de sortie de l'état d'urgence sanitaire jusqu'au 1^{er} avril 2021. Ce dispositif doit prendre le relais lorsque l'état d'urgence sanitaire cessera.

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

(ordonnance n° 2020-1400 du 18.11.20 : JO du 19.11.20)

Prise en application de la [loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020](#) autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire, l'ordonnance du 18 novembre 2020 prévoit de prolonger la durée du dispositif d'urgence mis en œuvre lors du premier confinement (ord. n° 2020-304 du 25 mars 2020 : art. 22 et suivants) concernant :

- le renouvellement du contrat de syndic et du mandat des membres du conseil syndical qui expirent ou ont expiré entre le 29 octobre 2020 et le 31 décembre 2020 ;
- les conditions de convocation et de tenue des assemblées générales de copropriété.

L'ordonnance adapte également certaines règles de procédure civile pour permettre le maintien de l'activité des juridictions civiles, sociales et commerciales malgré les mesures d'urgence sanitaire prises pour ralentir la propagation du virus Covid-19.

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

Mesures générales pour faire face à l'épidémie de Covid-19

(décret n° 2020-1310 du 29.10.20 : JO du 30.10.20)

Le décret du 29 octobre 2020 organise le deuxième confinement qui a débuté le vendredi 30 octobre 2020 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire. Il définit les mesures d'hygiène et de distanciation sociale applicables, précise les modalités de l'interdiction des rassemblements et encadre très strictement les déplacements.

Ces limitations ont un impact sur les activités immobilières et les conditions de logement des ménages. C'est la raison pour laquelle une foire aux questions a été mise en place par le ministère en charge du Logement. Elle répond aux principales questions concernant notamment les déménagements et les actes liés (état des lieux, remise des clés...), la poursuite des activités des agents immobiliers et des bailleurs sociaux, le suivi des chantiers, le fonctionnement des copropriétés...

En savoir plus : lire la FAQ



Financement

PSLA : précisions et élargissement du dispositif

(décret n° 2020-1377 du 12.11.20 et arrêté du 12.11.20 : JO du 14.11.20)

Le Prêt social de location-accession (PSLA) est un dispositif d'accession sociale à la propriété destiné à des ménages sous condition de ressources. Il porte sur des logements neufs et comporte une phase locative et une phase acquisitive.

Le décret du 12 novembre 2020 étend le bénéfice du PSLA aux opérations d'acquisition-amélioration de logements anciens, à condition que le programme de travaux dont ils font l'objet représente au moins 25 % du coût total de l'opération et permette au logement d'atteindre une performance énergétique au minimum équivalant à une classe énergie E.

De plus, il rend éligibles au PSLA les opérations assimilées à la construction de logements neufs au sens de la TVA. En outre, la durée minimale de la phase locative est fixée à six mois.

Enfin, le décret étend le Prêt à taux zéro (PTZ) aux seconds occupants d'un logement faisant l'objet d'un PSLA, à la double condition que le premier occupant ait quitté le logement moins de six mois après être entré dans les lieux et que le bien ait moins de cinq ans à la date d'entrée dans les lieux du second occupant.

L'arrêté du 12 novembre 2020 précise la liste des pièces justificatives à fournir lors d'une demande d'agrément d'une opération financée par un PSLA. Il indique notamment le seuil de performance énergétique attendu pour les opérations d'acquisition-amélioration de logements anciens. Il développe également les conditions de mise en jeu des garanties de rachat et de relogement.

Aides au logement : revalorisation des paramètres du barème

(arrêté du 25.9.20 : JO du 30.9.20)

L'arrêté du 25 septembre 2020 revalorise les paramètres du barème des aides personnelles au logement, ainsi que les paramètres du barème de l'aide à l'accession sociale et à la sortie de l'insalubrité, dans les départements et régions d'outre-mer, à hauteur de 0,3 %. La revalorisation s'applique aux prestations dues à compter du 1^{er} octobre 2020.

Pour rappel, le barème des aides est révisé chaque année au 1^{er} octobre (CCH : L.823-4). Les paramètres suivants sont indexés sur l'évolution de l'Indice de référence des loyers (IRL) :

- les plafonds de loyers ;
- les plafonds des charges de remboursement de contrats de prêts dont la signature est postérieure à la date de révision du barème ;
- le montant forfaitaire des charges ;
- les équivalences de loyer et de charges locatives ;
- le terme constant de la participation personnelle du ménage.

Par dérogation, la loi de finances pour 2020 a prévu, pour cette année, une augmentation maîtrisée fixée à 0,3 %.



Fiscalité

Louer abordable et exigence de performance énergétique

(arrêté du 10.11.20 : JO du 15.11.20)

La loi de finances pour 2020 a introduit un critère de performance énergétique applicable aux logements mis en location dans le cadre du dispositif Cosse (Louer abordable), pour les conventions conclues avec l'Anah à compter du 1^{er} juillet 2020 (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)).

L'arrêté du 10 novembre 2020 précise les conditions de cette éco-conditionnalité en excluant les logements classés F et G de la réduction d'impôt. Le contribuable devra ainsi justifier, lors du dépôt de la demande de convention auprès de l'Anah, que la consommation énergétique évaluée pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement est inférieure à 331 kWh/m²/an par la production d'un DPE en cours de validité, établi par une personne qualifiée.

À noter qu'en outre-mer, la justification de la performance ne connaît pas le même régime. En effet, le contribuable doit justifier que le logement respecte au moins une des améliorations de la performance énergétique réalisée dans le cadre des travaux (conformes aux prescriptions de l'arrêté du 25 mai 2011) suivants :

- isolation thermique des toitures (protection des toitures contre les rayonnements solaires) ;
- isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur (protection des murs donnant sur l'extérieur contre les rayonnements solaires) ;
- isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur (protection des baies donnant sur l'extérieur contre les rayonnements solaires, le cas échéant associés à l'installation de brasseurs d'air fixes) ;
- installation ou remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire.

L'arrêté prévoit enfin des mesures de contrôle puisque le contribuable doit être en mesure, sur demande de l'administration fiscale, d'apporter la preuve de la réalisation des travaux par la production de factures ou de notes émises par les entreprises prestataires ou tout autre moyen de preuve compatible avec les règles de la procédure écrite.

Pinel : constitutionnalité du plafonnement des frais et commissions

(Cons. cont. QPC n° 2020-861 du 15.10.20)

La loi de finances pour 2018 a encadré le montant des frais et des commissions pouvant être imputés par les acteurs intermédiaires (agents immobiliers, personnes physiques ou morales réalisant un acte de démarchage...) lors de l'acquisition de logements éligibles à la réduction d'impôt Pinel (cf. [Analyse juridique n° 2018-01](#)). Le décret du 20 décembre 2019, dont l'entrée en vigueur était prévue le 1^{er} avril 2020, a fixé le plafond à 10 % du prix de revient du logement (cf. [Habitat Actualité n° 173](#)).

Estimant que ces dispositions méconnaissent le principe d'égalité devant la loi, la liberté d'entreprendre et le principe de légalité des délits et des peines, une Question prioritaire de constitutionnalité (QPC) a été posée. Le Conseil constitutionnel estime que la différence entre les intermédiaires, soumis au plafonnement, et les promoteurs qui n'y sont pas soumis car procédant eux-mêmes à la commercialisation des logements, est justifiée par l'objectif de la loi de lutter contre certaines tarifications abusives conduisant au détournement de l'avantage fiscal. En outre, il considère que l'atteinte portée à la liberté d'entreprendre n'est pas disproportionnée, compte tenu du plafonnement qui ne concerne que les acquisitions de logements neufs et en l'état futur d'achèvement situés dans une zone géographique précise et qui ne s'applique que lorsque l'acquéreur manifeste son intention de bénéficier de l'avantage fiscal.



Location

Loi de 1948 : augmentation des loyers au 1^{er} juillet 2020

(décret n° 2020-1339 du 3.11.20 : JO du 4.11.20)

Le décret du 3 novembre 2020 revalorise les prix de base au mètre carré des locaux soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948. Le taux d'augmentation, à compter du 1^{er} juillet 2020, est de 0,92 %. Il concerne les locaux des catégories III A et III B, II A, II B et II C.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2007-49

HLM : réduction du loyer de solidarité d'octobre à décembre 2020

(arrêté du 30.9.20 : JO du 1.10.20)

L'arrêté du 30 septembre 2020 fixe les montants de la Réduction de loyer de solidarité (RLS) applicables à compter du 1^{er} octobre 2020 et jusqu'au 31 décembre 2020.

L'objectif est de respecter l'engagement pris par l'État, dans le cadre du pacte d'investissement pour le logement social pour la période 2020-2022, de réduire l'effort demandé aux bailleurs sociaux. Les montants forfaitaires de RLS sont donc baissés afin de garantir un rendement annuel de 1,3 milliards d'euros (contre 1,5 prévu initialement), tel qu'il a été convenu avec les bailleurs sociaux.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2018-05

Observatoire local des loyers : agrément de l'agence d'urbanisme de la région grenobloise

(arrêté du 10.8.20 : JO du 29.8.20)

L'arrêté du 10 août 2020 délivre l'agrément d'observatoire local des loyers à l'agence d'urbanisme de la région grenobloise. Son périmètre géographique d'observation comprend 75 communes.

Location saisonnière

(CJUE : 22.9.20)

Un litige opposait la ville de Paris à deux propriétaires de logements loués sur des plateformes de location saisonnière, sans autorisation de changement d'usage ni compensation des surfaces transformées.

La Cour de cassation (Cass. Civ. III : 15.11.18) a transmis à la Cour de justice de l'Union Européenne (CJUE) une question tenant à la conformité au droit européen du régime français d'autorisation préalable, instauré pour louer un logement en meublé touristique (cf. [Habitat Actualité n° 165](#)).

En réponse, la CJUE précise d'abord qu'une activité de mise en location d'un bien en meublé de tourisme, réalisée par une personne morale ou par une personne physique à titre individuel, relève bien de la notion de « service » et entre donc dans le champ de la directive « services » (directive 2006/123/CE du 12.12.06).

Elle rappelle ensuite que le régime d'autorisation mis en place vise à lutter contre la pénurie de logements destinés à la location, « avec pour objectifs de répondre à la dégradation des conditions d'accès au logement et à l'exacerbation des tensions sur les marchés immobiliers, notamment en régulant les dysfonctionnements du marché, de protéger les propriétaires et les locataires et de permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires, dans la mesure où le logement est un bien de première nécessité et le droit à un logement décent constitue un objectif protégé par la Constitution française ». Dès lors, elle juge que ces objectifs constituent une raison impérieuse d'intérêt général justifiant le régime d'autorisation appliqué dans la capitale.

HLM : usage du fichier de locataires

(CE : 5.10.20)

Dans une décision du 5 octobre 2020, le Conseil d'État confirme l'amende infligée par la Commission nationale informatique et libertés (CNIL) à un Office public de l'habitat (OPH) pour mauvais usage de son fichier de locataires.

Le Conseil d'État rappelle que l'OPH est autorisé à utiliser les données à caractère personnel collectées et traitées pour plusieurs finalités : en particulier la gestion du parc social immobilier de son ressort et l'information de ses locataires ([délibération CNIL n° 2006-138 du 9.5.06](#)).

Toutefois, il considère que l'OPH n'a pas respecté les finalités du traitement des données autorisées, à savoir, la gestion du parc social de son ressort et l'information de ses locataires. En l'espèce, l'OPH avait adressé aux locataires un courrier les informant des conséquences d'un projet de réforme de l'Apl sur la situation financière de l'office et sur sa capacité à entretenir et réhabiliter son patrimoine immobilier.

La loi du 1^{er} septembre 1948 et conformité avec la CESDH

(Cass. Civ III : 24.9.20)

La loi du 1^{er} septembre 1948 a notamment pour objet d'encadrer les loyers et de limiter la faculté de reprise des lieux par le bailleur.

À la suite du décès d'un couple de locataires d'un logement soumis à ce régime, le bailleur avait assigné la fille du couple et la fille de la locataire, restées dans les lieux, afin de les voir déclarées occupantes sans droit ni titre. Les juges du fond avaient rejeté sa demande, les deux enfants bénéficiant du droit au maintien dans les lieux.

Le bailleur allègue une contradiction entre les dispositions de la loi de 48 et le protocole additionnel n° 1 à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (CESDH), protégeant le droit de propriété.

La Cour de cassation rejette le pourvoi. Après avoir constaté que les dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948 ont pour but d'encadrer les loyers, susceptibles d'être pratiqués dans des zones urbaines marquées par le manque

de logements disponibles, elle en conclut qu'elles ne contredisent pas le protocole additionnel n° 1 à la CESDH. Ce bailleur avait d'ailleurs acquis ce bien en toute connaissance des restrictions imposées par cette loi quant au montant du loyer et à la faculté de reprise des lieux.



Publics en difficulté

Appartements de coordination thérapeutique « Un chez-soi d'abord »

(décret n° 2020-1376 du 12.11.20 : JO du 14.11.20)

Le programme « Un chez-soi d'abord », expérimenté de 2011 à 2016 sur quatre territoires métropolitains, a été pérennisé par le décret du 28 décembre 2016. Les Appartements de coordination thérapeutique (ACT) « Un chez-soi d'abord » prônent le rétablissement par le logement et l'accompagnement médico-social pour les personnes sans-abri atteintes de pathologies mentales sévères. Ces dispositifs reposent sur l'inconditionnalité à l'entrée dans le logement, sur un accompagnement fortement individualisé et adapté aux besoins et aux attentes individuelles, et est guidé par le principe de réversibilité.

Le décret du 12 novembre 2020 modifie le seuil de la capacité d'accompagnement des dispositifs d'ACT « Un chez-soi d'abord » initialement compris entre 90 et 105 personnes à une capacité minimum de 55 personnes. Il pérennise l'action et la rémunération d'un conseiller technique national chargé d'accompagner l'ensemble des établissements participant au dispositif, notamment en ce qui concerne l'évaluation interne et les pratiques professionnelles.

CHRS : augmentation du budget

(arrêté du 19.8.20 : JO du 30.8.20)

L'arrêté du 19 août 2020 fixe les dotations allouées aux Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), région par région, pour 2020. Elles s'élèvent à un total de 643,3 millions d'euros : 629,6 millions pour les CHRS de métropole et 13,7 millions pour ceux d'outre-mer.

En métropole, les dotations régionales vont de 2,7 millions d'euros pour la Corse à 160,2 millions pour l'Île-de-France. Les autres régions comptant le plus de places en CHRS sont les Hauts-de-France (77,5 millions), l'Auvergne-Rhône-Alpes (75,7), le Grand Est (60,4) et la Provence-Alpes-Côte d'Azur (56,8).

Les crédits prévus pour les CHRS en 2020 sont donc en augmentation de + 1,13 % par rapport aux dotations de 2019. Pour cette année exceptionnelle, le plan d'économies en cours n'est donc pas maintenu.

Foyers de jeunes travailleurs : révision des critères d'attribution de l'aide financière

(circulaire du 14.10.20)

La circulaire du 14 octobre 2020 révisé les critères d'attribution de l'aide financière versée par la Caisse d'allocations familiales (Caf) aux Foyers de jeunes travailleurs (FJT).

Pour rappel, les FJT proposent, parallèlement à leur activité d'hébergement, un accompagnement individuel et collectif des résidents vers l'accès au logement et l'autonomie. Cet accompagnement est financé, notamment, par une contribution financière des Caf, dénommée « prestation de service ».

La refonte des critères de versement de la prestation est inscrite dans la convention d'objectif et de gestion 2018-2022 conclue entre la CNAF et l'État. Elle doit permettre d'« adapter l'offre d'accompagnement proposée pour les nouveaux besoins des jeunes, notamment les plus fragiles d'entre eux ».

Pour percevoir la prestation de service :

- les foyers doivent accueillir :
 - au moins 65 % de jeunes actifs âgés de 16 à 25 ans (salarié, en apprentissage, en alternance, en formation professionnelle, en stage, à la recherche d'un emploi) ;
 - au maximum 35 % d'autres profils, dont les jeunes âgés de 26 à 30 ans, les jeunes étudiants non-salariés ou les jeunes scolarisés (notamment les lycéens) et les apprentis de moins de 16 ans. Parmi ces 35 %, les jeunes accueillis dans le cadre d'une convention conclue avec un tiers ne doivent pas représenter plus de 15 % ;
- le projet socio-éducatif du foyer doit répondre à trois objectifs :
 - faciliter l'autonomisation, la socialisation et l'émancipation des jeunes via une animation collective et un accompagnement individuel global ;
 - favoriser l'engagement des jeunes en recherchant leur implication dans la vie des structures. Les FJT doivent contribuer, notamment, à la « transmission des valeurs citoyennes, le développement de leur esprit critique, la promotion de l'ouverture culturelle et l'apprentissage de la vie démocratique » ;
 - encourager le vivre-ensemble et la mixité entre les jeunes. La mixité doit s'opérer par un « brassage de populations d'horizons culturels et géographiques divers, prérequis indispensable au vivre-ensemble » ;
- les FJT doivent impérativement recourir à des professionnels qualifiés.

Surendettement et appréciation de la bonne foi

(Cass. Civ II : 4.6.20)

Le bénéfice des mesures de traitement des situations de surendettement est ouvert aux personnes physiques de bonne foi (C. conso : L.711-1). Cette notion de bonne foi fait l'objet d'une appréciation jurisprudentielle.

En l'espèce, l'absence de bonne foi des débiteurs peut être constatée dans la mesure où, d'une part, ils avaient aggravé leur endettement en ne payant pas leur loyer (malgré le rétablissement de l'allocation logement et la suspension du paiement de leurs dettes) et, d'autre part, à l'audience, ils ne donnaient aucune explication sérieuse à cet état de fait.

Plan hivernal

(communiqué de presse du 19.10.20)

Pendant la période hivernale, l'État renforce son dispositif de protection des personnes sans-abri.

Afin de protéger les personnes en situation de grande précarité, le plan hivernal est avancé, il est entré en vigueur le dimanche 18 octobre. Le démarrage de cette campagne est donc exceptionnellement avancé du 1^{er} novembre au 18 octobre, du fait de la crise sanitaire.

L'objectif fixé dans la circulaire du 3 juin 2020 relative au plan « Logement d'abord » de favoriser l'accès au logement des ménages à la rue ou hébergés et de libérer les places d'hébergement doit être poursuivi. Il doit être concilié avec la nécessité de mise à l'abri dans un contexte de rebond de l'épidémie.

Dans cet objectif, les préfets doivent ouvrir des places supplémentaires pour mettre à l'abri le plus de personnes possible, les maraudes, les accueils de jour et de nuit sont renforcés et les 28 000 places « Covid » déjà ouvertes sont maintenues, portant le nombre de places ouvertes à ce jour à 180 000.

La ministre en charge du Logement rappelle également que la circulaire du 2 juillet 2020 est toujours en vigueur et protège les personnes vulnérables : il n'y aura pas de remise sèche à la rue des publics hébergés sans solution de logement ou d'un autre hébergement et pas d'expulsion locative avec concours de la force publique sans solution de logement ou d'hébergement.

Les conditions d'application des nouvelles mesures sanitaires pour les personnes sans domicile fixe et pour les associations qui leur viennent en aide sont précisées. Des consignes claires seront diffusées aux forces de l'ordre pour que, comme lors de la période de confinement du premier semestre, la situation des personnes fragiles, en particulier des personnes sans domicile, soit appréciée avec discernement et ne donne pas lieu à verbalisation.



Contrats

Signature à distance des actes notariés

(décret n° 2020-1422 du 20.11.20 : JO du 21.11.20)

Le décret du 20 novembre 2020 prévoit la possibilité pour les notaires d'établir des procurations authentiques sur support électronique lorsqu'une ou toutes les parties ne sont pas présentes.

L'échange des informations nécessaires à l'établissement de l'acte et le recueil du consentement des parties non présentes doit être réalisé au moyen d'un système de communication garantissant l'identification des parties, l'intégrité et la confidentialité du contenu.

L'acte est parfait lorsque le notaire instrumentaire y appose sa signature électronique qualifiée.

Études géotechniques : entrée en vigueur

(arrêtés du 24.9.20 : JO du 30.9.20, textes n° 59 et n° 60)

Deux arrêtés du 24 septembre 2020 mettent un terme aux incertitudes quant à l'entrée en vigueur des nouvelles obligations en matière d'études géotechniques (cf. [Habitat Actualité n° 176](#)) découlant de la loi ELAN (art. 68).

Chacun des deux textes fixe l'entrée en vigueur au 1^{er} octobre 2020 s'agissant :

- de l'obligation, en cas de vente d'un terrain non bâti constructible, de fourniture d'une étude géotechnique dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols ;
- des techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Action en garantie des vices cachés et dol

(Cass. Civ III : 23.9.20)

À la suite des désordres découverts lors de travaux de rénovation, le propriétaire avait assigné la vendeuse sur le fondement de la garantie des vices cachés.

La Cour d'appel a rejeté sa demande, considérant qu'il ne pouvait rechercher la responsabilité délictuelle de la vendeuse fondée sur le dol de cette dernière, au titre des désordres affectant la chose vendue et ayant la nature de vices rédhibitoires dont la réparation ne peut être sollicitée qu'au titre de l'action en garantie des vices cachés. La Cour de cassation casse l'arrêt en affirmant que les deux actions ne sont pas exclusives. Par conséquent, l'action en garantie des vices cachés ne constitue pas l'unique fondement susceptible d'être invoqué pour obtenir l'indemnisation des désordres affectant la chose vendue.

CCMI : absence de franchise et supplément de prix

(Cass. Civ III : 1.10.20)

En cas de défaillance du constructeur, le garant prend à sa charge, d'une part, le coût des dépassements du prix convenu dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement de la construction (la garantie apportée à ce titre pouvant être assortie d'une franchise n'excédant pas 5 % du prix convenu) et, d'autre part, les conséquences du fait du constructeur ayant abouti à un paiement anticipé ou à un supplément de prix (CCH : L.231-6).

En l'espèce, dans le cadre d'un CCMI, des retards et désordres avaient été constatés. Le maître d'ouvrage avait assigné le constructeur et la société qui a accordé la garantie de livraison afin d'obtenir réparation de son préjudice.

La Cour d'appel condamne l'établissement garant tout en admettant qu'il puisse opposer une franchise s'agissant de travaux non prévus et non chiffrés dans la notice descriptive et donnant donc lieu à des suppléments de prix.

La Cour de cassation casse l'arrêt en relevant qu'une franchise ne peut être stipulée que s'agissant du dépassement du prix convenu, et non quant au supplément de prix.

Publicité et transfert de propriété

(Cass. Civ III : 1.10.20)

Le transfert de propriété ne devient opposable aux tiers que par la publication de l'acte authentique de cession au service de la publicité foncière (décret du 4.1.55).

En l'espèce, après avoir acquis un bien auprès d'une société, l'acheteuse avait conclu une promesse de vente sous seing privé avec un nouvel acquéreur. Ce dernier assigne sa vendeuse en réitération de la vente et publie son assignation.

Ensuite, la société venderesse initiale engage contre les acheteurs successifs et le notaire une action en résolution de la vente pour défaut de paiement du prix.

La Cour de cassation rappelle que la publication facultative de la demande en justice tendant à obtenir la réitération ou la réalisation en la forme authentique d'une vente sous seing privé ne suffit pas à emporter mutation de propriété car ne peut pas être assimilée à la publication d'un acte authentique de vente. Elle n'entraîne donc pas les effets de l'opposabilité aux tiers.

De plus, elle précise que les exigences de publicité préalables pour l'action en résolution d'une vente immobilière ne conditionnent son opposabilité qu'à l'égard des tiers ayant publié des droits immobiliers acquis du titulaire du droit anéanti.

Garantie des vices cachés et ventes successives

(Cass. Civ III : 1.10.20)

Le report du point de départ, la suspension ou l'interruption de la prescription ne peut avoir pour effet de porter le délai de la prescription extinctive au-delà de 20 ans à compter du jour de la naissance du droit (CC : art. 2232 issu de la loi du 17.6.08). Ce délai butoir n'est pas applicable à une situation où le droit est né avant l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008.

En l'espèce, l'acquéreur ayant découvert l'existence de désordres affectant la solidité du bâtiment, a fait assigner les vendeurs successifs en garantie des vices cachés.

La Cour d'appel a rejeté cette demande, considérant que l'action avait été engagée plus de 20 ans après la signature du contrat de vente initial ayant donné naissance au droit à garantie.

Pour la Cour de cassation, toutefois, le jour de la naissance du droit à agir en garantie de l'acquéreur étant fixé, en l'espèce, au jour du contrat initial, soit avant l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008, les dispositions actuelles de l'article 2232 du Code civil n'étaient pas applicables.

▼ Assurance construction / Assurance habitation

Dispositif exceptionnel de soutien aux victimes de l'épisode de sécheresse-réhydratation des sols de 2018

(décret n° 2020-1423 du 19.11.20 : JO du 21.11.20)

La loi de finances pour 2020 a ouvert des crédits destinés à financer un dispositif de soutien aux victimes les plus affectées par l'épisode de sécheresse-réhydratation des sols survenu en 2018.

Le décret du 19 novembre 2020 précise les conditions d'éligibilité et les modalités de mise en œuvre de ce dispositif.

L'aide peut être attribuée, pour réparer les dommages structuraux subis par sa résidence principale, au propriétaire-occupant :

- d'un bâtiment d'habitation regroupant un seul logement ;
- dont le niveau de revenus est très modeste ou modeste, selon les critères retenus pour l'attribution des subventions de l'Anah ;
- sous réserve qu'il n'ait pas déjà bénéficié de concours publics au titre de ce phénomène.

Le logement doit être achevé depuis plus de dix ans à la date du 31 décembre 2017 et avoir été couvert, en 2018, par un contrat d'assurance. Il doit être situé, cumulativement dans :

- une zone d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux moyenne ou forte. La carte d'exposition est consultable sur le site www.georisques.gouv.fr ;

et

- une commune dans laquelle le maire a formulé, avant le 31 décembre 2019, une demande de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle et pour laquelle il n'a pas été reconnu.

L'aide financière est attribuée dans la limite de 15 000 euros, pour les ménages très modestes et de 10 000 euros, pour les ménages modestes et dans la limite de 80 % du montant des travaux réalisés. Le dossier de demande d'aide complet doit être présenté avant le 28 février 2021.

Information des candidats à l'assurance-emprunteur en cas de risque aggravé

(arrêté du 29.9.20 : JO du 7.10.20)

L'arrêté du 29 septembre 2020 abroge l'arrêté du 10 mai 2017 fixant le document relatif à l'information des candidats à l'assurance-emprunteur lorsqu'ils présentent du fait de leur santé ou de leur handicap un risque aggravé. Pour mémoire, le Conseil d'État avait partiellement annulé cet arrêté pour non-conformité à la convention « S'assurer et emprunter avec un risque aggravé de santé » (AERAS) ([CE : 4.7.18, n° 412380](#)).

Abandon de chantier et responsabilité contractuelle de l'architecte

(Cass. Civ III : 1.10.20)

L'assureur peut opposer au tiers lésé, qui invoque le bénéfice de la police d'assurance, les exceptions opposables au souscripteur originaire.

En l'espèce, un maître d'ouvrage a confié à un architecte la réalisation de deux bungalows. Les travaux ayant été abandonnés deux mois après le début du chantier, le maître d'ouvrage a assigné l'architecte et son assurance en résolution du contrat et indemnisation.

La Cour d'appel condamne l'assurance à garantir les condamnations prononcées contre l'architecte et écarte la clause du contrat d'assurance responsabilité professionnelle soumettant la garantie de l'assureur à la déclaration préalable de chaque mission.

Pour la Cour de cassation, la déclaration de chaque mission constituait une condition de la garantie pour chacune d'elles et l'omission de déclaration équivalait à une absence d'assurance, opposable au maître d'ouvrage.

Architecte et responsabilité professionnelle : clause de déclaration de chantier

(Cass. Civ III : 1.10.20)

Dans un contrat d'assurance de responsabilité professionnelle d'un architecte ne relevant pas de l'assurance obligatoire, une clause peut faire de la déclaration de chaque chantier une condition de la garantie.

En cas de sinistre, cette clause est opposable à la victime, le droit de celle-ci contre l'assureur puisant sa source et trouvant sa mesure dans le contrat d'assurance.

Toutefois, si l'assureur délivre une attestation d'assurance avant toute déclaration de chantier, l'architecte n'est donc pas assuré et l'assureur commet une faute de nature à engager sa responsabilité civile.



Copropriété

Transmission de documents par le syndic au conseil syndical

(décret n° 2020-1229 du 7.10.20 : JO du 9.10.20)

Le syndic est tenu de mettre à disposition de chaque copropriétaire la fiche synthétique de la copropriété (loi du 10.7.65 : art. 8-2) et de transmettre toute pièce demandée par le conseil syndical (loi du 10.7.65 : art. 21) dans un délai d'un mois à compter de la demande. À défaut, une pénalité par jour de retard est imputable sur sa rémunération forfaitaire annuelle.

Le décret du 7 octobre 2020, pris en application de l'ordonnance du 30 octobre 2019 (cf. [Analyse juridique n° 2019-16](#)), fixe à 15 euros par jour de retard le montant de cette pénalité.

Le syndic professionnel doit également mettre à disposition dans un espace en ligne sécurisé un certain nombre de documents, dont la liste est définie par décret (cf. [Habitat Actualité n° 168](#)).

Ce décret modifie la liste de ces documents et précise que les procès-verbaux, devant être mis à disposition de tous les copropriétaires dans l'espace en ligne sécurisé, sont ceux des assemblées générales annuelles ayant été appelées à connaître les comptes.

Enfin, il complète les règles relatives à la comptabilité du syndicat, afin d'y intégrer les sommes allouées au conseil syndical pour l'exercice d'une délégation de pouvoirs (loi du 10.7.65 : art. 21-1).

Les dispositions du décret sont en vigueur depuis le 10 octobre 2020, à l'exception des dispositions portant adaptation des règles comptables aux délégations de pouvoirs accordées au conseil syndical par l'Assemblée générale (AG), qui entrent en vigueur le 31 décembre 2020.

Comptes du syndicat des copropriétaires

(arrêté du 20.8.20 : JO du 9.10.20)

Pour mémoire, depuis l'ordonnance du 30 octobre 2019 (art. 21 / cf. [Analyse juridique n° 2019-16](#)), l'AG peut déléguer au conseil syndical, lorsqu'il est composé d'au moins trois membres, le pouvoir de prendre seul des décisions relevant de la majorité simple (art. 24).

L'AG doit déterminer le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs.

L'arrêté du 20 août 2020 met à jour la nomenclature comptable de l'arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires pour y intégrer les provisions et charges résultant du montant alloué au conseil syndical pour la mise en œuvre de cette délégation de pouvoirs. Cette mise à jour ne sera effective qu'à partir du 31 décembre 2020.

Responsabilité du conseil syndical

(Rép. Min n° 15448 : JO du 27.8.20)

Un copropriétaire n'est pas fondé à engager la responsabilité contractuelle d'un des membres du conseil syndical sur le fondement de l'article 1992 du Code civil, qui définit les obligations du mandataire.

En revanche, tout tiers à un contrat peut invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel qui lui est préjudiciable (Cass. Ass. Plén. : 6.10.06). Le caractère gratuit d'un mandat limite l'engagement de la responsabilité du mandataire aux seuls manquements contractuels qui revêtent une certaine gravité, ce qui n'est pas le cas d'une négligence dans la surveillance des comptes du syndic en l'absence de collusion frauduleuse entre le conseiller syndical et le syndic (Cass. Civ III : 29.11.18). De plus, des choix peu judicieux du mandataire ne constituent pas un manquement à son obligation de conseil pour d'autres types de mandats à titre gratuit (Cass. Civ I : 14.6.00).

Il appartient au copropriétaire demandeur de démontrer que la décision prise, après avis du conseil syndical, s'est avérée inutile ou injustifiée, que les informations délivrées par les conseillers syndicaux à l'assemblée étaient sciemment erronées dans le but de le dénigrer ou de lui nuire (CA Paris : 21.6.17).

Résolution anonyme présentée par une partie du conseil syndical

(Rép. Min n° 15449 : JO Sénat du 1.10.20)

Aucun délai impératif de dépôt des questions à mettre à l'ordre du jour d'une AG ne saurait être imposé par voie réglementaire. Le syndic doit pouvoir apprécier, en fonction des circonstances et des contraintes propres à chaque copropriété, si la demande d'inscription formulée par un copropriétaire a été ou non transmise, dans un délai suffisant pour lui permettre, matériellement, de l'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine AG, en respectant le délai préfix de 21 jours, avant la date de la réunion, pour notifier la convocation.

L'ordre du jour étant établi par le syndic en concertation avec le conseil syndical, la date de l'AG peut être déterminée sans que l'ordre du jour ne soit déjà déterminé de manière précise et exhaustive.

Enfin, l'affichage de la date de l'AG, précisant également la possibilité d'inscrire des questions à l'ordre du jour, est prévu à titre purement informatif. Cette formalité n'est pas prescrite à peine de nullité de l'AG.

En revanche, la responsabilité délictuelle du syndic serait susceptible d'être engagée par un copropriétaire qui n'aurait pu faire inscrire sa question en temps utile, en raison du non-respect par le syndic de son obligation d'affichage, à condition toutefois de pouvoir justifier d'un préjudice qui lui aurait causé l'impossibilité d'inscription de sa question.

Accès du conseil syndical à des parties communes à jouissance privative

(Rép. Min n° 14804 : JO du 27.8.20)

Le syndic a seule compétence pour s'assurer de l'entretien d'une partie commune à jouissance privative par son titulaire, un tel devoir de vérification n'entrant pas dans les attributions légales du conseil syndical. À cet effet, le syndic peut être autorisé par le juge, le cas échéant en référé, à pénétrer dans une partie commune dont un copropriétaire a la jouissance privative, dans le respect de la vie privée du copropriétaire concerné, garanti notamment par l'article 9 du Code civil, et du principe à valeur constitutionnelle d'inviolabilité du domicile (Cons. const. : 18.1.95). L'AG ne peut, à une quelconque majorité, autoriser le conseil syndical à pénétrer dans ces lieux, afin de vérifier que son entretien courant est correctement assuré par son titulaire. L'assistance du syndic dans le cadre d'une visite ou d'une intervention à l'intérieur d'une partie commune à jouissance privative n'entrant pas dans les missions légales du conseil syndical, elle ne peut davantage être prévue dans le règlement de copropriété.

Étendue de la protection du droit de jouissance exclusive

(Rép. Min n° 14805 : JO du 27.8.20)

Les travaux d'intérêt collectif nécessitant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires concernés au moins huit jours avant le début de leur réalisation (loi du 10.7.65 : art. 9).

Sous réserve de l'appréciation souveraine des juridictions, cette obligation de notification au moins huit jours avant le début des travaux ne semble pas pouvoir s'appliquer lorsqu'ils supposent un accès à des parties communes à jouissance privative, sauf si l'accès à une telle partie commune implique un passage par les parties privatives du copropriétaire concerné.

Inscription d'une question à l'ordre du jour de l'assemblée générale

(Rép. Min n° 15449 : JO Sénat du 1.10.20)

Un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent à tout moment notifier au syndic la ou les questions dont ils sollicitent l'inscription à l'ordre du jour d'une AG (décret du 17.3.67 : art. 10). Aucun texte n'oblige à mentionner le nom de l'auteur de la demande, l'AG se prononçant ensuite sur la question inscrite soumise à sa délibération et non au regard de l'auteur prétendu de la question. Sous réserve de l'appréciation souveraine des juridictions, il ne semble donc pas que l'absence d'indication de l'auteur d'une question dans la convocation ou dans un projet de résolution serait, à elle-seule, de nature à constituer un motif d'annulation de la résolution, dès lors que la question est rédigée de manière suffisamment précise pour être examinée avec effet décisif et qu'elle est accompagnée d'un projet de résolution, lorsque cette notification est requise (décret du 17.3.67 : art. 11).

Installation de caméras de vidéosurveillance sur une partie commune à jouissance privative

(Rép. Min n° 16482 : JO Sénat du 1.10.20)

Le droit de jouissance exclusive sur une partie commune n'étant pas assimilable à un droit de propriété (Cass. Civ III : 27.3.08, n° 07-11801), l'installation de caméras de vidéosurveillance, avec mise en place d'une installation fixe affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, doivent être spécialement autorisées par l'assemblée générale des copropriétaires (par exemple, la pose d'installations sur un balcon à jouissance privative entraînant le percement du mur de façade : CA Montpellier : 22.1.13, n° 11-05335).

L'installation par un copropriétaire, en-dehors de tout consentement donné par les autres copropriétaires, d'un dispositif de vidéosurveillance orienté sur un chemin, partie commune, susceptible d'être emprunté par l'ensemble des copropriétaires, constitue un trouble manifestement illicite et porte atteinte au droit au respect de leur vie privée garanti par l'article 9 du Code civil et au libre exercice par les copropriétaires de leurs droits sur les parties communes (Cass. Civ III : 11.5.11, n° 10-16967).

Qualité de l'habitat

CEE : nouveaux coups de pouces et modification de fiches standardisées existantes

(arrêté du 5.10.20, arrêtés du 8.10.20, texte n° 4, n° 5, n° 6 et arrêté du 16.10.20 : JO du 11 octobre 2020)

L'arrêté du 5 octobre 2020 renforce les contrôles et modifie la liste des éléments à fournir dans le cadre d'une demande de Certificats d'économies d'énergie (CEE), ainsi que la liste des documents à archiver par le demandeur. Il prévoit les modalités de transmission des données des chantiers ayant donné lieu à une demande de CEE détenues par le Pôle national des certificats d'économies d'énergie (PNCEE) :

- à l'ADEME ;
- aux organismes de qualification et de certification des entreprises pour les aider à choisir les entreprises à auditer ;
- à l'Anah.

Ainsi, pour une opération effectuée dans un bâtiment résidentiel, le PNCEE devra transmettre à l'ADEME, à l'Anah et aux organismes certificateurs :

- le numéro Siret ou Siren de l'entreprise ayant réalisé les travaux ;
- l'adresse de leur réalisation ;
- la date d'achèvement de l'opération ;
- le nom de l'organisme ayant délivré la qualification ou la certification.

Deux arrêtés du 8 octobre 2020 instituent deux nouveaux coups de pouces « Rénovation performante d'un Immeuble collectif » et « Rénovation performante d'une maison individuelle ». Ils ont pour objectif d'inciter financièrement les propriétaires de maisons individuelles et de bâtiments résidentiels collectifs à réaliser une rénovation globale performante de leur patrimoine immobilier, en particulier lorsqu'elle inclut le changement de leur chaudière alimentée par des énergies fossiles.

Pour en bénéficier, les travaux doivent permettre d'atteindre des économies d'énergie de 55 % pour les maisons individuelles et 35 % pour les bâtiments résidentiels collectifs. Hors raccordement à un réseau de chaleur, les changements d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire ne doivent pas conduire à l'installation de chaudières consommant du charbon ou du fioul, ou à l'installation de chaudières consommant du gaz autre qu'à condensation, ou une hausse des émissions de gaz à effet de serre. Les travaux devront avoir été réalisés sur la base d'un audit énergétique, contrôlés par un bureau de contrôle indépendant et, si le bénéficiaire le souhaite, avec l'aide d'une assistance à maîtrise d'ouvrage. Le coup de pouce « Rénovation performante d'une maison individuelle » prévoit une incitation financière pour des opérations dont la date d'engagement intervient en 2020 ou 2021 et qui sont achevées au plus tard le 31 décembre 2022. Pour ce qui concerne le coup de pouce « Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif », les opérations devront être achevées au plus tard le 31 décembre 2024.

Le troisième arrêté du 8 octobre 2020 modifie et remplace six fiches standardisées dans le secteur du logement, ainsi que quatre fiches standardisées concernant les réseaux de chaleur. De nouvelles exigences sont ainsi introduites. Par exemple, la fiche BAR-TH-125 « Système de ventilation double flux auto-réglable ou modulé à haute performance », instaure à compter du 1^{er} janvier 2021 l'obligation de recourir à un professionnel titulaire d'un signe de qualité RGE et diminue également le nombre de CEE auquel chaque action donne droit. Des simplifications sont également opérées ; à titre d'illustration, la fiche BAR-TH-125 ne fait plus la distinction entre échangeurs de récupération de chaleur individuels par logement et échangeurs collectifs, mais également entre les énergies utilisées pour le chauffage.

Enfin, l'arrêté du 16 octobre 2020 détermine également une liste d'opérations standardisées (isolation des murs en secteurs résidentiel et tertiaire, et isolation des parois sur des installations industrielles) devant faire l'objet de contrôles par tiers en application de l'article L.221-9 du Code de l'énergie. Il prévoit les modalités de ces contrôles. Ces modifications sont applicables aux opérations engagées à compter du 1^{er} janvier 2021. Le texte assouplit également le délai de dépôt des demandes de CEE, afin de tenir compte des conséquences liées à la crise sanitaire. Désormais, ce sont les opérations d'économies d'énergie achevées entre le 1^{er} mars 2019 et le 31 décembre 2019 (et non plus le 31 août 2019) qui bénéficieront du délai dérogatoire de 18 mois après la date d'achèvement, pour le dépôt de la demande de CEE. Il remplace ainsi le délai de principe de 12 mois. Cette disposition est applicable aux demandes effectuées à compter du 1^{er} septembre 2020.

MaPrimeRénov' : caractéristiques techniques des équipements éligibles pour 2021

(arrêté du 17.11.20 : JO du 19.11.20)

À la suite de l'extension de MaPrimeRénov' à l'ensemble des propriétaires à compter du 1^{er} octobre 2020, l'arrêté du 17 novembre 2020 précise les nouvelles caractéristiques techniques que doivent respecter les équipements, matériaux ou appareils, pour être éligibles à la prime au 1^{er} janvier 2021. Jusqu'ici et de manière transitoire en 2020, les critères techniques des dépenses engagées dans le cadre de MaPrimeRénov', ont été alignés sur ceux

requis pour les dépenses éligibles au Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), par l'arrêté du 13 février 2020 (cf. [Habitat Actualité n° 173](#)).

L'extinction du CITE au 31 décembre 2020 et son remplacement par MaPrimeRénov' (à l'exception des dispositions transitoires du CITE intégrées dans le projet de loi de finances pour 2021), nécessitait la mise en place d'une nouvelle base réglementaire pour ces critères techniques.

Les caractéristiques de performance, comme les modalités de réalisation des travaux à respecter pour bénéficier de la prime en 2021, sont pour la plupart les mêmes que celles applicables en 2020.

Sont renforcés toutefois, les critères relatifs aux travaux d'isolation et aux travaux d'installation de chaudières fonctionnant au bois ou autre biomasse. Ainsi, pour les travaux portant sur les murs en façade ou en pignon, les toitures-terrasses, et les rampants de toitures et plafonds de combles, les matériaux utilisés pour l'isolation thermique doivent respecter une résistance thermique correspondant aux mêmes valeurs que celles imposées en 2020. Un procédé d'isolation sera mis en œuvre et cet arrêté le définit comme l'association d'un matériau isolant et de dispositifs de fixation et de protection (tels que des revêtements, parements, membranes continues si nécessaire) contre des dégradations liées à son exposition aux environnements extérieurs et intérieurs (telles que le rayonnement solaire, le vent, la pluie, la neige, les chocs, l'humidité, le feu), en conformité avec les règles de l'art. Ces critères techniques s'appliquent aux demandes déposées à compter du 1^{er} janvier 2021.

Diagnostic amiante et démolition

(Cass. Civ III : 1.10.20)

Avant toute démolition d'immeubles bâtis construits avant le 1^{er} juillet 1997, y compris les maisons individuelles, tout propriétaire doit procéder au repérage dans le bâtiment de l'ensemble des matériaux contenant de l'amiante (CSP : R.1334-27). Cette obligation a été instaurée dans un souci de respect de l'environnement et dans le but d'assurer la protection des riverains.

La Cour de cassation précise le champ de cette obligation : elle ne s'impose que préalablement à la démolition de l'immeuble. Ainsi, le défaut de diagnostic ne peut être sanctionné pour des travaux d'aménagement ou de rénovation si une démolition (même partielle) n'est pas démontrée.

MaPrimeRénov' : évolutions au 1^{er} octobre 2020

(dossier de presse du 5.10.20)

Dans le prolongement du plan France Relance, le gouvernement a présenté le 5 octobre 2020 par l'intermédiaire d'un dossier de presse, les évolutions de MaPrimeRénov' s'appliquant au 1^{er} octobre 2020.

Le dispositif est tout d'abord élargi à l'ensemble des propriétaires qui occupent leur logement ainsi qu'aux propriétaires bailleurs. Les ménages sont désormais divisés en quatre profils (bleu, jaune, violet, rose), selon les niveaux de ressources. Les ménages nouvellement éligibles peuvent engager une démarche de travaux dès le 1^{er} octobre 2020 et pourront déposer leur dossier à partir du 1^{er} janvier 2021. Pour les bailleurs cependant, les dossiers pourront être déposés à partir du 1^{er} juillet 2021.

MaprimeRénov' est également étendue aux copropriétaires pour les travaux sur les parties communes. Sont concernées les copropriétés essentiellement composées de résidences principales (75 % minimum) et pour des travaux permettant un gain énergétique de 35 %. Les copropriétés peuvent préparer puis voter leurs projets de travaux en assemblée générale. Ils pourront déposer leur dossier via leur syndic à partir du 1^{er} janvier 2021. Les copropriétés concernées pourront signer les devis et commencer leurs travaux dès le 1^{er} octobre 2020. Le montant de prime correspond à 25 % de la quote-part des travaux (plafonnée à 15 000 € par logement), soit une aide pouvant aller jusqu'à 3 750 euros par logement.

Par ailleurs, un bonus est mis en place pour les passoires thermiques lorsque les travaux permettent de sortir de l'étiquette énergie F ou G. Pour l'obtenir, il sera nécessaire d'effectuer un audit avant les travaux, qui montre que les travaux prévus permettent bien au logement de sortir de l'état de « passoire thermique ». Les ménages modestes concernés, étant déjà éligibles à MaPrimeRénov', pourront déposer leur demande et effectuer des travaux d'ici la fin de l'année dans le système actuel, puis redéposer une demande pour obtenir le bonus à partir du 1^{er} janvier 2021.

Un bonus Bâtiment basse consommation (BBC) est également prévu pour les rénovations ambitieuses qui atteignent l'étiquette énergie B ou A. Le nouveau dispositif intègre en outre un nouveau forfait (surtout, pour les ménages aux revenus intermédiaires ou supérieurs) qui permettra de financer une rénovation globale de manière avantageuse, à condition que les travaux permettent un gain énergétique de plus de 55 %. À noter enfin que le tableau indiquant les montants forfaitaires de primes comprend désormais une colonne d'estimation du montant des CEE.

Urbanisme

Autorisations d'urbanisme : modalités d'affichage dans certaines zones

(arrêté du 28.9.20 : JO du 3.10.20)

Pour mémoire, le décret du 31 octobre 2014 précise que l'autorisation de travaux délivrée pour des travaux projetés sur un immeuble situé aux abords de monuments historiques ou en sites patrimoniaux remarquables, lorsque ces travaux ne sont pas soumis à formalité au titre du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement, doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire. L'arrêté du 28 septembre 2020 précise le contenu et les formes de cet affichage. Il est applicable depuis le 4 octobre 2020.

L'autorisation de travaux délivrée est affichée sur un panneau rectangulaire dont la longueur de chacun des côtés est supérieure à 80 centimètres. Ce panneau doit indiquer :

- le nom ou la dénomination sociale du bénéficiaire ;
- le nom du maître d'œuvre ;
- la date de l'autorisation et la nature des travaux autorisés ;
- l'adresse du service de la direction régionale des affaires culturelles où le dossier peut être consulté ;
- les voies et délais de recours.

Ces renseignements doivent demeurer lisibles de la voie publique pendant toute la durée du chantier.

Opposabilité d'une servitude

(Cass. Civ III : 24.9.20)

La publication n'étant pas le seul mode légal de publicité d'une servitude, celle-ci peut également être opposable à l'acquéreur de l'immeuble grevé si, au moment de la vente, il en connaissait l'existence autrement que par la mention qu'en faisait son titre.

En l'espèce, une parcelle a fait l'objet de plusieurs subdivisions et ventes, à l'occasion desquelles plusieurs servitudes de passage ont été créées. Les acquéreurs de l'une de ces parcelles ont assigné les vendeurs initiaux en dénégation de la servitude grevant leur parcelle, considérant qu'une servitude n'est opposable à l'acquéreur de l'immeuble grevé que si elle a été publiée ou si son acte d'acquisition en fait mention.

La Cour de cassation rappelle toutefois que la servitude peut être opposable à l'acquéreur de l'immeuble grevé même si l'acte d'acquisition n'en fait pas expressément mention ([Cass. Civ III : 16.9.9, n° 08-16499](#)). Tel est notamment le cas lorsque la promesse constituant la servitude est reproduite dans un jugement valant acte de vente, lui-même publié et mentionné dans le titre des acquéreurs.

Passerelle reliant deux maisons à travers une voie communale

(Rép. Min n° 13758 : JO du 13.8.20)

La réalisation, par un administré, d'une passerelle reliant deux maisons d'habitation implique de respecter les dispositions applicables du Plan local d'urbanisme (PLU), mais nécessite également une autorisation d'urbanisme, en fonction des caractéristiques de l'ouvrage.

Par ailleurs, si cette passerelle enjambe une voie communale ouverte à la circulation publique, elle implique également la délivrance d'une autorisation d'occupation du domaine public (CG3P : L.2122-1), dans la mesure où il y a alors surplomb du domaine public ([CAA Douai : 25.10.00, n° 96DA02909](#)). L'administré souhaitant construire une telle passerelle doit donc solliciter une autorisation d'occupation temporaire du domaine public auprès du gestionnaire du domaine concerné (Code de la voirie routière : L.113-2). En cas d'autorisation délivrée, le paiement d'une redevance sera applicable (CG3P : L.2125-1). Cette autorisation demeure, comme toute autorisation d'occupation temporaire du domaine public, précaire et révocable.

Collectivités locales

Mise en œuvre territorialisée du plan de relance

(circulaire du 23.10.20)

La circulaire du Premier ministre du 23 octobre 2020 organise la mise en œuvre territorialisée du plan de relance exceptionnel « France Relance ». Pour mémoire, le Premier ministre a présenté le 3 septembre 2020, le plan « France Relance », une feuille de route pour la refondation économique, sociale et écologique du pays (cf. [Habitat Actualité n° 176](#)). Le texte entre dans les détails de la territorialisation du plan de relance et insiste sur la nécessité d'une utilisation rapide des crédits.

La mise en œuvre se réalisera d'abord au niveau régional. Dans chaque région, est ainsi créé un comité régional de pilotage et de suivi. Ce comité sera présidé par le préfet de région, le directeur régional des finances publiques et le président du conseil régional, quand un accord régional aura été signé. Leur mission est :

- d'assurer l'information des citoyens, des collectivités et des entreprises de la région sur les mesures du plan de relance ;
- de donner une vue d'ensemble de l'application du plan de relance dans les territoires ;
- de signaler les difficultés dans la mise en œuvre du plan de relance.

Un comité départemental sera également mis sur pied pour le suivi des opérations localisées dans le département. Les actions du plan de relance territorialisées seront de trois types :

- des appels à projets déconcentrés et gérés par des opérateurs ;
- des enveloppes spécifiques sous la responsabilité des préfets ciblant en priorité les quartiers de la politique de la ville et les territoires ruraux ;
- des crédits correspondant aux différentes lignes de France Relance dont la gestion sera déconcentrée « au fur et à mesure ».

La circulaire prévoit également la contractualisation avec les collectivités territoriales qui seront associées au financement des actions et en détaille les modalités. La territorialisation passe tout d'abord par un accord régional de relance signé entre le préfet et le président de région. Au niveau infra-régional, des contrats de relance et de transition écologique pourront être signés pour un ou plusieurs projets locaux avec les départements, les établissements intercommunaux et les communes, « si ceux-ci sont désireux d'entrer dans une telle démarche », à condition pour eux d'apporter des cofinancements.



Professionnels

Lutte contre la discrimination : formation des professionnels de l'immobilier

(décret n° 2020-1259 du 14.10.20 : JO du 16.10.20)

Le décret du 14 octobre 2020 intègre la thématique de la non-discrimination à l'accès au logement dans la formation continue obligatoire des professionnels de l'immobilier. Le texte entre en vigueur le 1^{er} janvier 2021. Pour mémoire, la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, dite « loi Hoguet », dans sa rédaction issue de la loi ALUR du 24 mars 2014, soumet les professionnels de l'immobilier à une obligation de formation continue. Elle précise que la carte professionnelle ne peut être renouvelée que s'ils justifient l'avoir remplie.

Sont concernés :

- les titulaires de la carte professionnelle ou, lorsqu'il s'agit de personnes morales leurs représentants légaux et statutaires ;
- les personnes qui assurent la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau ;
- les collaborateurs, salariés ou non (agents commerciaux), habilités par le titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier.

La formation est d'au moins 14 heures par an, et d'au moins 42 heures au cours de trois années consécutives d'exercice. Le décret prévoit de consacrer deux de ces heures de formation à la non-discrimination à l'accès au logement.

Pour la demande de renouvellement de leur carte, les titulaires de la carte professionnelle expirant entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 mars 2021 doivent justifier d'activités de formation continue relative à la non-discrimination à l'accès au logement d'une durée minimale d'une heure.

Financement du logement social

(arrêté du 14.10.20 : JO du 23.10.20)

L'attribution de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation d'immeubles en vue d'y aménager des logements sociaux fait l'objet d'une demande d'agrément. Afin d'en simplifier les conditions d'octroi, l'arrêté du 14 octobre allège le contenu du dossier de demande de subvention et de financement. Certaines pièces justificatives, notamment relatives à la disponibilité du terrain ou de l'immeuble, sont ainsi supprimées.

Caisse de garantie du logement locatif social : calcul et paiement de la cotisation additionnelle 2020

(arrêté du 20.10.20 : JO 29.10.20)

Les modalités de calcul et de paiement de la cotisation additionnelle due à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) pour 2020 sont fixées par l'arrêté du 20 octobre 2020.

Pour rappel, les organismes d'habitations à loyer modéré, les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage (CCH : L.365-2) et les Sociétés d'économie mixte (SEM) agréées au titre des logements locatifs

et des logements-foyers (CCH : L.452-4) versent, chaque année, une cotisation additionnelle à la CGLLS (CCH : L.452-4-1). Elle est due pour l'année entière par le redevable qui exerce l'activité assujettie le 1^{er} janvier de l'avant-dernière année précédant l'année de contribution.

Pour 2020 :

- la somme forfaitaire est fixée à 3,5 euros ;
- la réfaction appliquée à l'autofinancement net est fixée à 7,5 % des produits locatifs ;
- le taux applicable à l'autofinancement net, après réfaction de l'assiette, est fixé à 5,5 %.

Cette cotisation est payée par voie électronique en fonction des éléments d'assiette préalablement télédéclarés. La période de télépaiement de la cotisation additionnelle est ouverte à compter du 2 novembre 2020 pour une durée de dix jours.



Droit général

Violences au sein de la famille

(circulaire du 31.7.20 : BO du 10.8.20)

Pour mémoire, en cas de danger pour elle et/ou pour leurs enfants, les victimes de violences exercées par un ancien ou actuel conjoint, concubin ou partenaire de PACS, peuvent faire une demande d'ordonnance de protection devant le juge aux affaires familiales (CC : art. 511-9). Dans ce cadre, le juge peut prendre une série de mesures urgentes visant à protéger la victime et ses enfants, dont certaines concernent le logement. Il s'agit notamment de décider quelle personne pourra continuer à y résider.

La loi du 28 décembre 2019, visant à agir contre les violences au sein de la famille, prévoit que l'ordonnance de protection est délivrée dans un délai maximal de six jours à compter de la fixation de la date d'audience (CC : art. 511-11).

Deux décrets des 27 mai et 3 juillet 2020 fixent les modalités de cette procédure d'urgence. Le juge est saisi par une requête remise ou adressée au greffe. Il rend, sans délai, une ordonnance fixant la date de l'audience.

La circulaire du 31 juillet 2020 complète celle du 28 janvier 2020 et précise essentiellement les dispositions du nouvel article 1136-3 du Code de procédure civile sur la notification de l'ordonnance fixant la date de l'audience.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2020-06

Action possessoire

(Cass. Civ III : 24.9.20)

Seules les actions en référé assurent, depuis le 18 février 2015, l'exercice de la protection possessoire.

En l'espèce, un couple de propriétaires, prétendant bénéficier d'une servitude de passage sur le terrain de leur voisin, avait assigné ce dernier sur le fondement de la protection possessoire, en enlèvement d'une clôture et d'une barrière y faisant obstacle, ainsi qu'en indemnisation de leur préjudice.

La Cour d'appel accueille favorablement la demande du couple au motif que la possession est protégée, sans avoir égard au fond du droit, contre le trouble qui l'affecte ou la menace, que les actions possessoires n'ont pas disparu et que l'obstacle mis par les voisins à l'utilisation du passage qu'ils empruntaient pour accéder à leur parcelle (dépourvue d'accès direct à la voie publique) a été créateur d'un trouble à leur possession qu'il convient de faire cesser.

La Cour de cassation casse l'arrêt car la loi du 16 février 2015, relative à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans les domaines de la justice et des affaires intérieures, a abrogé le régime des actions possessoires ouvertes à ceux qui possédaient ou détenaient paisiblement.

Propositions, Projets

Projet de loi de finances pour 2021

Présenté lors du Conseil des ministres du 28 septembre 2020, le projet de loi de finances pour 2021 a été adopté en première lecture par l'Assemblée nationale le 17 novembre 2020 lors d'un vote solennel. Le 19 novembre 2020, en séance publique, le Sénat a commencé la discussion sur la première partie du projet de loi de finances.

Le projet de loi de financement de la sécurité pour 2021 a été adopté en première lecture par l'Assemblée nationale le 27 octobre 2020 et par le Sénat le 17 novembre 2020. La Commission mixte paritaire (CMP) s'est réunie le 17 novembre, mais n'a pas été conclusive.

Sont présentées ci-dessous les dispositions en lien avec le logement, telles qu'issues de l'avancement des débats parlementaire à la date du 17 novembre 2020.

Accession à la propriété

■ Bail réel et solidaire : TVA à taux réduit

(PLF 2021 : art. 9 ter / CGI : art. 278 sexies et art. 278 sexies A)

Les opérations réalisées dans le cadre d'un Bail réel et solidaire (BRS) relèvent, sous conditions, d'un taux de TVA réduit à 5,5 %. Le bénéfice de ce taux réduit serait étendu aux livraisons à un Organisme de foncier solidaire (OFS) d'immeubles destinés, le cas échéant après travaux, à faire l'objet d'un BRS, ainsi qu'aux cessions de droits réels immobiliers objets du bail.

De même, les livraisons à soi-même de travaux réalisés en vue de la conclusion d'un BRS bénéficieraient du taux réduit de TVA lorsqu'ils portent sur :

- un immeuble destiné à faire l'objet d'un BRS et acquis par un organisme de foncier solidaire ;
- un immeuble objet d'un BRS et acquis par le détenteur des droits réels immobiliers avant qu'ils n'aient été cédés à l'occupant ou que les logements n'aient été mis en location.

■ PTZ : prolongation jusqu'en 2022 et détermination des revenus pris en compte

(PLF 2021 : art. 45 bis / CCH : L.31-10-3)

Le Prêt à taux zéro (PTZ) permet aux primo-accédants de financer une partie de l'achat ou de la construction d'un logement destiné à leur résidence principale. Sa distribution serait prorogée jusqu'au 31 décembre 2022.

À la date d'émission de l'offre de prêt, l'emprunteur doit justifier d'un montant total de ressources inférieur à un plafond variable en fonction de la localisation du logement. À compter du 1^{er} janvier 2022, les ressources de l'emprunteur seraient appréciées, selon des modalités fixées par décret, à la date d'émission de l'offre de prêt et non plus au titre de l'avant-dernière année précédant celle de l'émission de l'offre de prêt (ceci afin de limiter certains effets d'aubaine constatés par la mission conjointe de l'Inspection générale des finances (IGF) et du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) lors de l'évaluation du dispositif en octobre 2019).

Investissements locatifs et fiscalité du bailleur

■ PINEL : prorogation du dispositif et précisions sur les bâtiments d'habitation collectif

(PLF 2021 : art. 45 septies et 45 octies / CGI : art. 199 novovicies)

Compte tenu du contexte économique actuel, le dispositif d'investissement locatif « Pinel » serait prorogé jusqu'en 2022, puis réduit progressivement en 2023 et 2024.

Pour mémoire, ce dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire vise les opérations réalisées jusqu'au 31 décembre 2021 permettant une réduction d'impôt de 12 %, 18 % ou 21 % en fonction de la durée d'engagement locatif (6, 9 ou 12 ans).

Ainsi, pour les logements neufs acquis ou construits en France métropolitaine, les taux de réduction passeraient :

- pour un engagement de location de six ans, à 10,5 % en 2023 et à 9 % en 2024 ;
- pour un engagement de location de neuf ans, à 15 % en 2023 et à 12 % en 2024.

Pour les investissements en cours, si le propriétaire souhaite, au-delà de la période initiale, prolonger son engagement pour une période complémentaire de trois ans, il est prévu de nouvelles modalités du taux de réduction d'impôt, selon les conditions suivantes :

- pour un engagement de location de six ans en 2023, le taux passerait à 4,5 % pour la première période, puis à 2,5 % pour la seconde période en 2024 ;
- pour un engagement de location de neuf ans, le taux passerait à 3 % pour la première période en 2023 et à 2 % pour la seconde période en 2024.

En outre-mer, les taux de réduction seraient également réduits progressivement. Ils représenteraient ainsi :

- pour un engagement de location de six ans, 21,5 % en 2023 et 20 % en 2024 ;
- pour un engagement de location de neuf ans, 26 % en 2023 et 23 % en 2024.

Le dispositif serait toutefois maintenu en l'état jusqu'en 2024 pour les logements situés dans les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ou qui respectent un niveau de qualité, en particulier en matière de

performance énergétique et environnementale, supérieur à la réglementation, dont les critères seraient définis par décret.

En outre, la loi de finances pour 2020 (art. 161) a opéré un recentrage de ce dispositif, en prévoyant que la réduction d'impôt soit limitée aux acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement situées dans des bâtiments d'habitation collectifs, à compter du 1^{er} janvier 2021 (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)). L'article 45 octies du projet de loi précise que cette même condition de situation du logement dans un bâtiment d'habitation collectif s'appliquerait également au logement que le contribuable fait construire (opérations visées au 1° du B du I de l'article 199 novovicies du CGI).

À noter qu'il est prévu que le Gouvernement remette au Parlement, avant le 30 mars 2021, un rapport proposant des dispositifs de soutien au développement de l'offre de logements locatifs intermédiaires en favorisant une implication accrue des investisseurs institutionnels.

Amélioration de l'habitat

■ Exonération des plus-values en cas de cession à titre onéreux d'un droit de surélévation

(PLF 2021 : art. 8 ter / CGI : art. 150 U)

L'exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux au titre des plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux d'un droit de surélévation serait prorogée pour deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2022.

Pour mémoire, cette exonération a été mise en place par la loi de finances rectificative pour 2011 (art. 42). Elle s'applique aux personnes physiques et aux sociétés soumises à l'impôt sur le revenu (CGI : art. 8 à 8 ter), à condition que le cessionnaire s'engage à réaliser et à achever les locaux destinés exclusivement à l'habitation dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition. En cas de manquement à cet engagement, le cessionnaire est redevable d'une amende d'un montant égal à 25 % de la valeur de cession du droit de surélévation. Ce dispositif d'exonération devait s'éteindre le 31 décembre 2020.

■ Dispositions transitoires pour le CITE

(PLF 2021 : art. 12 / CGI : art. 200 quater)

Dans la continuité de la loi de finances pour 2020 (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)), qui a organisé une refonte du CITE, le présent texte prévoit des dispositions transitoires de ce dernier, jusqu'à son extinction et son remplacement par MaPrimeRénov'.

Ainsi, seraient éligibles au CITE les dépenses engagées en 2020 pour les foyers fermés et inserts à bûches ou granulés à hauteur d'un montant forfaitaire de 600 euros. Il serait en outre prévu que les contribuables qui justifient de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte en 2018 et dont les travaux sont payés en 2020 puissent bénéficier du CITE dans les conditions applicables avant 2020. Ces dispositions transitoires s'appliquant déjà aux contribuables qui justifient de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte en 2019 et dont les travaux sont payés en 2020. Le texte comporte également des mesures transitoires permettant le bénéfice du CITE dans sa version en vigueur en 2020, pour les dépenses payées en 2021 pour lesquelles le contribuable peut justifier de l'acceptation d'un devis et du paiement d'un acompte en 2019 ou en 2020. À noter que dans ces deux cas, le contribuable ne pourrait cumuler, pour les mêmes dépenses, le CITE et MaPrimeRénov'.

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

(PLF 2021 : art. 12 / CGI : art. 200 quater C)

L'article 12 du projet de loi mettrait en place un crédit d'impôt pour l'acquisition et la pose de systèmes de charge pour véhicules électriques. Cette installation ne constituant pas une dépense d'amélioration de l'habitat, l'Anah n'est pas habilitée à distribuer une telle aide. Ainsi, pour les dépenses d'acquisition et de pose effectuées entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2023, ce nouveau crédit d'impôt serait ouvert à tous les contribuables personnes physiques domiciliés en France, quel que soit le niveau de leurs revenus. Il serait en outre également destiné aux locataires ou occupants à titre gratuit.

Pour un même logement, le bénéfice du crédit d'impôt serait limité à un seul système de charge pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs et à deux pour les couples soumis à imposition commune. Son montant représenterait 75 % du montant des dépenses éligibles effectivement supportées, dans la limite de 300 euros par système de charge. L'octroi du crédit d'impôt serait conditionné à la facturation des dépenses d'acquisition et de pose par la même entreprise, qui pourrait toutefois sous-traiter l'opération. Un arrêté devrait par ailleurs préciser les caractéristiques techniques auxquels devraient répondre les systèmes de charge pour véhicules électriques. À noter que le crédit d'impôt s'appliquerait pour le calcul de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de paiement de la dépense. Le texte comprend également des obligations concernant les mentions et les règles de présentation de la facture, sous peine de reprise par l'administration fiscale.

Enfin, il est proposé d'étendre le bénéfice du crédit d'impôt aux résidences secondaires, dans la limite d'une par contribuable.

■ Réduction d'impôt pour travaux de réhabilitation et de confortation contre le risque sismique ou cyclonique en outre-mer

(PLF 2021 : art. 42 C / CGI : art. 199 undecies A)

Les travaux de réhabilitation et de confortation contre le risque sismique ou cyclonique en outre-mer, réalisés dans des logements depuis plus de 20 ans que le propriétaire prend l'engagement d'affecter à sa résidence principale

ou de louer à usage d'habitation principale pour une durée minimale de cinq ans, bénéficient d'une réduction d'impôt.

Cette réduction d'impôt, valable jusqu'au 31 décembre 2020, serait prorogée jusqu'au 31 décembre 2023.

■ **Accessibilité et adaptation de l'habitation principale : crédit d'impôt pour les dépenses d'équipements**

(PLF 2021 : art. 42 M / CGI : art. 200 quater A)

Les contribuables propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit d'un logement à titre de résidence principale peuvent, sous conditions, bénéficier d'un crédit d'impôt sur le revenu au titre des dépenses d'installation ou de remplacement d'équipements conçus pour l'accessibilité des logements aux personnes âgées ou handicapées ou permettant l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap.

Le bénéfice de ce crédit d'impôt serait prolongé pour les dépenses engagées jusqu'au 31 décembre 2023.

■ **MaPrimeRénov' : ajustement du dispositif**

(PLF 2021 : art. 56 ter / loi du 28.11.19 de finances pour 2020)

Dans le cadre du plan de relance, le Gouvernement a annoncé l'ouverture de MaPrimeRénov' aux propriétaires-occupants aux revenus supérieurs, aux propriétaires-bailleurs et aux syndicats de copropriétaires (cf. [communiqué de presse du 5.10.20](#)). Les conditions de cet élargissement seront précisées par décret.

Concernant les propriétaires aux revenus supérieurs, il est prévu qu'ils ne soient éligibles à la prime que pour certaines catégories de travaux et de dépenses financées avec un barème différent des autres catégories de ménages. Aussi, l'article 56 ter du projet de loi de finances modifierait l'article 15 de la loi de finances pour 2020 pour préciser que, jusqu'au 31 décembre 2022, par dérogation, la prime peut être distribuée sans conditions de ressources, selon la nature des travaux et les dépenses financées.

Le plan de relance prévoit également que les ménages nouvellement éligibles à MaPrimeRénov' à partir du 1^{er} janvier 2021 puissent débuter leurs travaux dès le 1^{er} octobre 2020. L'article 15 de la loi de finances pour 2020 serait ainsi complété de manière à ce que l'attribution de la prime soit rétroactive au 1^{er} octobre 2020. Cette rétroactivité est exprimée de la façon suivante : « entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2021, le bénéficiaire peut déposer une demande de prime après avoir commencé ses travaux ou prestations, sous réserve que :

- ceux-ci soient justifiés par un devis réalisé entre le 1^{er} octobre et le 31 décembre 2020 ;
- qu'ils aient été commencés au cours de cette même période ;
- et que le bénéficiaire ne soit pas éligible à la prime (dans sa version antérieure) à la date de démarrage des travaux ou prestations.

Par ailleurs, pour éviter des cumuls entre MaPrimeRénov' et le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) pour les propriétaires occupants, entre le 1^{er} octobre et le 31 décembre 2020, une disposition est prévue pour autoriser l'Anah à transmettre systématiquement à l'administration fiscale les informations dont elle dispose sur les bénéficiaires de MaPrimeRénov'.

Enfin, un seuil en dessous duquel MaPrimeRénov' ne serait pas versée, car le montant serait trop faible au regard des coûts d'instruction, est instauré. Parallèlement, il est prévu la création d'un second seuil en deçà duquel l'Anah peut renoncer à recouvrer les sommes indûment perçues. Le montant de ces deux seuils serait précisé par arrêté conjoint des ministres chargés du Logement, de l'Énergie et du Budget.

Aides au logement et prestations sociales

■ **Fonds national d'aide au logement (FNAL)**

(PLF 2021 : art. 47)

Une contribution d'un milliard d'euros serait versée par le groupe Action Logement au Fonds national d'aide au logement (FNAL) (CCH : L.811-1) au plus tard le 16 mars 2021. Elle serait liquidée, ordonnancée et recouvrée selon les modalités prévues pour les recettes des établissements publics administratifs de l'État.

■ **Aides personnelles au logement à Saint-Pierre et Miquelon**

(PLF 2021 : art. 54 bis / n° 2019-770 du 17.7.19 / CCH : L.863-1 à L.863-5)

Des dispositions spécifiques relatives aux aides personnelles au logement sont prévues pour Saint-Pierre et Miquelon. La date de mise en œuvre de celles-ci devrait être décalée d'un an, soit au 1^{er} janvier 2022.

■ **Lutte contre le non-recours aux aides et prestations sociales**

(PLFS : art. 15 septies)

L'article 15 du projet de loi de financement de la sécurité sociale vise à instaurer un dispositif de lutte contre le non recours aux aides existantes.

Ainsi, le fait de demander l'accès à un dispositif d'aide déclencherait automatiquement l'examen de l'éligibilité aux autres prestations sociales. Cette mesure concernerait notamment les bénéficiaires de l'Allocation aux adultes handicapés (AAH), la prime d'activité, le revenu de solidarité active, les aides personnelles au logement...

■ **Lutte contre les fraudes aux prestations sociales**

(PLFSS : art. 43 B et D / CSS : L.553-1 et L.114-12-3-1)

L'action de l'allocataire pour obtenir le paiement de prestations sociales se prescrit par deux ans. Cette prescription est également applicable à l'action intentée par un organisme payeur en recouvrement des prestations indûment payées, sauf en cas de manœuvre frauduleuse ou de fausse déclaration. Mais le délai de prescription de ce dernier cas n'était pas précisé. C'est la raison pour laquelle il est proposé d'inscrire expressément dans le Code de

la sécurité sociale que la prescription pour la récupération des prestations indûment payées par un organisme de sécurité sociale est de cinq ans en cas de fraude.

Par ailleurs, le texte précise les modalités d'octroi d'un Numéro d'identification d'attente (NIA) : lorsqu'une personne n'a pas encore été inscrite au répertoire national d'identification des personnes physiques et sollicite l'ouverture de droits ou l'attribution de prestations servies par les organismes de sécurité sociale, un NIA lui serait attribué dans les conditions en vigueur (CSS : L.114-12-1).

Si la personne concernée ne fournit pas à l'organisme, qui lui ouvre les droits ou lui sert des prestations, les éléments d'état civil permettant de certifier son identité ou lorsque l'examen de ces pièces révèle une fraude à l'identité, il serait mis fin aux droits et prestations qui ont été ouverts dans un délai fixé par décret et les prestations qui ont été versées pendant la période font l'objet d'une procédure en récupération d'indus. Un décret en Conseil d'État fixerait les modalités d'application de cette mesure.

Seraient également précisées les modalités dans lesquelles le bénéficiaire d'une prestation doit communiquer à l'organisme de sécurité sociale, sur la demande de ce dernier, toutes les pièces justificatives de vérification de son identité.

Mesures liées au parc social

■ Exonération des plus-values de cession d'immeubles destinés au logement social

(PLF 2021 : art. 3 sexies / CGI : art. 150 U)

Dans l'objectif de favoriser la construction de logements sociaux, l'article 3 sexies prévoit d'exonérer d'impôt sur le revenu les plus-values immobilières constatées lors de cessions d'immeubles, si le bénéficiaire s'engage à réaliser ou à achever sur ces biens des logements sociaux. Cette exonération concernerait les cessions réalisées avant le 31 décembre 2022.

L'engagement de réaliser et d'achever les logements sociaux porte sur une durée de quatre ans à compter de l'acquisition. Cette durée devrait être relevée à dix ans pour les organismes listés (organisme HLM, Société d'économie mixte (SEM) gérant des logements sociaux...) et demeurerait fixée à quatre ans pour tous les autres cessionnaires.

L'exonération serait calculée au prorata de la surface habitable des logements sociaux que le cessionnaire s'est engagé à réaliser et à achever par rapport à la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier. L'exonération serait totale lorsque ce prorata atteint 80 % pour les organismes listés.

De plus, les mêmes modalités devraient être applicables aux collectivités locales, aux EPCI et aux établissements publics fonciers.

■ Allongement des délais relatifs à la liquidation de la TVA pour les bailleurs sociaux

(PLF 2021 : art. 9 bis / CGI : art. 270)

Le délai dont disposent les bailleurs sociaux pour liquider et déclarer la Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) due au titre des constructions de logements locatifs sociaux qu'ils réalisent (livraison à soi-même) serait allongé. Il serait porté de trois à six mois après l'achèvement de l'immeuble, sans qu'aucune prorogation ne puisse être accordée par l'autorité administrative.

■ TVA : extension de la présomption de liens financiers aux acteurs du logement social

(PLF 2021 : art. 45 / CGI : art. 256 C)

Cet article transposerait l'article 11 de la directive 2006/112/CE du 28 novembre 2006 en prévoyant que les personnes assujetties à la TVA qui sont liées entre elles sur les plans financier, économique et de l'organisation peuvent constituer, pour l'application des règles de la TVA, un seul assujetti.

Le Code général des impôts (CGI) établit un certain nombre d'entités pour lesquelles l'existence de liens financiers est considérée comme établie, alors même que, compte tenu de leurs statuts ou de leurs modalités d'organisation, la condition de droit commun d'existence de liens financiers tenant à la détention d'une majorité du capital ou des droits de vote n'est pas remplie.

Il est proposé d'élargir le bénéfice de cette présomption aux acteurs du logement social, à savoir les sociétés de coordination et les organismes qui les détiennent. Les sociétés de coordination possédant, à l'égard du groupe qu'elles composent avec leurs détenteurs, des prérogatives en matière de pilotage de la stratégie patrimoniale et de la politique technique, de garantie de soutenabilité financière, de contrôle de gestion et d'établissement de comptes combinés.

■ RLS et suppression de l'indexation des plafonds de ressources

(PLF 2021 : art. 48 / CCH : art. L.442-2-1)

La loi de finances pour 2018 a créé la Réduction de loyer de solidarité (RLS) en faveur des locataires de logements conventionnés, gérés par les organismes d'HLM et les SEM, dont les ressources sont inférieures à un plafond, fixé en fonction de la composition du foyer et de la zone géographique (cf. [Analyse juridique n° 2018-05](#)).

Les montants des plafonds de ressources sont indexés chaque année, au 1^{er} janvier, sur l'évolution en moyenne annuelle de l'indice des prix à la consommation des ménages hors tabac, constatée pour l'avant-dernière année précédant cette revalorisation.

Dans le cadre du Pacte d'investissement pour le logement social pour la période 2020-2022 du 25 avril 2019, l'État s'est engagé à réduire l'effort demandé aux bailleurs sociaux au titre de la RLS. Afin de respecter cet engagement, la loi de finances pour 2020 a prévu, par dérogation, la suppression de l'indexation automatique des plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la RLS.

En 2021, l'indexation des plafonds de ressources ne devrait pas non plus s'appliquer.

Taxes locales

■ Suppression de la taxe d'habitation et financement des collectivités locales

(PLF 2021 : art. 22 bis et art. 16 / loi n° 2019-1479 du 28.11.19 de finances pour 2020)

Il est proposé de modifier les règles de calcul et d'évolution des fractions de TVA attribuées aux collectivités locales en compensation de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, mais aussi afin d'atténuer les incidences de la crise sanitaire. Cette dernière pourrait en effet impacter les modalités de calcul de la compensation des départements, des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et de la ville de Paris, qui reposent sur la TVA collectée au cours de l'année 2020. Cet article procéderait également à une « contemporanéisation » du versement de la TVA aux collectivités concernées afin qu'elles bénéficient, à compter de 2022, de la dynamique de la TVA et non plus avec une année de retard, comme le prévoyait l'article 16 de la loi de finances pour 2020.

■ Taxe de séjour

(PLF 2021 : art. 42 ter, quater et quinques / CGCT : L.2333-20, L.2333-26, L.2333-30, L.2333-41, L.5211-21)

Le projet de loi de finances prévoit trois mesures concernant la taxe de séjour.

Une taxe de séjour peut être instituée par délibération prise par le conseil municipal ou l'organe délibérant d'un EPCI, qui en déterminent le tarif. Jusqu'à présent, ces délibérations devaient se tenir avant le 1^{er} octobre de l'année pour être applicables à compter de l'année suivante. Ces dates devraient être avancées au 1^{er} juillet.

Le tarif de la taxe de séjour est fixé pour chaque catégorie d'hébergement. Depuis le 1^{er} janvier 2019, une taxation proportionnelle au coût de la nuitée s'applique aux établissements non classés, afin de faire face aux nouvelles offres en matière de location de logements.

Pour tous les hébergements en attente de classement ou sans classement, le tarif applicable par personne et par nuitée est compris entre 1 % et 5 % du coût par personne de la nuitée dans la limite du tarif le plus élevé adopté par la collectivité ou du tarif plafond applicable aux hôtels de tourisme 4 étoiles.

Ce double plafond devrait être supprimé et seul s'appliquerait le tarif le plus élevé adopté par la collectivité pour les hébergements classés.

Enfin, les communes touristiques ou les EPCI à vocation touristique peuvent instituer une taxe de séjour au forfait (CGT : art. 2333-41). Les modalités de la taxe sont fixées par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI (période de perception, tarifs applicables en fonction de la nature et de la catégorie de l'hébergement...)

Pour calculer les montants de la taxe de séjour au forfait, il convient de multiplier le tarif applicable à chaque catégorie d'hébergement par le nombre de nuitées, puis par le nombre d'unités de capacité d'accueil, qui correspond au nombre de personnes susceptibles d'être hébergées. Ce nombre d'unités fait l'objet d'un abattement en fonction de la durée de la période d'ouverture de l'établissement, dont le taux est jusqu'à présent compris entre 10 et 50 %. Le taux maximum d'abattement applicable à la capacité d'hébergement prise en compte dans le calcul de la taxe de séjour forfaitaire devrait passer de 50 à 80 %.

■ Taxe sur les friches commerciales et taxe d'enlèvement des ordures ménagères

(PLF 2021 : art. 42 septies / CGI : art. 1382-0, 1518 quater, 1518 A quinques, 1605 bis et 1639 A bis)

Les correctifs de taux d'exonération de taux d'abattement sur les valeurs locatives afférents à la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et les correctifs du coefficient de neutralisation et du planchonnement ont été instaurés par la loi de finances pour 2020 (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)). Ces mesures ont notamment été prises pour compenser le coût de la suppression définitive de la taxe d'habitation pour les collectivités territoriales. Cet article rappelle que la TEOM et la taxe sur les friches commerciales, exclusivement perçues par le bloc communal, ne sont pas assises sur une base départementale de TFPB et que la TEOM dispose d'un coefficient de neutralisation et d'une règle de planchonnement qui lui sont propres. Par conséquent, ces correctifs n'auraient pas vocation à s'appliquer pour ces deux taxes.

Par ailleurs, il est envisagé une revalorisation de 0,2 % des montants des seuils de revenus pour l'octroi du dégrèvement de contribution à l'audiovisuel public en faveur des personnes de condition modeste. Il s'agit de personnes âgées de plus de 60 ans ou veuves, qui occupent leur habitation principale avec leurs enfants majeurs, inscrits comme demandeurs d'emploi et disposant de faibles ressources. Ces montants des seuils de revenus, indexés chaque année, comme la limite supérieure de la première tranche du barème de l'impôt sur le revenu, n'ayant pu être revalorisés par anticipation pour 2021, puisque l'évolution du barème n'était pas encore connue.

■ Bail réel et solidaire : abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties

(PLF 2021 : art. 42 nonies / CGI : art. 1388 octies)

Les logements occupés à titre de résidence principale par un preneur à BRS peuvent bénéficier, sous conditions et sur délibération des collectivités territoriales et des EPCI à fiscalité propre, d'un abattement de 30 % sur la base d'imposition de taxe foncière sur les propriétés bâties.

Cet abattement serait établi, au choix de de la collectivité ou de l'EPCI, à concurrence de 30 %, 40 %, 50 %, 60 %, 70 %, 80 %, 90 % ou 100 % pendant la durée du BRS.

■ Exonération de taxes foncières sur les propriétés bâties et obligation réelle environnementale

(PLF 2021 : art. 8 bis et 42 undecies / CGI : art. 1639 A, 1640 et 1394 D / C. env : L.132-3)

La loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a mis en place le dispositif des Obligations réelles environnementales (ORE) (cf. [Habitat Actualité n° 152](#)). Cette ORE permet à un propriétaire de vendre son bien en le grevant d'une obligation de protéger sa biodiversité.

La possibilité d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés non bâties les propriétés dont le propriétaire a conclu une ORE, serait étendue aux intercommunalités.

Pour bénéficier de cette exonération, le propriétaire devrait adresser à l'administration fiscale, avant le 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la signature du contrat, une déclaration comportant tous les éléments nécessaires à l'identification des parcelles concernées. Cette déclaration devrait également s'accompagner d'une copie du contrat. À noter que les délibérations prises en application de la rédaction antérieure continueraient à produire leurs effets, tant qu'elles ne sont pas rapportées ou modifiées.

Par ailleurs, l'article 8 bis du projet de loi propose de faire bénéficier les propriétaires de biens immobiliers contractant une ORE d'une exonération de Contribution de sécurité immobilière (CSI), lors de la publication du contrat ORE au fichier immobilier. Cette disposition compléterait l'exonération des droits d'enregistrement et de taxe de publicité foncière dont bénéficient déjà ces contrats lors de leur publication.

■ Part incitative de la taxe des ordures ménagères

(PLF 2021 : art. 42 sexdecies / CGI : art. 1522 bis)

Les communes et les EPCI peuvent expérimenter l'institution d'une part incitative dans la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) pendant cinq ans. Cette durée passerait à sept ans (pour les délibérations prises à compter du 1^{er} janvier 2021).

À l'issue de l'expérimentation sur une ou plusieurs parties de son territoire, la collectivité a en effet le choix, soit de généraliser la part incitative à l'ensemble de son territoire, soit de la supprimer.

■ Lutte contre l'artificialisation des sols et adaptation de la taxe d'aménagement

(PLF 2021 : art. 43 / CU : L.331-3, L.331-7, L.331-8, L.331-9, L.331-15 et L.331-41)

À la suite des annonces du Conseil de défense écologique du 27 juillet 2020, traduisant la volonté de diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030 en modifiant les modèles d'aménagement et de construction, il est proposé trois mesures d'adaptation de la taxe d'aménagement :

- tout d'abord, la possibilité pour les départements d'instituer la part départementale de la taxe d'aménagement pour financer des opérations de transformation de terrains abandonnés, ou laissés en friche, en espaces naturels ;
- dans un souci de densification, une deuxième mesure exonèrerait de taxe d'aménagement les places de stationnement intégrées au bâti dans le plan vertical ou aménagées au-dessus ou en dessous des immeubles, qu'ils soient destinés au logement collectif, individuel ou à l'activité ;
- enfin, dans le même objectif que précédemment, il serait prévu d'assouplir les critères permettant aux communes et aux intercommunalités de majorer, et ce jusqu'à 20 %, le taux de la taxe d'aménagement, notamment pour des travaux substantiels de restructuration ou de renouvellement urbain, dans certains secteurs.

■ Transfert de la gestion des taxes d'urbanisme à la DGFIP

(PLF 2021 : art. 44 / CU : L.331-5, L.331-6, L.331, 14, L.331-19, L.331-20-1, L.331-24, L.331-26, L.331-27, L.331-28, L.331-30, L.331-34, L.332-6, L.332-12 / CGCT : L.3662-1 / CGI : art. 302 septies B / Livre des procédures fiscales : L.133, L.255 A)

Le transfert de la gestion des taxes d'urbanisme des Directions départementales des territoires (DDT) à la Direction générale des finances publiques (DGFIP) a été décidé par la circulaire du 12 juin 2019 du Premier ministre relative à la mise en œuvre de la réforme de l'organisation de l'État.

Ce transfert s'inscrit dans le cadre de l'optimisation de l'organisation des services territoriaux de l'État et contribue à l'unification des missions de gestion de l'impôt au sein de la DGFIP.

L'article 44 du projet de loi de finances viserait à poser le cadre de ce transfert.

Il envisagerait tout d'abord de décaler l'exigibilité de la taxe d'aménagement à l'achèvement des travaux soumis à autorisation afin de fusionner les obligations déclaratives avec celles liées aux changements fonciers.

Il habiliterait également le Gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance afin de définir, d'ici à 2022, le cadre normatif du transfert des taxes d'urbanisme. Cette ordonnance, soumise à la consultation des collectivités territoriales, organiserait le travail de codification au sein du Code général des impôts et du livre des procédures fiscales, ainsi que d'harmonisation des dispositions relatives aux taxes d'urbanisme afin de les rapprocher des règles de la DGFIP. Cette ordonnance établirait également les modifications législatives nécessaires au transfert,

dans les mêmes conditions que celles du transfert de la taxe d'aménagement, de la composante « logement » de la redevance d'archéologie préventive et de la taxe pour création de bureaux en Île-de-France.

Enfin, il viserait à abroger le Versement pour sous-densité (VSD) notamment au regard des mesures plus efficaces prises pour lutter contre l'artificialisation des sols, dans le projet de loi de finances pour 2021.

■ **Taxe sur les nuisances sonores aériennes et travaux d'insonorisation**

(PLF 2021 : art. 54 septies)

La crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19 et ses conséquences sur le trafic aérien ont engendré une chute des recettes de la Taxe sur les nuisances sonores aériennes (TNSA). Cette dernière permet l'isolation acoustique des logements et des bâtiments publics riverains situés à proximité des aéroports concernés, entraînant ainsi des conséquences sur le financement des aides à l'insonorisation. Un rapport serait remis par le Gouvernement au Parlement afin de compenser cette perte de recettes constatée en 2020 et 2021. En ce sens, ce rapport étudierait la possibilité de proposer une compensation budgétaire, partielle ou totale, et d'utiliser les recettes de la taxe sur les nuisances sonores aériennes pour rembourser les avances qui seraient consenties par les exploitants d'aéroport, pour l'accélération des travaux d'insonorisation.

Autres

■ **Cession de locaux professionnels destinés au logement**

(PLF 2021 : art. 3 octies et art. 3 quaterdecies / CGI : art. 210 F et art. 1764)

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, à usage commercial ou industriel, 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.

Toute cession réalisée au profit d'une personne morale devrait pouvoir bénéficier du taux réduit. La condition relative à la qualité du cessionnaire serait ainsi supprimée.

De plus, pour être éligible, la transformation ou la construction de locaux à usage d'habitation doit intervenir dans un délai de quatre ans. Une prolongation annuelle renouvelable de ce délai pourrait être accordée, sur demande de l'acquéreur, dans des conditions fixées par décret.

À défaut de respect de ces engagements, le cessionnaire est redevable d'une amende égale à 25 % du montant de la cession. Le montant de cette amende serait modifié, afin de correspondre au montant de l'économie d'impôt réalisée par le cédant.

Enfin, le bénéfice de ce taux réduit serait étendu aux cessions à titre onéreux réalisées jusqu'au 31 décembre 2022, ainsi qu'aux promesses de vente conclues entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2022 inclus, à condition que la cession soit réalisée au plus tard le 31 décembre 2024.

■ **Abattement sur plus-values immobilières dans certains périmètres d'aménagement**

(PLF 2021 : art. 8 quater / CGI : art. 150 VE)

Pour accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de leur projet d'aménagement, la loi ELAN du 23 novembre 2018 leur a offert la possibilité de mettre en place des Opérations de revitalisation de territoire (ORT) ou, par le biais d'un projet partenarial d'aménagement avec l'État, des Grandes opérations d'urbanisme (GOU) (cf. [Habitat Actualité spécial loi ELAN](#)).

Pour renforcer l'attractivité de ces dispositifs, l'article 8 quater prévoit un abattement exceptionnel applicable sur les plus-values immobilières résultant de la cession de biens immobiliers bâtis, ou de droits relatifs à ces mêmes biens, situés, pour tout ou partie de leur surface, dans le périmètre d'une GOU ou dans celui d'une ORT.

Cet abattement s'appliquerait aux cessions précédées d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente signée entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2023 et réitérée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine.

Par ailleurs, le cessionnaire doit s'engager à démolir la ou les constructions existantes en vue de réaliser et d'achever, dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition, un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs dont le gabarit est au moins égal à 75 % du gabarit maximal autorisé, tel qu'il résulte de l'application des règles du Plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

L'abattement ainsi pratiqué sur la plus-value du cédant permet de compenser l'amoindrissement de la valeur du bien vendu compte-tenu du surcoût que représente pour l'acquéreur la démolition des bâtiments existants.

Le taux de droit commun de cet abattement est fixé à 70 %. Toutefois, afin d'encourager le développement de l'offre de logements en secteur social et intermédiaire, et pour tenir compte du cas fréquent de programmes immobiliers mixtes comportant à la fois des logements sociaux, intermédiaires et libres, le taux de l'abattement sera porté à 85 % lorsque le cessionnaire s'engage à réaliser majoritairement des logements sociaux et/ou intermédiaires.

■ **Établissements d'hébergement relevant de l'aide sociale à l'enfance et TVA**

(PLF 2021 : art. 9 quater / CGI : art. 278 sexies)

La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 5,5 % pour les travaux relatifs :

- aux établissements hébergeant des enfants handicapés ;

- aux établissements médico-sociaux pour personnes handicapées adultes et pour personnes âgées gérés par des organismes à but non lucratif.

Ce taux réduit s'appliquerait également aux opérations de construction et de rénovation de structures accompagnant habituellement (y compris au titre de la prévention) des mineurs et des majeurs de moins de 21 ans relevant de l'aide sociale à l'enfance.

■ Simplification de la taxation d'électricité

(PLF 2021 : art. 13 / CGCT : L.2333-2 et s.)

Actuellement, en matière de taxation finale de l'électricité, trois taxes sont appliquées : la Taxe départementale sur la consommation finale d'électricité (TDCFE), la Taxe communale sur la consommation finale d'électricité (TCCFE) et la Taxe intérieure sur la consommation finale d'électricité (TICFE).

Une réforme en trois étapes est prévue :

- au 1^{er} janvier 2021, il sera procédé à un premier alignement des dispositifs juridiques, notamment des tarifs, de la taxe intérieure (TICFE) et des taxes communales (TCCFE) et départementales (TDCFE) ;
- au 1^{er} janvier 2022, la gestion de la TICFE et des TDCFE sera transférée à la DGFIP et il sera procédé à un deuxième alignement pour les TCCFE ;
- au 1^{er} janvier 2023, la gestion des TCCFE sera transférée à la DGFIP.

■ Taux d'intérêt de retard

(PLF 2021 : art. 20)

Toute créance fiscale (impôts, droits, taxes ou redevance) qui n'a pas été acquittée dans le délai légal donne lieu au versement d'un intérêt de retard (CGI : art. 1727).

En 2018, ce taux a été réduit de moitié, passant de 0,40 % à 0,20 %, pour prendre en compte la baisse des taux d'intérêt (loi de finances rectificatives pour 2017 : art. 55). Ce taux serait prorogé.

■ Sécurisation du droit de communication à la DGFIP des données de connexion

(PLF 2021 : art. 46 / livre des procédures fiscales : L.96 G)

L'administration fiscale dispose auprès des opérateurs de la téléphonie et de l'internet, d'un droit de communication. Il constitue un outil permettant l'obtention de certaines données de connexion, telles les factures détaillées, susceptibles de détecter ou de prouver certaines fraudes, notamment internationales. L'exercice de ce droit de communication par l'administration fiscale serait placé sous l'autorisation d'un contrôleur des demandes de données de connexion. Le dispositif serait ainsi similaire à celui instauré pour l'Autorité des marchés financiers et pour l'Autorité de la concurrence et les agents de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes.

■ Prorogation des dispositifs d'exonération zonés

(PLF 2021 : art. 54 ter / CGI : art. I quinquies A, 44 sexies, 44 octies A, 44 duodécies, 44 quindécies, 44 sexdécies, 44 septdécies, 1383 H, 1463 A, 1463 B, 1465, 1465 A, 1465 B, 1466 A)

À la suite de la mission d'évaluation et de réflexion sur les évolutions envisageables des dispositifs zonés de soutien aux territoires en difficulté ou confrontés à des contraintes spécifiques, menés par le Gouvernement début 2020, une réforme a été décidée par ce dernier. Dans ce cadre et en réponse au contexte actuel, il est proposé de proroger ces dispositifs dont l'échéance arrive au 31 décembre 2020, de deux ans. Sont concernés :

- les Zones de revitalisation rurale (ZRR) ;
- les Zones d'aide à finalité régionale (AFR) ;
- les Zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises (ZAIPME) ;
- les Zones franches urbaines-territoires entrepreneurs (ZFU-TE) ;
- les Bassins d'emploi à redynamiser (BER) ;
- les Bassins urbains à dynamiser (BUD) ;
- les Zones de développement prioritaire (ZDP).

■ Fonds Barnier : extension de l'expérimentation pour les sinistrés d'inondations

(PLF 2021 : art. 25 et 54 quinquies / CGI : art. 235 ter ZE / C. env : L.561-3)

Au fil de différentes évolutions législatives, le Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM), dit « fonds Barnier », s'est vu confier différentes missions (financer les indemnités versées aux propriétaires de bien expropriés en raison de risques naturels menaçant gravement la vie des occupants, mais également les études visant mieux faire connaître les risques à des campagnes de prévention, à des travaux de réduction de la vulnérabilité face aux risques naturels...)

L'article 25 du projet de loi de finances prévoit de nouvelles modalités de financement de ce fonds, via un prélèvement annuel sur le produit des primes ou cotisations relatives à la garantie contre le risque de catastrophes naturelles.

Afin de clarifier les missions du fonds, l'article 54 quinquies du projet de loi propose de réécrire les dispositions législatives relatives au fond, dans le cadre d'un article unique (Code de l'environnement : L.561-3). Ses missions s'articuleraient autour de quatre axes : les délocalisations, la réduction de la vulnérabilité, le soutien lié aux plans de prévention des risques naturels et aux programmes d'action de prévention des inondations et, enfin, la connaissance du risque.

Il est précisé que le FPRNM s'applique à l'ensemble des départements et régions, y compris d'outre-mer.

Les dispositions qui ne relèvent pas de la loi (taux et assiette des aides, modalités d'instruction...) seraient précisées par décret.

Par ailleurs, il est proposé un dispositif expérimental « mieux reconstruire après inondation », permettant de renforcer, après une inondation, les démarches de réduction de la vulnérabilité du bâti existant. La période immédiatement postérieure à une catastrophe se caractérise en effet par une « conscience du risque » particulièrement forte et apparaît propice à la réalisation de travaux d'adaptation du bâti. L'expérimentation permettrait de tester différentes hypothèses (élargissement des critères d'éligibilité au fonds, renforcement de l'accompagnement des bénéficiaires, simplification des procédures d'instruction et des délais...).

■ Prolongation du FARU

(PLF 2021 : art. 60 / CGCT : L.2335-15)

Le Fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU) serait prolongé de cinq ans, jusqu'au 31 décembre 2025.

Pour mémoire, ce fonds a été créé en 2006, pour une durée de cinq ans, par la loi de finances pour 2006. Il est destiné à apporter une aide financière aux communes, aux établissements publics locaux compétents ou aux groupements d'intérêt public compétents, qui prennent en charge, soit l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire de personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur sécurité ou leur santé, soit la réalisation de travaux interdisant l'accès à ces locaux. Le fonds avait été prolongé jusqu'au 31 décembre 2020 (cf. [Analyse juridique n° 2011-01](#)).

■ Habitat inclusif

(PLFSS : art. 16 ter / CASF : L.281-2-1)

Une « aide à la vie partagée » serait créée pour les habitants d'un habitat inclusif auquel n'est pas attribué le forfait pour l'habitat inclusif, prévu par la loi ELAN (cf. [Habitat Actualité spécial loi ELAN](#)). Cette aide vise à leur permettre de financer le projet de vie sociale et partagée, versée directement à la personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et partagée.

Le bénéfice de l'aide serait subordonné à la signature, au titre des logements concernés, d'une convention entre le département et cette personne morale.

Un accord pour l'habitat inclusif, passé entre le département et la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA), fixerait les conditions, portant notamment sur le montant de l'aide et ses conditions d'attribution (elles ouvriraient droit au versement par la CNSA d'un concours pour le financement des dépenses départementales d'aide à la vie partagée).

Cet accord pourrait prévoir d'autres engagements en matière de développement de l'habitat inclusif ou de politiques venant à son soutien. À ce titre, il pourrait être également signé par le préfet ou le directeur général de l'agence régionale de santé.

En savoir plus : lire le projet de loi de finances pour 2021 et le projet de loi de finances de la sécurité sociale pour 2021

Accélération et simplification de l'action publique

(projet de loi d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique)

Le projet de loi relatif à l'Accélération et à la simplification de l'action publique, dit « ASAP », a achevé son parcours parlementaire et a été définitivement adopté le 28 octobre 2020. Ce texte a néanmoins fait l'objet d'une saisine du Conseil constitutionnel.

Diverses mesures concernent le logement et l'urbanisme. Une analyse juridique détaillée des différentes dispositions de ce texte sera disponible dès parution du texte définitif. Un premier décryptage synthétique est proposé dans un premier temps.

Le renforcement de la procédure d'expulsion des squatteurs

La procédure d'expulsion accélérée peut désormais s'appliquer aux squatteurs de résidences secondaires. Cet article étend pour ce faire la notion de domicile, et ce qu'il s'agisse ou non de sa résidence principale. De plus, le préfet dispose de 48 heures à compter de la réception de la demande d'une personne dont le domicile est occupé illicitement pour prendre une décision de mise en demeure.

En cas de non-respect d'une mise en demeure, le préfet doit désormais procéder « sans délai », à l'évacuation forcée du logement (art. 30 ter). Les peines prévues par le Code pénal, en cas de violation de domicile suivi de maintien dans les lieux, sont renforcées (art. 30 quater).

L'extension du bénéfice du chèque énergie

La loi ASAP élargit l'utilisation des chèques énergie aux personnes âgées, logées dans les EHPAD, EHPA et USLD, permettant la prise en charge partielle de leurs factures d'énergie (art. 28 quater).

Le renforcement de la protection de l'emprunteur

La loi renforce l'obligation d'information de l'assureur, à l'égard de l'emprunteur, sur le droit de résiliation, ses modalités, les délais de notification et d'information (art. 42 bis).

La suppression ou le regroupement de commissions consultatives

Le projet de loi supprime des commissions administratives, notamment le Haut comité pour le logement des personnes défavorisées et le Comité de suivi de la mise en œuvre du DALO. Elles fusionnent pour devenir un Haut comité pour le logement des personnes défavorisées et du comité de suivi de la mise en œuvre du DALO, rattaché au Premier ministre (art. 8). Le Conseil national de l'aménagement et du développement du territoire est également supprimé, avec effet immédiat (art. 9).

Le renforcement de la déconcentration des décisions administratives individuelles

Désormais, la quasi-totalité des décisions administratives individuelles seront prises au niveau déconcentré, c'est-à-dire par les préfets et non plus par les administrations centrales (art. 19 bis A).

L'allègement des procédures applicables aux entreprises

La réglementation change, notamment en matière environnementale, pendant l'instruction du dossier d'un porteur de projet industriel, il sera soumis à celle applicable aux installations existantes, sauf exceptions (art. 21). L'autorité environnementale, consultée par le maître de l'ouvrage, en cas de doute sur le caractère notable de l'incidence d'un projet sur l'environnement, ne peut revenir sur les éléments déjà autorisés (art. 23). Dans le cadre de certaines opérations, comme un projet de renouvellement urbain, modifiant de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique, le maître d'ouvrage peut faire le choix de soumettre l'ensemble du projet à la concertation (art. 23 bis). Le préfet de département est désormais autorisé à fixer un délai contraignant pour la réhabilitation et la remise en état des friches industrielles, ayant accueilli des installations classées pour la protection de l'environnement (art. 27 bis).

L'assouplissement des règles de commande publique

Les règles de la commande publique sont assouplies, en cas de circonstances exceptionnelles (art. 44 quinquies). L'accès des entreprises, en difficulté, aux contrats de la commande publique est facilité et le dispositif en faveur des PME, prévu pour les marchés de partenariat, est étendu à tous les marchés globaux (art. 44 quater). De plus, jusqu'à fin 2022, le seuil de dispense de publicité et de mise en concurrence pour la conclusion des marchés de travaux est relevé à 100 000 euros (art. 46 bis AB).

La cession foncière facilitée en Guyane

Pour permettre la cession à titre gracieux de 250 000 hectares, appartenant à l'État, à la collectivité territoriale de Guyane et aux communes de celle-ci, la limite spatiale fixée pour ce type de cession est supprimée (art. 33 sexiès).

Fenêtre sur...

Les acteurs

Ministère de la Transition écologique

(arrêtés du 18.9.20 : JO du 26.9.20 et du 30.10.20 : JO du 6.11.20)

Par arrêté du 18 septembre 2020, **Alphonse Corone** est nommé chef de cabinet adjoint de la ministre de la Transition écologique.

Par arrêté du 30 octobre, **Pierre-Gaël Bessière**, conseiller élus locaux et territoires, est nommé chef de cabinet adjoint.

Commission nationale chargée de l'examen du respect des obligations de réalisation de logements sociaux

(arrêté du 7.10.20 : JO du 14.10.20)

Par arrêté du 7 octobre 2020, **Thierry Repentin** est nommé président de la commission nationale prévue à l'article L.302-9-1-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Conseil national de l'habitat

(arrêté du 15.10.20 : JO du 16.10.20)

Mickaël Nogal est nommé président du Conseil national de l'habitat.

Action Logement Groupe

(communiqué de presse du 9.11.20)

Nadia Bouyer succèdera à Bruno Arbouet à la direction générale d'Action Logement Groupe.

Anah

(arrêté du 13.10.20 : JO du 15.10.20)

Par arrêté du 13 octobre 2020, **Thierry Repentin**, maire de Chambéry, est nommé président de l'Anah. Il succède à Nathalie Appéré.

ANCOLS

(arrêté du 12.11.20 : JO du 15.11.20)

Par arrêté du 12 novembre 2020, **Rachel Chane-See-Chu** est nommée directrice générale de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS).

USH

(communiqué de presse du 4.11.20)

Emmanuelle Cosse, ancienne ministre du Logement a été élue présidente de l'Union sociale pour l'habitat (USH) pour une durée de quatre ans.

Plan Bâtiment Durable

(lettre de mission du 7.10.20)

Par une lettre de mission datée du 7 octobre 2020, la ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du Logement, reconduit **Philippe Pelletier** à la présidence du Plan Bâtiment Durable.

Conseil supérieur du notariat

(communiqué de presse du 20.10.20)

David Ambrosiano est le nouveau président du Conseil supérieur du notariat, il succède à Jean-François Humbert.

CSCEE

(communiqué de presse du 4.11.20)

Christophe Caresche, Président directeur général de l'opérateur foncier Tonus Territoires, est nommé président du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE). Il succède à Thierry Repentin.

Les institutions

Pôle Habitat FFB

(actualité du 17.9.20)

La LCA-FFB devient le Pôle Habitat FFB. Ce changement de nom et d'identité visuelle pour l'organisation professionnelle a été annoncé à l'occasion de la Convention Nationale LCA-FFB qui se tenait le 16 septembre à Paris et à laquelle Roselyne Conan intervenait sur les 30 ans du CCMI.

Commission de l'économie du développement durable

(décret n° 2020-1369 du 10.11.20 : JO du 13.10.20)

Le décret du 10 novembre 2020 porte création de la Commission de l'économie de développement durable. Rattachée aux ministres chargés de l'environnement, de l'énergie, du climat, des transports et du logement, la commission « a pour mission d'éclairer, par l'analyse des données statistiques et la confrontation des analyses économiques, l'élaboration et l'évaluation des politiques publiques » dans ces domaines. « Elle apporte un appui à la conception des instruments d'intervention publique » et peut également conduire, à la demande des ministres, « des études concernant les perspectives et les enjeux des politiques dont ils sont chargés, du point de vue économique et du développement durable ».

La composition de la commission est précisée : le président, représentée par « une personnalité qualifiée, choisie pour ses compétences économiques », neuf membres de droit : le commissaire général au développement durable, le directeur général du Trésor, le président du Conseil d'analyse économique, le président du Haut Conseil pour le climat, le vice-président du Conseil général de l'environnement et du développement durable et les présidents des formations permanentes ainsi que 15 membres nommés par arrêté conjoint des ministres mentionnés et dix personnalités qualifiées.

Édition

ANIL

**Le loyer en zone d'encadrement**

L'ANIL a actualisé son dépliant sur l'encadrement des loyers de la série « Rapport locatif ».
En savoir plus : lire le dépliant

**Acheter un terrain aménagé pour faire construire**

Co-construit par le réseau ANIL/ADIL et l'Union nationale des aménageurs (UNAM), ce guide complet définit ce qu'est un terrain aménagé (lotissement) et détaille ses conditions d'achat, le rôle des acteurs et la gestion des espaces communs.
En savoir plus : lire le guide

Ministère chargé du Logement

**Les organismes de logement social**

Ce fascicule présente les résultats de l'année 2018 des OPH et SA d'HLM. Il permet aux acteurs des secteurs du logement social et du financement, aux pouvoirs publics et aux bailleurs de prendre connaissance des données financières des organismes de logement social.
En savoir plus : lire le fascicule

**Les aides financières au logement**

Cette brochure présente les différents prêts aidés et subventions existants relatifs au logement locatif social et intermédiaire, à l'accession, aux travaux de performance énergétique et à l'investissement locatif.
En savoir plus : lire la brochure

ADEME

**Aides financières 2020**

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



Aujourd'hui mon territoire : Chiffres clés 2020

Dépassant le seul recueil de données, cette publication vise à présenter un état des dynamiques locales à l'échelle territoriale et les clés afin d'amorcer et accélérer localement la Transition écologique.

En savoir plus : lire la publication



CITE : comment en bénéficier en 2020 ?

Cette fiche décrit l'ensemble des conditions pour bénéficier de l'aide au Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE).

En savoir plus : lire la fiche



Rénovation globale : quelles exigences pour bénéficier de MaPrimeRénov' ?

Cette fiche détaille les exigences pour bénéficier de MaPrimeRénov' pour la rénovation globale de son logement.

En savoir plus : lire la fiche

Anah

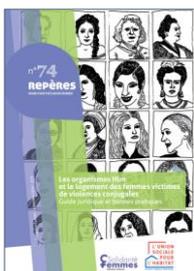


Foire aux questions des professionnels - MaPrimeRénov' Copropriété

Ce guide recense l'ensemble des questions que peuvent se poser les copropriétés sur les exigences demandées afin de bénéficier du dispositif MaPrimeRénov' Copropriété.

En savoir plus : lire le guide

USH



Les organismes HLM et le logement des femmes victimes de violences conjugales

Repère n° 74

L'Union sociale pour l'habitat (USH) et la Fédération nationale solidarités femmes ont publié un cahier juridique et de bonnes pratiques sur les organismes HLM et le logement des femmes victimes de violences conjugales. Il détaille 14 fiches juridiques récapitulatives de la réglementation applicable.

En savoir plus : lire le cahier

ANRU



Cartographie des programmes de renouvellement urbain

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) a mis en ligne la nouvelle version de son site internet. Celui-ci dispose notamment d'une cartographie des programmes de renouvellement urbain (PNRU, NPNRU et PNRQAD) et d'un centre de ressources regroupant, l'ensemble des conventions ou protocoles signés dans le cadre de ces programmes.

En savoir plus : consulter la cartographie et le centre de ressource

Médiateur de l'énergie



La fin des tarifs réglementés de vente de gaz naturel

Ce dépliant s'adresse aux particuliers et aux copropriétés ayant un contrat au tarif réglementé de vente de gaz naturel et souhaitant anticiper la suppression de ces tarifs, prévue pour 2023.

En savoir plus : lire le dépliant

Date de publication : 26 novembre 2020

Directrice de la publication : Roselyne Conan

Comité de rédaction : Romain Bonny, Carine Boukhari, Cécile Can, Maxime Chodorge, Cassandre Chupeau, Laura Delorme, Camille Flaszewski, David Gueguen, Wael Jradi, Erwan Lefay, Nicole Maury, Louis du Merle, Clément Pavard, 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](#)