



N° 178  
Février 2021

## SOMMAIRE

<b>LE RÉSEAU</b>			
Nouveau territoire couvert par une ADIL	2	Observatoires locaux des loyers	2
<b>ÉTUDES &amp; COMMENTAIRES</b>			
De l'ANIL et des ADIL	3		
Baromètre de la consultation des ADIL sur les thèmes des impayés et des expulsions	3	Les projets d'accession à la propriété étudiés dans les ADIL en 2017, 2018 et 2019	3
Rénover énergétiquement son logement, les aides des collectivités locales en 2020	3		
De nos partenaires	4		
Rapport du compte du logement 2019	4	Les dynamiques de concentration des bailleurs sociaux	6
37 millions de logements en France au 1 <sup>er</sup> janvier 2020	4	Le prix des terrains à bâtir en 2019	7
L'évaluation de l'attractivité des quartiers prioritaires	4	Bilan statistique des prêts à 0 % émis en 2019 et bilan de l'activité du FGAS pour la génération 2019	7
Difficultés de logement : les situations de logement appréciées selon les dimensions proposées par le Conseil national de l'information statistique	5	Propositions de la Convention citoyenne pour le climat	8
Rénover mieux : leçons d'Europe	5	Prévenir les expulsions locatives : protéger les propriétaires et anticiper les conséquences de la crise sanitaire	8
Dix ans après son lancement, quel est l'impact de l'Éco-Prêt ?	5	Améliorer la mixité sociale dans le logement	9
Le parc locatif social au 1 <sup>er</sup> janvier 2020	6	Rapport de la Commission Nationale SRU	9
Rapport public annuel de contrôle 2019	6		
<b>ACTUALITÉ JURIDIQUE</b>			
Covid-19: mesures d'urgence	11	Contrats	22
Loi	11	Assurance construction / Assurance habitation	23
Financement	12	Copropriété	24
Fiscalité	15	Qualité de l'habitat	25
Location	16	Urbanisme	27
Publics en difficulté	20	Collectivités locales	28
Habitat dégradé	22	Droit général	28
<b>FENÊTRE SUR...</b>			
Les acteurs	30		
Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales	30	Conseil national de l'habitat	30
Centre scientifique et technique du bâtiment	30	Conseil supérieur de l'énergie	30
Anah	30	Comité scientifique de l'observation des loyers	30
		CAPEB	30
<b>ÉDITION</b>			
ANIL	31	ADEME	32
Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales	31	Insee	33
Ministère de la Transition écologique	31	Qualitel	34
Ministère de la Transition écologique et AQC	31	USH	34
DIHAL	32	Union nationale des géomètres-experts	34
Anah	32	FNAU	34
		Fondation Abbé-Pierre	35

## Le réseau

### Nouveau territoire couvert par une ADIL

(arrêté du 11.12.20 : JO du 23.12.20)

Par arrêté de la ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du logement, en date du 11 décembre 2020, l'association interdépartementale d'information sur le logement de la Loire et de la Haute-Loire est agréée. Elle est présidée par **Clotilde Robin** et dirigée par **Denis Tabourot**.

Désormais, le réseau des ADIL, composé de 79 ADIL, couvre 85 départements en métropole et outre-mer.

### Observatoires locaux des loyers

#### Diffusion des données

Depuis décembre 2020, l'ANIL communique sur les réseaux sociaux (LinkedIn et Twitter) les nouvelles données publiées sur le site [observatoires-des-loyers.org](http://observatoires-des-loyers.org) le mois précédent. Ce nouveau canal de communication s'intègre dans la stratégie de valorisation du réseau des observatoires locaux des loyers auprès des professionnels, journalistes et du grand public.

#### Nouveau périmètre d'agrément de l'ADIL de l'Hérault

(arrêté du 15.12.20 : JO du 24.12.20)

L'arrêté du 15 décembre 2020 délivre l'agrément d'Observatoire local des loyers (OLL) à l'ADIL de l'Hérault pour un périmètre géographique d'observation comprenant 50 communes.

#### Nouveau périmètre d'agrément de l'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine

(arrêté du 11.1.21 : JO du 17.1.21)

L'arrêté du 11 janvier 2021 délivre l'agrément d'Observatoire local des loyers (OLL) à l'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine pour un périmètre géographique d'observation comprenant 28 communes.

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

### Baromètre de la consultation des ADIL sur les thèmes des impayés et des expulsions

ANIL, décembre 2020

Du fait de la crise sanitaire du Covid-19, une partie des ménages locataires peut subir une baisse de ressources et rencontrer en conséquence des difficultés de paiement de loyer. Certains de ces ménages ou leur bailleur peuvent être amenés à consulter une ADIL pour connaître leurs droits, les aides disponibles et les démarches à mener.

Pour mieux appréhender l'évolution de la situation, Emmanuelle Wargon, ministre chargée du Logement, anime mensuellement l'observatoire des impayés de loyers. L'ANIL contribue à ces travaux en proposant un indicateur avancé à partir du suivi du nombre de consultations relatives aux impayés et aux expulsions dans le réseau des ADIL. Le baromètre est actualisé tous les mois et diffusé sur le site de l'ANIL. Pour le mois de décembre, on observe un niveau de sollicitations toujours soutenu de la part des locataires du parc privé (+ 44 % par rapport au mois de décembre 2019), celui des locataires du parc social étant quant à lui relativement mesuré. À l'inverse, la part des consultations des bailleurs du parc privé a baissé de 8 % sur la même période.

*En savoir plus : lire le baromètre*

### Rénover énergétiquement son logement, les aides des collectivités locales en 2020

ANIL, janvier 2021

Afin d'informer les ménages et les acteurs de terrain sur les aides à la rénovation, l'ANIL a développé un [outil en ligne](#). Il permet de recenser, centraliser et diffuser sur internet les aides aux travaux d'amélioration de l'habitat proposées par les collectivités locales. L'outil est mis à jour en continu par les ADIL. Il recense les aides permettant de financer une opération de rénovation énergétique (objet de la présente étude), mais également les aides à l'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement, les aides aux travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, ainsi que toutes les aides finançant d'autres types de travaux (façades, insonorisation...). Il donne une vision exhaustive des aides dispensées au niveau local permettant ainsi au réseau des ADIL de jouer un rôle de conseil et d'accompagnement des politiques publiques en matière d'aide à l'amélioration de l'habitat.

La présente étude vise à exposer les principaux éléments d'analyse des aides mises en place au niveau local, dont la lisibilité est rendue possible grâce à cet outil développé par l'ANIL, tout en rappelant le rôle et l'implication des ADIL en matière d'information sur la rénovation énergétique. Le périmètre de l'étude porte sur les aides locales apportées en 2020 par les collectivités suivantes : Régions, Départements, Métropoles, Territoires, communautés urbaines et communautés d'agglomérations. Le recensement des aides sur ce périmètre est exhaustif, que le département soit couvert ou non par une ADIL.

*En savoir plus : lire l'étude*

### Les projets d'accession à la propriété étudiés dans les ADIL en 2017, 2018 et 2019

Maxime Chodorge, ANIL, janvier 2021

Dans le cadre de leurs missions, les ADIL apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé aux accédants à la propriété. Sur la période 2017-2019, cette activité a représenté plus de 8 % des 840 000 consultations individualisées annuelles du réseau. Afin de sécuriser le cadre décisionnel des ménages, certains entretiens associent une approche juridique et financière du projet du particulier et une simulation détaillée des modalités de son financement, incluant les éventuelles aides locales.

Cette étape du conseil permet à chaque ménage de mieux évaluer le budget mensuel disponible pour son projet, de mieux connaître les aides et types de produits bancaires dont il peut bénéficier, ou encore d'identifier les risques et évolutions possibles dans la réalisation de son opération d'accession. Selon l'état d'avancement du projet, le conseiller d'ADIL informe soit du coût maximal de l'opération envisageable, soit du plan de financement optimal pour un projet donné. De par leur formation juridique, leurs contacts réguliers avec les professionnels du secteur bancaire et leurs partenariats avec les collectivités locales, les conseillers juristes d'ADIL apportent une information globale aux ménages et les réorientent, si besoin, vers des partenaires spécialisés.

En moyenne 9 200 projets d'accession ont fait l'objet d'une étude financière par des conseillers juristes du réseau par an sur la période étudiée. Dans un contexte de financement relativement favorable compte tenu du niveau des taux d'intérêt, l'action des ADIL dans la sécurisation des projets d'accession pour les plus fragiles reste indispensable.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Rapport du compte du logement 2019

SDES, décembre 2020

Le compte satellite du logement retrace, depuis 1984, l'ensemble des dépenses liées au logement effectuées par tous les acteurs économiques (ménages, personnes morales, État) qu'elles soient courantes (loyers, charges, redevances...) ou d'investissements (en logements neufs, en travaux ainsi que les frais liés à toute opération immobilière). Ce rapport présente la dépense en logement dans l'économie nationale. En 2019, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement s'établit à 522 milliards d'euros, en légère accélération par rapport à 2018 (+ 3,0 % après + 2,2 %).

Cette évolution s'explique par la progression dynamique de l'investissement en logement (+ 4,6 %, après + 2,8 % en 2018) et par l'accélération des dépenses courantes (+ 2,4 %, après + 1,9 %). Après son net ralentissement de 2018, la croissance de l'activité immobilière accélère sensiblement (+ 8,2 %, après + 3,9 %), à la faveur d'une forte augmentation des acquisitions dans l'ancien (+ 10,7 %, après + 4,2 %) et de la progression, à un rythme soutenu, de l'investissement en logement neuf (+ 6,1 %, après + 5,2 %). Dans un contexte économique en croissance, les aides au logement, représentant 38,5 milliards d'euros, poursuivent leur repli (- 3,9 %, après - 4,1 %), du fait du recul des avantages fiscaux et de la poursuite de la forte baisse des avantages de taux, au plus bas en 2019, en lien notamment avec le niveau historiquement bas des taux de marché.

*En savoir plus : lire le rapport*

### 37 millions de logements en France au 1<sup>er</sup> janvier 2020

Céline Arnold, Insee, décembre 2020

À partir des données du recensement, l'Insee diffuse une note annuelle sur l'évolution de la structure du parc de logements depuis 1982. Sur les 37 millions de logements en France (hors Mayotte), 36,1 sont en France métropolitaine. L'augmentation du nombre de logements suit une moyenne de 1,1 % par an, il est assez stable depuis le début des années 1980, même si une faible diminution est observée depuis cinq ans.

De petites variations dans la structure du parc depuis le début des années 1980 sont à noter. Actuellement, 82 % des logements sont des résidences principales, la part de ces logements a légèrement diminué depuis 1982. Les résidences secondaires et les logements occasionnels représentant 10 % du parc sont en augmentation depuis 1982, particulièrement depuis les années 1990. Le parc restant (8 %) sont des logements vacants dont la proportion a connu une accélération depuis 2006 puis un ralentissement ces dernières années.

La proportion d'habitats individuels est la même qu'au début des années 1980 (55 %). La construction de logements individuels était plus importante que celle de logements collectifs jusqu'en 2008 puis la tendance s'est inversée.

La part de propriétaires a augmenté jusqu'en 2010 puis s'est stabilisée à 58 %.

*En savoir plus : lire la note annuelle*

### L'évaluation de l'attractivité des quartiers prioritaires

Cour des comptes, décembre 2020

En s'appuyant sur une enquête nationale et l'étude approfondie de la situation de huit quartiers prioritaires, la Cour et quatre chambres régionales des comptes ont procédé à l'évaluation de l'une des dimensions principales de la politique de la ville, à savoir l'attractivité des quartiers prioritaires. Cette dimension associe simultanément des objectifs (améliorer l'image des quartiers, attirer des habitants par choix, prévenir les phénomènes de relégation...) et des résultats (implanter de nouvelles activités, permettre l'arrivée de ménages moins défavorisés...). Elle permet d'apprécier si les diverses actions publiques contribuent à réduire les phénomènes d'évitement de ces quartiers et, plus globalement, s'ils en améliorent, ou non, l'image auprès de leurs habitants et de la population tout entière.

La Cour a concentré son travail sur les trois thématiques du logement, de l'éducation et de l'activité économique, sans négliger celle de la sécurité qui, de l'avis même des habitants des quartiers étudiés, affecte fréquemment toutes les autres. En bilan de cette évaluation, la Cour constate qu'en dépit des moyens financiers et humains déployés, cette attractivité a peu progressé en dix ans. Pour y remédier, la Cour formule les quatre orientations générales suivantes ainsi que 13 recommandations :

- rendre plus effective la décentralisation de la politique de la ville en permettant une différenciation accrue autour de « projets de quartiers » ; préciser le sens et la portée des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle des quartiers et les arrimer à une stratégie pluriannuelle explicite en matière d'évolution du parc social, d'attribution des logements et d'affectation des locaux d'activité ;
- dans le cadre des projets de quartiers, mieux articuler le renouvellement urbain avec l'accompagnement social, éducatif, économique des habitants ;

- renforcer l'articulation des actions financées par les crédits de la politique de la ville avec les politiques publiques générales pour répondre davantage aux besoins spécifiques des QPV et de leurs habitants.

*En savoir plus : lire le rapport*

## **Difficultés de logement : les situations de logement appréciées selon les dimensions proposées par le Conseil national de l'information statistique**

Catherine Rougerie, Insee, novembre 2020

L'Insee a publié une synthèse des travaux effectués par le service statistique public, les institutions et associations chargées de l'aide aux personnes rencontrant des difficultés de logement sur le thème des conditions et les difficultés de logement en France depuis les années 1990. Ce rapport suit les prescriptions du Conseil national de l'information statistique (CNIS - rapport sur les sans-abri de 1996) proposant de décrire les différentes situations de logement comme un continuum, et donc d'aborder des thèmes plus transversaux. Il présente un historique des démarches utilisées pour le traitement du mal-logement permettant de mettre en évidence les avancées sur le sujet, les apports de données géographiques fines et un bilan de l'état du logement en France faisant des focus sur différents thèmes.

*En savoir plus : lire la synthèse*

## **Rénover mieux : leçons d'Europe**

Haut Conseil pour le climat, novembre 2020

Le Gouvernement a demandé au Haut Conseil pour le climat de mener une analyse comparative de l'action de la France en matière de rénovation thermique des bâtiments par rapport à celle des principaux États membres de l'Union européenne. Après avoir présenté une comparaison européenne de la performance énergétique des bâtiments, le rapport dresse un panorama des politiques de rénovation énergétique dans les quatre pays mis en avant dans la saisine du Gouvernement, à savoir l'Allemagne, le Royaume-Uni, les Pays-Bas et la Suède. Pour finir, à la lumière des expériences étrangères, le dernier chapitre du rapport s'attache à présenter une série de recommandations pour chacun des grands axes de blocages à la rénovation rencontrés en France et à l'étranger. Les séries de recommandation présentées s'inscrivent ainsi dans le cadre des sept axes suivants : mettre en place les conditions de la massification de la rénovation énergétique ; rendre cohérents les objectifs de rénovation énergétique et de réduction des vulnérabilités ; intégrer plus fortement la décarbonation des vecteurs énergétiques dans la stratégie de rénovation ; développer les instruments pour les copropriétés ; mieux intégrer les politiques de rénovation dans les plans et programmes territoriaux ; mettre en place une stratégie structurelle et cohérente pour la rénovation du parc des bâtiments publics ; renforcer le suivi et l'évaluation de la rénovation énergétique des bâtiments.

*En savoir plus : lire le rapport*

## **Dix ans après son lancement, quel est l'impact de l'Éco-Prêt ?**

Banque des territoires, novembre 2020

La Banque des Territoires, dans son éclairage n° 24, propose une évaluation de l'impact de son principal dispositif de financement de la rénovation thermique des logements sociaux : l'Éco-prêt. Lancé en 2009, ce prêt vise à répondre aux besoins de financement des bailleurs sociaux pour la réhabilitation thermique des 800 000 logements les plus énergivores du parc locatif social. Grâce à ses conditions tarifaires incitatives, ce prêt à taux bonifié joue un rôle déterminant dans le déclenchement des opérations de rénovation thermique. Pour analyser l'impact de ce dispositif après dix ans d'existence, l'étude se structure en trois grandes parties. Dans sa première partie, un état des lieux des réhabilitations financées par l'Éco-prêt est réalisé : sur les cinq dernières années ce prêt a permis une réhabilitation énergétique de 220 000 logements, soit 5 % du parc pour des opérations d'un montant total de 8 Md€ financé à hauteur de 3 Md€ par le dispositif. Dans sa seconde partie, l'étude s'intéresse au bilan de l'Éco-prêt en matière environnementale ; l'un des principaux enseignements est que le dispositif permettrait de cibler de façon efficace les logements les plus consommateurs d'énergie. En effet, plus de la moitié des logements réhabilités grâce à un Éco-prêt passent ainsi d'une étiquette de consommation énergétique E-F-G à une étiquette A-B-C. Enfin, dans sa troisième et dernière partie, le rapport propose une analyse coût-bénéfice de l'Éco-prêt avec notamment comme résultat une baisse théorique de 60 % en moyenne des dépenses énergétiques d'un logement rénové. Ce rapport conclut en signalant le double effet positif : des gains énergétiques tant sur le plan environnemental avec la baisse des consommations énergétiques que sur le plan économique avec les économies de chauffage réalisées par les ménages.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2020

Marouane Zellou, SDES, novembre 2020

Le SDES fait un état des lieux du parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Ainsi, ce parc recense 5 153 600 logements représentant 98 % de l'ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux. Plus de huit logements sociaux sur dix sont des appartements. La présence de maisons est plus rare dans les DROM et en Île-de-France. Le parc social a augmenté avec près de 64 000 logements supplémentaires en un an. Il a notamment plus évolué dans les régions de Corse, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Nouvelle-Aquitaine. Au niveau de la répartition par nombre de pièces, celle-ci est stable depuis 2012 avec une présence marquée des logements de type trois et quatre pièces, 66 % contre 19 % pour les deux pièces. Entre 2019 et 2020, 76 000 logements ont été mis en service, aussi bien des logements neufs que des logements existants acquis en dehors du parc social. Le Prêt locatif à usage social (PLUS) demeure le plus courant en termes de financement (54 % des logements mis en service). Ces nouveaux logements mis en service appartiennent majoritairement à des entreprises sociales pour l'habitat. Le taux de vacance au 1<sup>er</sup> janvier 2020 est proche des 3 %. Il varie d'une région à l'autre notamment en Guyane et en Martinique où il est nettement supérieur à la moyenne nationale. La vacance dite « structurelle », de plus de trois mois, est stable depuis l'année dernière (1,3 %). Quant à la mobilité, celle-ci évolue à la baisse depuis 2012 en enregistrant le taux le plus bas en 2020 (9 %). Les loyers ont augmenté avec un loyer moyen de 5,91 euros par m<sup>2</sup>. En Île-de-France, il est supérieur de 1,23 euros/m<sup>2</sup> à la moyenne des autres régions. 82 % des logements du parc locatif social ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique en 2020.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Rapport public annuel de contrôle 2019

ANCOLS, octobre 2020

Dans son rapport annuel adressé à la ministre du Logement, l'ANCOLS précise qu'elle a réalisé cette mission de contrôle sur un niveau significatif d'organismes et avec une couverture significative du parc de logements sociaux. Elle constate la solidité financière des organismes de logement social malgré la mise en place de la Réduction de loyer solidarité (RLS), dont la mise œuvre opérationnelle au 1<sup>er</sup> février 2018 fût difficile (développements informatiques spécifiques, traitement de régularisation rétroactif). En effet, certaines données nécessaires à ces traitements ont pu présenter un niveau insuffisant de complétude et de fiabilité notamment pour les locataires non-bénéficiaires de l'APL où il était nécessaire de mobiliser les données de l'enquête du supplément de loyer solidarité.

Par ailleurs, afin de lisser l'effet de la RLS et de rééquilibrer son impact sur les organismes, la CGLLS a mis en place un dispositif de lissage et de péréquation, à travers une modulation de la cotisation qui lui est versée. Ainsi, le lissage a permis d'équilibrer le taux de la RLS entre les différents organismes : une baisse de 0,5 point pour les Offices publics de l'habitat (OPH) pour atteindre un taux de 4,1 %, une augmentation de 3,8 % à 4,2 % pour les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (SA d'HLM) et celui des Sociétés d'économie-mixte (SEM) grimpe de 2,9 % à 3,8 %. Malgré ce dispositif de lissage, l'influence financière de la RLS n'est pas homogène pour tous les organismes, tant en montants qu'en pourcentage des loyers du parc conventionné. Et pour faire face aux impacts de la RLS, les organismes ont opté pour des stratégies différenciées tendant à accroître leurs produits d'activité, réduire leurs charges, contenir ou limiter leurs investissements ainsi qu'optimiser leurs marges de manœuvre en termes de ressources financières.

Enfin, le rapport fait des focus sur plusieurs acteurs du logement social comme Action Logement, 1001 vies habitat ou Coallia.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Les dynamiques de concentration des bailleurs sociaux

Banque des territoires, novembre 2020

La Banque des territoires fait un éclairage sur les évolutions organisationnelles du logement social et de ses acteurs à partir des données issues du Répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS). L'étude se focalise sur les organismes de logement social (OPH, ESH, Coop 'HLM et SEM) concernés par les obligations de regroupement inscrites dans la loi ELAN. La taille du parc social a évolué à la hausse de manière constante depuis 2013 dénombrant cinq millions de logements en 2018. À l'inverse, le nombre d'organismes est en baisse, passant de 756 en 2013 à 638 en 2018. Le parc social est géré par quatre catégories de bailleurs ; il est détenu par des Entreprises sociales pour l'habitat (ESH) et des Offices publics de l'habitat (OPH) pour 90 % du parc. Ce sont les ESH qui ont le plus contribué à l'augmentation du nombre de logements sur cette période. Ainsi, elles comptabilisent 54 % des nouvelles mises en service en 2018. Sur la période récente, l'apparition de la notion de groupe, regroupement avec des acteurs leaders a émergé. En 2018, 200 bailleurs sont ainsi liés à 16 groupes ou regroupements gérant 2,2 millions de logements sociaux. À la suite de ces regroupements, le nombre de bailleurs s'établit à 537 en 2018 avec une taille moyenne de 9 300 logements par bailleur. Le secteur du logement social reste toutefois peu concentré en 2018 et connaît des disparités entre les territoires urbanisés et les zones

détendues où plusieurs bailleurs se répartissent le parc de logements dans les zones urbanisées contrairement aux zones détendues où il y a peu de bailleurs.

Plus de la moitié des organismes (363 bailleurs) gérant un quart du parc social sont concernés par l'obligation de regroupement comptabilisant ainsi 1,4 million de logements. Actuellement, parmi les concernés, plus de la moitié ont engagé le processus de regroupement.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Le prix des terrains à bâtir en 2019

Sandrine Penant, SDES, novembre 2020

À partir de l'Enquête annuelle sur le prix du terrain et du bâti (EPTB) dont les données sont issues de Sit@del2, le SDES présente le prix moyen du mètre carré de terrain acheté pour faire construire une maison individuelle en France en 2019. Il s'élève à 88 euros par mètre carré marquant un léger ralentissement depuis 2017. La surface moyenne achetée est stable ces dernières années à l'échelle nationale mais varie selon le type d'unité urbaine. Elle est plus importante dans les unités urbaines de plus de 100 000 habitants et en particulier dans l'agglomération parisienne. De même, les prix des terrains achetés diffèrent selon la catégorie socioprofessionnelle et l'âge de l'acheteur. Les ouvriers ont acheté en moyenne 62 euros du mètre carré leur terrain contre 114 euros pour les cadres. Chez les moins de 30 ans, ce prix moyen s'établit à 67 euros/m<sup>2</sup> tandis qu'il s'étend de 91 à 101 euros/m<sup>2</sup> dans les autres catégories d'âges. Par ailleurs, quel que soit le découpage administratif A, B, C, le prix moyen du terrain à bâtir a évolué dans toutes les zones bien qu'il soit plus faible en zone C. En 2019, la moitié des constructions de maisons intègrent des énergies renouvelables (bois, pompe à chaleur...) coûtant légèrement plus cher qu'une maison chauffée totalement à l'électricité. Trois quarts des terrains ont été achetés dans le cadre d'une construction de maison et le reste des terrains relève d'une succession ou d'une donation. Plus de neuf ménages sur dix souhaitent en faire leur résidence principale. Parmi ces derniers, plus de la moitié étaient locataires, dont 45 % dans le parc privé.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Bilan statistique des prêts à 0 % émis en 2019 et bilan de l'activité du FGAS pour la génération 2019

SGFGAS, décembre 2020

La Société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS) publie le bilan de production du Prêt à taux zéro (PTZ). La présente étude s'appuie sur les données recueillies en 2019 pour les offres de prêt déclarées par les établissements de crédit.

Le bilan débute par un rappel des chiffres au 31 mars 2020 et sa répartition entre les opérations financées en secteur neuf, ancien et pour les logements HLM. Le rapport, divisé en deux grandes parties, traite des émissions de PTZ en métropole, puis dans les départements d'outre-mer en analysant différentes caractéristiques. Il analyse la répartition des opérations selon les caractéristiques des logements : type de logement (individuel ou collectif), taille ou encore coût moyen d'opération. Dans un second temps, le bilan apporte un éclairage sur les caractéristiques des ménages bénéficiaires (taille, âge, niveau de revenu, taux d'effort...) et des moyens de financement utilisés (taux nominal du prêt principal, durée moyenne des prêts et plans de financement des bénéficiaires). Pour conclure, le bilan propose une répartition par régions des émissions de PTZ et une comparaison entre l'Île-de-France et la Province mais également une comparaison des emprunteurs dans les DOM et en métropole.

La SGFGAS publie également le bilan de l'activité du Fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (FGAS) pour la génération 2019. Cette étude est effectuée à partir du nombre d'opérations financées par des prêts garantis et non pas par le nombre de prêts. La présentation des données débute par un état des lieux de l'ensemble des opérations. L'étude aborde ensuite :

- la répartition des opérations par établissement ;
- la répartition géographique des opérations ;
- les caractéristiques des opérations ;
- les caractéristiques des ménages ;
- la présomption d'éligibilité à l'APL des emprunteurs pour les opérations financées au moins par un prêt PAS.

Au regard des différences entre les diverses combinaisons de prêts garantis, l'analyse propose un traitement des données en suivant le plan précédent en fonction de la possibilité de fournir la donnée et aborde donc successivement : l'ensemble des opérations PAS ; puis les opérations PAS seuls et les opérations financées par un ou plusieurs PAS et un PTZ garanti ; et enfin les opérations financées par un éco-prêt (avec ou sans PAS).

*En savoir plus : lire le bilan statistique des prêts à 0 % et le bilan de l'activité du FGAS*

## Propositions de la Convention citoyenne pour le climat

Convention citoyenne pour le climat, décembre 2020

La Convention citoyenne pour le climat (CCC) a fait des propositions dans différents domaines et notamment celui du logement.

Concernant la rénovation énergétique des bâtiments, la CCC fait le constat que les émissions de gaz à effet de serre issues du secteur résidentiel et tertiaire représentent 16 % des émissions nationales. Elle propose de les réduire par deux en 2040, par différentes mesures.

La première proposition de la CCC est de contraindre les propriétaires occupants et bailleurs à rénover leurs biens de manière globale. À noter que plusieurs textes prévoient déjà des contraintes en cas de mise en location d'un bien imposant un niveau de performance énergétique à échéance 2023 et 2028 (cf. [§ Location](#)).

La deuxième proposition est de rendre obligatoire le changement des chaudières au fioul et à charbon d'ici à 2030 dans les bâtiments neufs et rénovés. Une [consultation](#) est actuellement ouverte sur un projet de décret en ce domaine. Il s'agirait d'interdire l'installation de nouvelles chaudières au fioul à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022. Cette interdiction (qui ne viserait pas les chaudières en état de fonctionnement ni la réparation des chaudières existantes) permettrait d'arrêter l'installation de nouvelles chaudières au fioul et accélérerait la dynamique déjà enclenchée de leur remplacement progressif par des modes de chauffage moins émetteurs de CO2.

Ensuite, la CCC préconise la constitution d'un réseau de guichets publics de proximité portés par les collectivités locales pour informer, conseiller, voire accompagner les particuliers dans leur projet de rénovation. Cette proposition s'inscrit dans la continuité du Service public pour la performance énergétique de l'habitat (SPEEH) qui se déploie à travers son réseau des espaces FAIRE et le programme de financement CEE dit « Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique ». La mise en place de guichets uniques paraît indispensable pour garantir le passage à l'acte des ménages. Toutefois, à ce stade, leurs modalités de déploiement sont différentes d'un territoire à l'autre, avec des difficultés constatées par endroits quant à la couverture territoriale et la répartition des rôles entre les acteurs et leur capacité à répondre au flux des demandes. Dans la perspective d'une massification et d'une pérennisation par l'investissement de l'État du dispositif de financement SARE lancé au 1<sup>er</sup> janvier 2020, l'ANIL tient à souligner l'importance de mobiliser l'ensemble des acteurs disposant de compétences et de positionnements complémentaires en matière d'information et d'accompagnement des ménages dans leurs projets. Elle rappelle, à cet égard, le rôle des ADIL dans ce cadre : au-delà de l'information globale et transversale qu'elles dispensent aux ménages, il s'agit d'acteurs incontournables en matière de sécurisation juridique des projets.

La quatrième proposition tient à la mise en place d'un système progressif d'aides à la rénovation, en visant en priorité les ménages les plus modestes (à noter : les évolutions du dispositif MaPrimeRénov' intègrent pour 2021 cette progressivité des aides, cf. [§ Financement](#)).

Enfin, la CCC propose de former les professionnels du bâtiment pour être en capacité de répondre à la demande globale de rénovation, en développant des moyens importants pour la formation des jeunes et demandeurs d'emplois. Il est préconisé d'accélérer la modernisation et la digitalisation des formations en lien avec la rénovation énergétique.

La mise en œuvre de l'ensemble de ces mesures a pour objectif d'améliorer le confort des logements, de réduire le coût des factures énergétiques notamment pour les ménages les plus modestes et, au-delà, créer des emplois.

Un projet de loi issu de la CCC reprenant en partie ces propositions devrait prochainement être présenté en conseil des ministres.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Prévenir les expulsions locatives : protéger les propriétaires et anticiper les conséquences de la crise sanitaire

Nicolas Démoulin, janvier 2021

Le 31 janvier 2021, Monsieur le député Nicolas Démoulin a remis à Emmanuelle Wargon, ministre chargée du Logement, son rapport « Prévenir les expulsions locatives tout en protégeant les propriétaires et anticiper les conséquences de la crise sanitaire (Covid-19) ».

Il y formule 53 recommandations. Elles s'articulent autour de la nécessité de « prévenir plutôt que guérir ». Pour le député, le recours à l'expulsion locative ne doit intervenir qu'en dernier ressort, sous réserve de disposer d'une solution de relogement ou, a minima, d'hébergement avec accompagnement pour les locataires. Il insiste sur la nécessité d'anticiper la gestion des expulsions locatives qui ont été prononcées judiciairement en 2020, mais non exécutées dans le contexte de la crise sanitaire et de la trêve hivernale.

Son rapport est structuré autour de sept chapitres :

- améliorer la politique de prévention des expulsions locatives dans un contexte de crise sanitaire ;
- renforcer le pilotage stratégique et la coordination opérationnelle ;
- optimiser les procédures pour assurer une meilleure égalité de traitement et éviter leur judiciarisation ;
- mobiliser l'offre disponible de logement au plus tôt ;
- optimiser les moyens financiers de nos politiques de prévention ;

- anticiper les effets économiques de la crise sanitaire pour les locataires et les propriétaires ;
- consolider le « bouclier » de l'urgence sanitaire (Covid-19) et anticiper la sortie de la trêve hivernale au printemps 2021.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Améliorer la mixité sociale dans le logement

Mickaël Nogal, janvier 2021

Le rapport « 14 propositions pour améliorer la mixité sociale dans le logement » du Conseil national de l'habitat (CNH), présidé par le député Mickaël Nogal, a été remis le 28 janvier 2021 à Emmanuelle Wargon, ministre chargée du Logement.

Le rapport contient 14 propositions, structurées en quatre axes. Il préconise d'abord une gestion du patrimoine locatif social au plus près des territoires grâce à une politique d'attribution adaptée, ayant le souci permanent de concilier mixité sociale et accès au logement des ménages modestes. À ce titre, il recommande de :

- conforter le rôle de l'EPCI en qualité de chef de file de la politique d'attribution ;
- simplifier la définition des catégories de publics prioritaires ;
- reconnaître le rôle des travailleurs essentiels à la vie de la Nation et des territoires comme facteur de la mixité ;
- introduire un système de solidarité inter-bailleurs ;
- fiabiliser le SNE par l'introduction de systèmes d'information automatiques entre administrations.

En seconde axe, le rapport aborde les leviers d'une construction plus massive et de la programmation territoriale de l'offre nouvelle par typologie d'habitat et propose de :

- confirmer les documents de programmation et de planification comme le premier outil de la mixité sociale en portant une attention toute particulière au diagnostic social ;
- améliorer la compensation de l'exonération de la Taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB) pour les collectivités qui construisent ;
- bâtir à l'échelle de l'EPCI une caractérisation sociale de l'offre qui permettra de développer une politique de peuplement et donc de mixité différenciée ;
- renforcer les mesures pour non-respect délibéré des objectifs d'attribution et de construction de logements sociaux par les élus locaux.

Ensuite, le rapport incite à mieux mobiliser le parc locatif privé pour les logements locatifs des ménages modestes, notamment par le biais d'une multiplication des dispositifs incitatifs pour les bailleurs privés et une simplification des dispositifs existants.

Enfin, le rapport préconise de renforcer le lien humain avec la population dans les territoires et notamment de :

- améliorer l'information des demandeurs et leur accompagnement. Le rapport propose que les ADIL soient d'avantage mobilisées dans l'accompagnement des demandeurs pour la constitution de leur dossier de demande de logement social ;
- renforcer la présence humaine dans les immeubles et les quartiers prioritaires de la ville ;
- faciliter le logement social intergénérationnel dans le parc HLM ;
- favoriser la délocalisation des administrations et des emplois liés vers les métropoles et les territoires détendus afin de redynamiser et revitaliser l'ensemble du territoire national.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Rapport de la Commission Nationale SRU

Thierry Repentin, janvier 2021

Le rapport de la Commission Nationale SRU, présidée par Thierry Repentin, a été remis le 27 janvier 2021 à Emmanuelle Wargon, ministre chargée du Logement.

Ce rapport opère un constat de l'efficacité des mesures du dispositif de la loi du 13 décembre 2000 (art. 55 modifié) relative à la solidarité et au renouvellement urbain (dite « loi SRU »), tout en mettant en avant les moyens et leviers à développer pour adapter et moderniser ces mesures.

Pour mémoire, l'article 55 de la loi SRU prévoit notamment l'obligation d'accroître l'offre de logements sociaux sur certaines communes par le biais d'un seuil minimal à atteindre en 2025 : 20 % ou 25 % de logements sociaux selon les communes.

Le rapport s'appuie sur cinq axes.

Le premier fait le constat de l'efficacité de l'article 55 depuis sa mise en œuvre en 2000. Cet article a joué un rôle majeur dans l'accélération du développement de l'offre de logements sociaux, mais il apparaît néanmoins que certaines communes (notamment en Île-de-France et en région PACA) ne rempliront pas leur objectif de 25 % de logements sociaux à l'échéance 2025. Le rapport conclut donc à la poursuite de l'application du dispositif au-delà de 2025 pour les communes ne remplissant pas l'objectif.

Le second axe préconise deux options pour garantir dans le temps les objectifs de production :

- un rattrapage uniforme du retard qui a pu être pris avec différents objectifs imposés aux communes n'ayant pas atteint les objectifs, tout en appliquant des mécanismes d'ajustements selon les besoins et les possibilités des communes ;
- une augmentation triennale du nombre de logements minimal à atteindre pouvant varier d'une commune à une autre selon certains critères.

Peu importe l'option retenue, le rapport préconise dans son troisième axe une contractualisation renforcée du système au travers d'une augmentation des contrats de mixité tripartites et d'une fermeté accrue des dispositions à prendre en cas de non-respect par les communes des objectifs fixés.

Le quatrième axe propose des améliorations à apporter aux différents régimes d'exemption dont les communes peuvent bénéficier afin de justifier le défaut de réalisation des objectifs. Le rapport préconise d'adapter l'exemption pour « pour faible tension » en élargissant l'application de ce critère à des unités urbaines de plus de 30 000 habitants, de remplacer l'exemption basée sur « la faible desserte par les transports en commun de la commune aux bassins de vie » par une analyse multicritère (attractivité de la commune, isolement géographique...), tout en maintenant en l'état le dispositif d'inconstructibilité et en allongeant la durée de ces exceptions.

Enfin, en complément, le rapport regroupe diverses propositions susceptibles de pouvoir être mises en œuvre.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Actualité juridique



### Covid-19 : mesures d'urgence

#### **HLM : dématérialisation des Commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements**

(ordonnance n° 2020-1507 du 2.12.20 : JO du 3.12.20)

Pour faire face à la crise sanitaire du Covid-19, le Gouvernement permet aux Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements des organismes HLM (CALEOL) de délibérer à distance pendant la période allant du 4 décembre 2020 au 16 mars 2021. La mesure est prise en application de l'article 10 de la loi de prorogation de l'état d'urgence sanitaire du 14 novembre 2020.

#### **Logements locatifs aidés en outre-mer : subventions de l'État**

(décret n° 2020-1503 du 2.12.20 : JO du 3.12.20)

La crise sanitaire a impacté le déroulement et le coût des opérations de construction, d'acquisition et d'amélioration des logements locatifs aidés en Guadeloupe, Guyane, Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

Pour compenser les surcoûts liés à l'arrêt ou au ralentissement de ces opérations entre le 17 mars 2020 et le 31 décembre 2021, l'État peut verser, à titre temporaire, une avance et une aide exceptionnelle aux opérateurs concernés. Le bénéficiaire de l'aide joint à sa demande les documents permettant de justifier du surcoût. Le représentant de l'État doit répondre à la demande dans un délai de deux mois à compter de la réception du dossier complet. À défaut, la demande est réputée rejetée.



## Loi

#### **Lois de finances pour 2021 et de financement de la sécurité sociale pour 2021**

(loi n° 2020-1721 du 29.12.20 : JO du 30.12.20 / loi n° 2020-1576 du 14.12.20 : JO du 15.12.20)

Les lois de finances pour 2021 et de financement de la sécurité sociale pour 2021 comportent plusieurs dispositions financières et fiscales intéressant le logement. Elles concernent notamment les dispositions suivantes :

##### **Accession à la propriété**

- Bail réel et solidaire : TVA à taux réduit.
- PTZ : prolongation jusqu'en 2022 et détermination des revenus pris en compte.

##### **Investissements locatifs et fiscalité du bailleur**

- Pinel : prorogation du dispositif et précisions sur les bâtiments d'habitation collectif.
- Régime fiscal des logements locatifs intermédiaires.
- Réduction d'impôt sur les sociétés au titre des investissements productifs neufs.
- Affiliation au régime des indépendants pour le loueur de meublés de courte durée.

##### **Amélioration de l'habitat**

- Dispositions transitoires pour le CITE.
- Crédit d'impôt pour l'acquisition et la pose de systèmes de charge pour véhicules électriques.
- Exonération des plus-values en cas de cession à titre onéreux d'un droit de surélévation.
- Réduction d'impôt pour travaux de réhabilitation et de confortation contre le risque sismique ou cyclonique en outre-mer.
- Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur de l'aide aux personnes.
- MaPrimeRénov' : ajustement du dispositif.

##### **Aides au logement et prestations sociales**

- Fonds national d'aide au logement (FNAL).
- Aides personnelles au logement à Saint-Pierre et Miquelon.
- Lutte contre les fraudes aux prestations sociales.

### Mesures liées au parc social

- Exonération des plus-values de cession d'immeubles destinés au logement social.
- Allongement des délais relatifs à la liquidation de la TVA pour les bailleurs sociaux.
- TVA : extension de la présomption de liens financiers aux sociétés de coordination HLM.
- RLS et suppression de l'indexation des plafonds de ressources.
- Crédit d'impôt en faveur de l'acquisition ou de la construction de logements sociaux en outre-mer : augmentation du quota de logements à La Réunion.

### Taxes locales

- Suppression de la taxe d'habitation et financement des collectivités locales.
- Départements et droits de mutation à titre gratuit.
- Taxe de séjour.
- Lutte contre l'artificialisation des sols et adaptation de la taxe d'aménagement.
- Transfert de la gestion des taxes d'urbanisme à la DGFIP.
- Bail réel et solidaire : abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties.
- Exonération de taxes foncières sur les propriétés bâties et obligation réelle environnementale.
- Logement social : report de la prorogation des conventions d'utilisation de la taxe foncière sur les propriétés bâties.
- Part incitative de la taxe des ordures ménagères.
- Réduction de taxe foncière sur les propriétés bâties dans un périmètre de PIG.
- Taxe sur les nuisances sonores aériennes et travaux d'insonorisation.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2020-23*

### Accélération et simplification de l'action publique

(loi n° 2020-1525 du 7.12.20 : JO du 8.12.20)

La loi du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, dite « loi ASAP », concrétise plusieurs engagements pris par le Gouvernement, à la suite du grand débat national lancé le 15 janvier 2019 par le Président de la République, en vue de transformer l'action publique.

Parmi ses 123 articles, la loi introduit diverses mesures concernant le logement et l'urbanisme, notamment :

- l'accélération et élargissement de la procédure d'expulsion en cas d'occupation illicite du domicile d'autrui (art. 73) ;
- l'extension du bénéfice du chèque énergie à toutes les structures d'hébergement accueillant des personnes âgées (art. 64).

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2020-22*



## Financement

### Anah

#### Évolutions pour 2021 du dispositif MaPrimeRénov'

(décrets n° 2021-58, n° 2021-59 et arrêté du 25.1.21 : JO du 26.1.21, textes n° 17 et n° 18 / délibérations Anah n° 2020-43, n° 2020-49, n° 2020-50, n° 2020-51, n° 2020-52, n° 2020-53, n° 2020-54, n° 2020-55, n° 2020-56 : BO du 19.12.20)

En 2020, le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) a fusionné avec l'aide « Habiter Mieux agilité » en une prime unique distribuée par l'Anah dès la fin des travaux et prestations : MaPrimeRénov'. Elle était ouverte aux ménages aux revenus modestes et très modestes. Le CITE a toutefois été prorogé pour 2020 pour les ménages dont les revenus dépassent les plafonds d'éligibilité à la prime (à noter : le CITE est supprimé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, à l'exception des bornes de recharge pour véhicule électrique qui resteront éligibles à un crédit d'impôt dédié).

Deux décrets et deux arrêtés du 25 janvier 2021 modifient le dispositif MaPrimeRénov', pour les dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Le premier décret précise notamment les nouvelles caractéristiques et les conditions d'octroi de la prime, avec :

- l'ouverture à tous les propriétaires occupants ou bailleurs ;
- la mise en place des nouveaux forfaits « assistance à maîtrise d'ouvrage » et « rénovation globale » ;
- l'intégration des bonus « sortie de passoire thermique » et « bâtiment basse consommation ».

L'arrêté du 25 janvier 2021 en précise les dispositions. Il indique en particulier, les nouveaux barèmes relatifs au montant de la prime pour les ménages aux ressources intermédiaires et supérieures, nouvellement éligibles à la prime.

Un autre arrêté du même jour modifie l'arrêté du 17 novembre 2020 (cf. [Habitat Actualité n° 177](#)) et précise les caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations des nouveaux forfaits et des deux bonus.

Un deuxième décret fixe en outre la composition et prévoit les cas et les modalités de saisine de la commission des sanctions.

Un nouveau dispositif est par ailleurs créé pour les copropriétés : MaPrimeRénov' Copropriétés. Son régime est défini par les délibérations Anah n° 2020-54 et n° 2020-55 du 2 décembre 2020. Le dispositif s'articule autour :

- d'une aide de 25 % du montant des travaux, plafonnée à 15 000 euros par logement versée au syndicat de copropriétaires dès lors que le gain énergétique obtenu est supérieur à 35 % ;
- de primes de 500 euros par logement en cas de sorties après travaux des étiquettes F ou G, ou en cas d'atteinte de l'étiquette A ou B après travaux ;
- d'une prime individuelle attribuée aux propriétaires occupants très modestes et modestes d'un montant respectif de 1 500 euros ou 750 euros ;
- d'une prime de 3 000 euros pour les copropriétés fragiles ou les copropriétés en difficulté, sous réserve d'une valorisation des CEE par l'Anah.

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

### Évolutions du programme « Habiter Mieux »

Les délibérations n° 2020-50 à n° 2020-53 du 2 décembre 2020 prévoient également diverses évolutions du programme « Habiter mieux » applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, à savoir :

- le passage de 25 % à 35 % du gain énergétique minimum requis pour les travaux pour les propriétaires occupants, avec une souplesse accordée pour les dossiers déposés avant le 28 février 2021 ;
- l'évolution dans le cadre de la bonification pour la sortie de précarité énergétique des propriétaires occupants :
  - du plafond de travaux de rénovation énergétique globale de 30 000 euros ;
  - de la prime Habiter Mieux à 10 % du montant des travaux dans la limite de 3 000 euros pour les ménages modestes et de 2 000 euros pour les ménages très modestes ;
- l'évolution de la prime sortie de passoire thermique à 1 500 euros ;
- la création d'une prime « basse consommation » de 1 500 euros pour les travaux permettant l'atteinte d'une étiquette A ou B ;
- l'exclusion des chaudières fioul et charbon ou des projets entraînant une augmentation des émissions de gaz à effet de serre ;
- pour les propriétaires bailleurs, l'absence de condition de gain de performance énergétique pour les logements situés dans un département d'outre-mer pour les dossiers déposés jusqu'au 31 décembre 2021 ;
- pour les prestations d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et les prestations d'ingénierie, la mise en place de règles de non-cumul entre les aides Anah et MaPrimeRénov'.

Pour mémoire, l'ordonnance du 25 mars 2020 (art. 8) a permis une prolongation des délais de forclusion des dossiers de subvention de travaux. La délibération n° 2020-43 précise les modalités dans lesquelles ces prorogations sont accordées. Elle prévoit ainsi la prorogation des délais pour les dossiers déposés par des syndicats de copropriétaires, des propriétaires occupants et propriétaires bailleurs, ainsi que pour les dossiers Résorption de l'habitat insalubre (RHI), Traitement de l'habitat insalubre, remédiable ou dangereux, et des opérations de restructuration immobilière (THIRORI). La prorogation ne pourra excéder un an pour les dossiers propriétaires occupants et propriétaires bailleurs et un an renouvelable une fois pour les dossiers syndicats de copropriétaires. Concernant les dossiers de RHI/THIRORI, seuls ceux dont la date de forclusion intervient avant le 31 décembre 2020 peuvent faire l'objet d'une prorogation. La prolongation peut aller jusqu'à six mois pour le calibrage, un an pour le relogement et pour le déficit d'opération.

Enfin, la délibération n° 2020-56 modifie les conditions de financement en faveur de l'humanisation des structures d'hébergement comprenant moins de 15 places. Ainsi, pour ces projets, le taux de subvention maximum est porté à 90 % de la dépense, dans la limite maximale de 17 500 euros de subvention par place, sans autorisation expresse du représentant de l'État dans la région. En Île-de-France, ce plafond maximal de subvention est porté à 26 250 euros par place.

### Élargissement des bénéficiaires des aides de l'Anah

(décret n° 2020-1750 du 28.12.20 : JO du 30.12.20 / délibération n° 2020-49 du 2.12.20)

Dans le cadre du Plan « France Relance », le décret du 28 décembre 2020 révisé le régime des aides de l'Anah. Les modifications concernent principalement l'extension de MaPrimeRenov' à tous les syndicats de copropriété. Il complète aussi le dispositif des Opérations de revitalisation du territoire (ORT), pour soutenir le programme Action cœur de ville (ACV) et accentuer l'action de l'Anah en centres anciens et sur le champ des copropriétés.

Le décret clarifie également la liste des bénéficiaires et non bénéficiaires des aides de l'Anah, élargit les bénéficiaires des aides pour le portage ciblé et pour le Dispositif coordonné d'intervention immobilière et foncière (DCIIF) aux établissements publics fonciers et d'aménagement de Guyane et de Mayotte, ainsi qu'aux

concessionnaires assurant une mission de redressement des copropriétés. Dans le cadre de certaines opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de Traitement de l'habitat insalubre, réparable ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière (THIRORI), il permet de financer des travaux complémentaires à l'échelle de l'îlot traité. Il étend enfin l'auto-réhabilitation en outre-mer aux propriétaires bailleurs.

Enfin, le décret précise que le bénéficiaire doit déclarer toutes les aides reçues pour financer son projet et renvoie au Conseil d'administration de l'Anah le soin de préciser les modalités d'application de la règle d'écrêtement, notamment en ce qui concerne les types d'aides visées.

Prise en application de celui-ci, la délibération n° 2020-49 précise que ces aides correspondent aux subventions en faveur de la réalisation de travaux ou de prestations d'ingénierie en vue d'améliorer le parc de logements privés, accordées par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements, l'ADEME, l'Union européenne et les organismes d'assurance vieillesse obligatoire et les organismes chargés du service des prestations familiales. Le texte intègre également les CEE ainsi que les aides aux riverains d'aérodromes. En outre, si lors d'un contrôle, une de ces aides n'a pas été prise en compte dans le calcul de la subvention, l'Anah peut procéder à un nouveau calcul de la subvention et, le cas échéant, au reversement des sommes perçues. À noter que la règle d'écrêtement s'apprécie à l'engagement de la subvention et lors de sa liquidation, par rapport au coût global de l'opération TTC. L'ensemble de ces mesures entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

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

### Plafonds de ressources Anah 2021

(arrêté du 22.12.20 : JO du 31.12.20)

L'arrêté du 22 décembre 2020 actualise les plafonds de ressources des ménages modestes et très modestes pour les bénéficiaires du dispositif MaPrimeRénov', ainsi que de l'aide du programme « Habiter Mieux ». En raison de la crise sanitaire et du contexte économique et social ayant bouleversé la vie des ménages en 2020, mais également de la volonté du gouvernement de massifier les travaux de rénovation énergétique, les plafonds applicables en 2020 sont maintenus.

### Bilan 2020, budget et objectifs 2021

(communiqué de presse du 27.1.21)

Au cours de l'année 2020, l'Anah a contribué à la rénovation de 247 323 logements, soit une augmentation de 58,8 % par rapport à l'année précédente. Au total, 1,42 milliard d'euros ont été mobilisés en 2020 pour aider les ménages dans l'amélioration du confort de leur logement (970,2 millions d'euros en 2019). L'ensemble de ces aides a généré plus de 3,2 milliards de travaux.

Le budget d'intervention de l'agence pour l'année 2021 est de 2,7 milliards d'euros (il était de plus d'un milliard d'euros en 2020). Plus précisément, pour 2021, la rénovation énergétique bénéficie de 2,2 milliards d'aides, dont 1,7 milliards pour MaPrimeRénov', avec la rénovation de 600 000 logements dont 400 à 500 000 avec MaPrimeRénov'.

L'Anah rappelle la dynamique de ces programmes, entamée en 2018 (94 000 logements) et confirmée en 2019 (155 000 logements) :

- 209 510 logements rénovés dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique (+79 %), dont 51 967 dans le cadre du programme Habiter Mieux sérénité (+7 %) ;
- 24 230 logements rénovés dans le cadre de l'intervention sur les copropriétés dégradées (+6 %) ;
- 19 861 logements rénovés dans le cadre de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie (+20 %) ;
- 12 623 logements rénovés dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne (+18 %) ;
- 7 339 logements conventionnés dont 4 077 ont bénéficié d'aides aux travaux (+2 %).

L'Anah précise également les chiffres MaPrimeRénov' 2020 :

- 191 690 dossiers ont été déposés sur le site ;
- 98 % des dossiers ont été instruits et 141 143 ont été engagés pour un montant de 570 millions d'euros d'aides ;
- 75 200 demandes de solde ont été reçues à l'issue des travaux et 53 545 primes ont été versées (75 %) ;
- 64 % des bénéficiaires sont des ménages très modestes ;
- 72 % des travaux concernent le système de chauffage, 26 % l'isolation et 2 % la ventilation.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, 40 682 dossiers supplémentaires ont été déposés, dont 20 480 concernent les nouveaux publics éligibles.

*En savoir plus : lire le communiqué de presse de l'Anah*

## Prêt à taux zéro (PTZ) : offres émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021

(décret n° 2020-1819 du 30.12.20 : JO du 31.12.20)

Les conditions d'éligibilité et les caractéristiques du Prêt à taux zéro (PTZ) sont fixées chaque année par décret. Le décret du 30 décembre 2020 maintient à l'identique l'ensemble des dispositions applicables en 2020 pour les prêts émis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Pour mémoire, le décret du 6 janvier 2020 a introduit :

- pour les PTZ dans l'ancien avec travaux, une obligation de consommation énergétique annuelle inférieure à 331 kWh/m<sup>2</sup> après réalisation des travaux ;
- pour le vendeur dans le cadre d'une opération en location-accession, la possibilité de réaliser les travaux exigibles pour un PTZ dans l'ancien.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2021-01*

## Financement des logements locatifs aidés : actualisation des valeurs de base pour le calcul de l'assiette des subventions et des prêts

(avis du 22.12.20)

La révision annuelle des valeurs de base pour le calcul des subventions de l'État et des prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés est prévue en fonction de la variation annuelle de l'ICC appréciée entre la valeur du deuxième trimestre de l'antépénultième année et celui de l'année précédente. Par conséquent, les valeurs de base ainsi que le coût forfaitaire des garages sont actualisés de 0,40 % à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021 dans les conditions définies dans les tableaux figurant dans l'avis du 22 décembre 2020.

## Recommandation du HCSF : assouplissements dans l'octroi des crédits immobiliers

(recommandation n° R-HCSF-2021-1)

Le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) a adopté le 27 janvier 2021 une nouvelle recommandation relative à l'octroi de crédits immobiliers résidentiels en France.

Après avoir examiné les évolutions récentes du marché immobilier résidentiel et de la production de crédit immobilier intervenues depuis sa recommandation du 20 décembre 2019, le Haut Conseil avait annoncé le 17 décembre 2020 son intention d'ajuster cette recommandation.

Les principaux ajustements portent sur les points suivants :

- la référence pour le taux d'effort passe de 33 % à 35 % tandis que la définition du taux d'effort fait l'objet de précisions ;
- l'appréciation de la maturité maximale peut prendre en compte un différé d'amortissement dans des cas où la date d'entrée en jouissance du bien est décalée par rapport à l'octroi du crédit. Ainsi, une tolérance maximale de deux ans de différé d'amortissement s'ajoute à la limite de maturité à 25 ans pour les crédits immobiliers destinés à l'acquisition ou la construction d'un logement neuf et ceux liés à des acquisitions dans l'ancien donnant lieu à un programme de travaux dont le montant représente au moins 25 % du coût total de l'opération ;
- la part de la production de nouveaux prêts pouvant s'écarter du respect des critères de maturité et de taux d'effort (marge de flexibilité) est portée de 15 % à 20 % du volume des nouveaux crédits ;
- la nouvelle recommandation précise également que les renégociations, rachats de crédit et regroupement de crédits n'entrent pas dans son champ d'application. Le Haut Conseil invite néanmoins les établissements et les sociétés de financement à prendre en considération les bonnes pratiques formalisées par la recommandation et à veiller à ce que ces opérations permettent une réduction du taux d'effort des emprunteurs.



## Fiscalité

### Taxe d'aménagement : révision annuelle

(arrêté du 30.12.20 : JO du 31.12.20)

L'arrêté du 30 décembre 2020 actualise les valeurs forfaitaires par mètre carré de surface de construction, constituant l'assiette de la taxe d'aménagement (comme chaque année, en fonction du dernier ICC publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)).

Pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021, ces valeurs sont fixées à :

- en Île-de-France : 870 euros ;
- hors Île-de-France : 767 euros.

## HLM : dépenses de rénovation énergétique et dégrèvement de taxe foncière

(CE : 12.10.20)

Les organismes HLM, ayant réalisé des dépenses de rénovation d'immeubles affectés à l'habitation remplissant les critères des travaux éligibles au taux réduit de TVA, peuvent bénéficier d'un dégrèvement de taxe foncière (CGI : art. 1391 E).

Pour le Conseil d'État, la circonstance que ces travaux aient été facturés à un taux normal de TVA et que l'organisme HLM n'établisse pas qu'ils aient fait l'objet d'une livraison à soi-même ne prive pas ce dernier du droit à dégrèvement de taxe foncière.

## Location-accession : précisions sur l'exonération de taxe foncière des logements réhabilités

(BOFIP du 17.12.20)

Pour mémoire, les logements neufs affectés à l'habitation principale faisant l'objet d'un contrat de location-accession sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans (CGI : art. 1384 A III). Les collectivités territoriales et les EPCI peuvent appliquer cette exonération aux logements anciens réhabilités (CGI : art. 1384 A IV / LF 2020 : art. 25).

Elle est applicable pendant 15 ans et concerne les logements affectés à l'habitation principale qui font l'objet d'une convention et d'une décision d'agrément.

La doctrine fiscale est ainsi mise à jour et rappelle que l'exonération est maintenue :

- lorsque le locataire lève l'option ;
- ou s'il ne la lève pas, lorsque le logement fait l'objet d'un nouveau contrat de location-accession ou d'une location s'inscrivant dans le cadre d'une convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.

## Exonération de taxe d'habitation

(BOFIP du 22.12.20)

Pour mémoire, une exonération progressive de la taxe d'habitation sur la résidence principale a été mise en place par la loi de finances pour 2018, pour la période allant de 2018 à 2020 (LF 2018 : art. 5 / CGI : art. 1414 C). L'exonération est appliquée en fonction du revenu fiscal de référence du contribuable (CGI : art. 1417). Les montants de dégrèvement sont les suivants :

- pour l'année 2018 : 30 % ;
- pour l'année 2019 : 65 % ;
- pour l'année 2020 : 100 %.

Les Établissements d'hébergement des personnes âgées dépendantes (EHPAD) sont exonérés de taxe d'habitation. La mesure concerne les impositions à partir de 2018.

Un dispositif de lissage est également prévu en cas de perte d'une exonération de fiscalité directe locale, pour les contribuables qui ont perdu le bénéfice d'une exonération de taxe d'habitation ou de taxe foncière. Il permet de continuer à être exonéré pendant deux ans.

Enfin, les communes et les EPCI peuvent moduler de 10 à 20 % le taux de l'abattement pour les personnes handicapées.



## Location

### Critère de performance énergétique et décence du logement

(décret n° 2021-19 du 11.1.21 : JO du 13.1.21)

En application de la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (cf. [Analyse juridique n° 2019-17](#)), le décret du 11 janvier 2021 conditionne la décence d'un logement à un niveau de performance énergétique minimal.

Le logement est ainsi qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation exprimée en énergie finale par mètre carré et par an est inférieure à 450 kWh/m<sup>2</sup> en France métropolitaine.

Cette disposition entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et ne s'appliquera qu'aux nouveaux contrats de location conclus à compter de cette date.

### Location de meublés de tourisme : informations obligatoires

(décret n° 2020-1479 du 30.11.20 : JO du 1.12.20 / décret n° 2020-1585 et arrêté du 14.12.20 : JO du 15.12.20)

Dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation fait l'objet d'une autorisation préalable, le conseil municipal peut décider de soumettre à déclaration préalable, soumise à enregistrement, toute

location d'un meublé de tourisme, même s'il s'agit de la résidence principale du loueur (Code du tourisme : L.324-1-1).

Depuis la loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, le Code du tourisme (L.324-2-1) fixe la liste des informations qui doivent être transmises à la commune par la personne qui se livre ou prête son concours (contre rémunération ou à titre gratuit, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique) à la mise en location d'un meublé de tourisme. Il prévoit également que toute offre de location meublée touristique doit préciser si l'offre émane d'un particulier ou d'un professionnel au sens du Code général des impôts (CGI : art. 155) (cf. [Analyse juridique n° 2020-04](#)).

Dans sa partie réglementaire, ce même Code (R.324-3) reprend la liste des informations qui peuvent être demandées. Il est apparu nécessaire, dans un souci de clarification et de simplification des dispositions concernées, d'éliminer cette redondance. En conséquence, le décret du 30 novembre 2020 modifie les dispositions réglementaires concernées.

Par ailleurs, le décret du 14 décembre 2020 précise que (D.324-1-3) :

- toute offre de location d'un meublé de tourisme émanant d'un professionnel au sens du CGI (art. 155) doit porter la mention « annonce professionnelle » ;
- toute offre de location d'un meublé de tourisme n'émanant pas d'un professionnel doit porter la mention « annonce d'un particulier ».

Ces mentions figurent sur l'offre telle qu'affichée sur le site internet de la plateforme, dans des conditions de visibilité et de lisibilité suffisantes.

Parallèlement, l'arrêté du 14 décembre 2020 précise le format des tableaux relatifs aux transmissions d'informations.

### **Encadrement de l'évolution des loyers en zones tendues : critère de performance énergétique**

(décret n° 2020-1818 du 30.12.20 : JO du 31.12.20)

Dans les zones tendues, l'évolution du loyer à la relocation ou au renouvellement du bail est limitée. Des exceptions et des dérogations à ce principe sont toutefois prévues, notamment, lorsque le logement a fait l'objet de travaux d'amélioration ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué.

Pour mémoire, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, lorsque l'augmentation de loyer est justifiée par la réalisation de travaux, le logement doit respecter une consommation énergétique après travaux inférieure à 331 kWh par mètre carré et par an (décret du 27.7.17 : art. 7).

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, le décret du 30 décembre 2020 étend cette condition de performance énergétique aux augmentations de loyer justifiées par le caractère manifestement sous-évalué du loyer. Au-delà du seuil de 331 kWh par mètre carré par an, aucune réévaluation de loyer n'est possible.

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

### **Expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers sur le territoire de l'établissement public territorial Plaine Commune**

(décret n° 2020-1619 du 17.12.20 : JO du 19.12.20)

La loi ELAN a instauré à titre expérimental et pour une durée de cinq ans, dans les zones tendues, un dispositif d'encadrement du niveau des loyers. Il s'applique sur demande des EPCI compétents en matière d'habitat de la commune de Paris, des établissements publics territoriaux, de la métropole du Grand Paris, de la métropole de Lyon et de la métropole d'Aix-Marseille-Provence (cf. [Habitat Actualité numéro spécial loi ELAN](#)).

À la suite de la délibération du conseil de territoire de l'établissement public territorial Plaine Commune du 19 février 2019, le décret du 17 décembre 2020 détermine le périmètre sur lequel l'expérimentation est mise en place : elle concerne l'intégralité du territoire de l'établissement public territorial Plaine Commune.

Cette mesure entrera en vigueur dès publication de l'arrêté préfectoral fixant les loyers de référence, qui est nécessaire à l'application du dispositif.

Pour mémoire, l'encadrement du niveau des loyers s'applique à Paris depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019 et à Lille, Hellemmes et Lomme depuis le 1<sup>er</sup> mars 2020.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2019-13*

### **Aides au logement : modalités de calcul**

(décret n° 2020-1751 du 29.12.20 : JO du 30.12.20 / décret n° 2020-1816 du 29.12.20 : JO du 31.12.20 / arrêté du 31.12.20 : JO du 1.1.21)

Trois textes réglementaires apportent des modifications aux modalités de calcul des aides personnelles au logement.

Le décret du 29 décembre 2020 fixe au 1<sup>er</sup> janvier 2021 la date d'entrée en vigueur de la réforme du calcul « en temps réel » des aides au logement. Pour mémoire, la loi de financement de la sécurité sociale pour 2019 du 22 décembre 2018 (art. 78) a introduit le principe de contemporanéité des aides personnelles au logement

(APL/AL). Le décret du 30 décembre 2019 relatif aux ressources prises en compte a précisé les modalités de mise en œuvre des « APL en temps réel » qui devaient être mises en place au 1<sup>er</sup> avril 2020 (cf. [Habitat Actualité n° 172](#)). Cette réforme a été reportée, notamment en raison des mesures prises pour lutter contre l'épidémie de coronavirus (Min. Cohésion des territoires, communiqué de presse du 17.3.20). Le montant des APL locatives est désormais calculé sur les revenus des 12 derniers mois glissants, en fonction des revenus actuels des bénéficiaires et non plus de ceux de l'année N-2 comme c'était le cas avant la réforme. Les ressources prises en compte pour le calcul de l'aide au logement sont appréciées tous les trois mois, à l'exception des ressources qui ne peuvent être connues trimestriellement.

Le décret précise que les dispositions relatives à l'APL accession entreront, quant à elles, en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2021 et nécessiteront la création d'une aide exceptionnelle au moment de l'entrée en vigueur. Ainsi, pour le premier mois d'application du nouveau mode de calcul de l'aide personnalisée au logement prévue pour les accédants à la propriété, les ménages allocataires de cette aide au titre du mois d'avril 2021, et dont une mensualité de prêt doit être prélevée au titre du mois de mai 2021, bénéficient d'une aide exceptionnelle versée au mois de mai 2021. Le montant de cette aide exceptionnelle sera égal au montant de l'APL du bénéficiaire, calculée au titre du mois d'avril 2021.

Un second décret du 29 décembre 2020 déroge, pour l'année 2021, à la revalorisation annuelle de l'abattement forfaitaire (R0) appliqué aux ressources du ménage.

Pour rappel, le montant mensuel de l'aide au logement est calculé selon la formule suivante : L+C-PP.

- L correspond au loyer principal, pris en compte dans la limite d'un plafond fixé par arrêté ;
- C correspond au montant forfaitaire des charges, fixé par arrêté ;
- PP correspond à la participation personnelle du ménage.

Cette participation personnelle du ménage est la somme d'une participation minimale calculée selon des modalités précisées par arrêté et d'une participation au titre des ressources du ménage auxquelles sont appliquées un abattement forfaitaire (R0). Cet abattement est fixé par arrêté en fonction de la composition familiale. Il est normalement revalorisé chaque année au 1<sup>er</sup> janvier, en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation des ménages hors tabac.

Enfin, l'arrêté du 31 décembre 2020 met à jour les paramètres nécessaires au calcul des aides (actualisation de l'arrêté du 27 septembre 2019).

## Logement social

### Plafonds de ressources HLM

(arrêté du 24.12.20 : JO du 30.12.20)

La réglementation HLM relative à l'attribution des logements locatifs sociaux prévoit des plafonds de ressources pour l'attribution des logements sociaux. L'actualisation des plafonds de ressources est réalisée en tenant compte de la variation de l'Indice de référence des loyers (IRL) du troisième trimestre (CCH : R.441-1). L'IRL du troisième trimestre 2020 s'établit à 130,59 soit une augmentation de 0,46 % par rapport à l'IRL du troisième trimestre 2019.

Pour mémoire : le montant des ressources à prendre en considération pour l'attribution d'un logement HLM est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'année N-2, soit 2019 pour 2021. Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année N-1 ou des revenus des 12 derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10 % par rapport à ceux de l'année N-2.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2020-01*

### Plafonnement du supplément de loyer de solidarité

(arrêté du 4.12.20 : JO du 12.12.20)

Le plafonnement du montant du Supplément de loyer de solidarité (SLS) est mis en œuvre lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède 30 % des ressources du ménage (CCH : L.441-4).

En application de la loi ELAN (cf. [Habitat Actualité spécial loi ELAN](#)), l'ordonnance du 15 mai 2019 institue un deuxième plafonnement, pour les locataires :

- dont le logement a été acquis et conventionné par un bailleur social ;
- qui ont conclu un nouveau bail conforme à la convention APL.

L'arrêté du 4 décembre 2020 détermine le montant de ces plafonds.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2020-09*

### RLS : revalorisation des plafonds de ressources et des montants

(arrêté du 17.12.20 : JO du 22.12.20)

La loi de finances pour 2018 (art. 126) a institué une Réduction du loyer de solidarité (RLS) appliquée par les bailleurs sociaux aux locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond, fixé en fonction de la composition du foyer et de la zone géographique. Elle s'accompagne d'une baisse du montant de l'APL, pour les locataires concernés, dans une proportion fixée par décret comprise entre 90 et 98 %.

L'arrêté du 17 décembre 2020 fixe les plafonds de ressources et les montants de RLS applicables pour l'année 2021.

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

### Nouveau formulaire de demande

(arrêté du 22.12.20 : JO du 27.12.20)

L'arrêté du 22 décembre 2020 homologue le nouveau formulaire de demande de logement locatif social (CERFA 14069\*04), ainsi que la notice correspondante (CERFA 51423#04).

Il liste également, en annexe les pièces justificatives à fournir pour une demande de logement locatif social. Plusieurs modifications sont apportées à la liste des documents à fournir, qui est désormais divisée en trois parties :

- les pièces obligatoires à fournir au moment de l'enregistrement de la demande ;
- les pièces obligatoires à fournir au moment de l'instruction de la demande ;
- les pièces complémentaires qui peuvent être demandées par le service instructeur.

Plusieurs modifications sont apportées.

Concernant les pièces à fournir au moment de l'enregistrement : les demandeurs authentifiés par le processus de vérification de l'identité « France Connect », au moment du dépôt de la demande en ligne sur le portail grand public, sont exemptés de fournir leur pièce d'identité. Elle devra néanmoins être transmise pour l'instruction.

Concernant les documents obligatoires à produire au moment de l'instruction : un document de taxation peut désormais être fourni pour les personnes qui, ayant fait leur déclaration de ressources tardivement, ne peuvent produire l'avis d'imposition.

Par ailleurs, les demandeurs qui, du fait de leur date d'entrée récente sur le territoire, justifient ne pouvoir fournir d'avis d'imposition français ou de document équivalent, n'ont à justifier que des ressources perçues depuis leur entrée sur le territoire, indiquées sur leur carte de résident ou de séjour temporaire.

En ce qui concerne les pièces complémentaires, il est précisé que le certificat de grossesse, que le service instructeur peut demander, doit désormais être un certificat médical. À noter : l'obligation d'attester que la grossesse est supérieure à 12 semaines est supprimée.

Ces nouveaux éléments entrent en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> février 2021. À cette date, la précédente version du CERFA ne pourra plus être utilisée et ne sera plus acceptée par le Système national d'enregistrement (SNE).

### Résiliation du bail en cas de violences

(Cass. Civ III : 17.12.20)

Le bail peut être résilié en cas de violences commises par le fils du locataire à l'encontre des employés du bailleur, même si les faits se sont déroulés en dehors des lieux loués.

En l'espèce, le fils d'une locataire avait agressé des employés du bailleur à plusieurs reprises. Il avait été condamné pour ces faits. La locataire avait alors été assignée en résiliation du bail.

Il a été jugé que ces violences constituaient des manquements graves à l'obligation d'usage paisible des lieux loués incombant au locataire et aux personnes vivant sous son toit. Le fait qu'elles aient été commises en dehors des lieux loués importait peu, puisque les victimes étaient des employés du bailleur.

### Qualité à agir en expulsion

(Cass. Civ III : 7.1.21)

Lorsque le locataire est privé de la jouissance de son logement, le propriétaire peut agir en expulsion contre les occupants sans droits ni titre.

En l'espèce, une SCI avait loué un appartement à un couple qui détenait des parts dans la société. La jouissance du logement a été attribuée à l'épouse par une ordonnance de non-conciliation. Elle est décédée avant le prononcé du divorce. Les enfants se sont maintenus dans le logement et ont refusé que leur père y vive. La SCI les a assignés en expulsion et en paiement des loyers échus et d'une indemnité d'occupation.

La Cour d'appel retient que l'époux, qui n'avait pas notifié à la SCI la résiliation du bail, avait toujours la qualité de locataire et était tenu au paiement des loyers, même s'il n'occupait pas le logement. La SCI, qui ne pouvait se substituer à son locataire, n'avait pas qualité à agir en expulsion des enfants.

Pour la Cour de cassation, le propriétaire d'un logement donné à bail à un locataire qui se trouve privé de sa jouissance en raison de la présence d'occupants sans droit ni titre a intérêt et qualité pour agir contre eux pour rétablir son locataire dans ses droits.

### Pouvoirs du juge en matière de décence du logement

(Cass. Civ III : 3.12.20)

Si le logement ne répond pas aux critères de la décence, le locataire peut demander sa mise en conformité au propriétaire. Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser

et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre son paiement, avec ou sans consignation, et la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux ([loi du 6.7.89 : art. 20-1](#)).

La Cour de cassation précise que, si le juge n'est pas saisi d'une demande de travaux, il n'a pas le pouvoir d'ordonner la suspension des loyers.

### Résiliation du bail en cas de liquidation judiciaire

(Cass. Civ : 7.10.20)

Le bailleur en liquidation judiciaire qui souhaite mettre fin au bail pour vendre le logement doit délivrer un congé. En effet, lorsque le bailleur entend résilier un bail d'habitation relevant des dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989 pour vendre le logement, il doit, en respectant un délai de préavis de six mois, délivrer un congé. À peine de nullité, ce dernier doit être motivé par sa décision de vendre le logement et indiquer le prix et les conditions de la vente projetée, le congé valant offre de vente au profit du locataire (loi du 6.7.89 : art. 15, I et II). La Cour de cassation précise que les dispositions du Code de commerce (L.641-11-1) n'excluent pas l'application de cette exigence en cas de liquidation judiciaire. En conséquence, lorsque le bailleur est mis en liquidation judiciaire, le liquidateur qui entend céder de gré à gré et libre d'occupation le logement donné à bail, est tenu de délivrer au locataire un congé pour vendre.



## Publics en difficulté

### Prévention des expulsions : diagnostic social et financier

(décret n° 2021-8 du 5.1.21 : JO du 7.1.21)

Un Diagnostic social et financier (DSF) est réalisé au stade de l'assignation aux fins de constat de la résiliation par l'organisme compétent, désigné par le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement (PDALHPD). La loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 119, al. 2) modifie l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et précise que le DSF est réalisé selon des modalités et un contenu, fixés par voie réglementaire.

C'est l'objet du décret du 5 janvier 2021 qui précise quel organisme est compétent pour réaliser le diagnostic, les étapes de réalisation de ce dernier, ainsi que son contenu. Un arrêté (à paraître) précisera un modèle-type de DSF.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2021-02*

### Chèque énergie : nouveautés

(décret n° 2020-1763 du 30.12.20 : JO du 31.1.21)

Pour mémoire, le chèque énergie est une aide au paiement des dépenses d'énergie qui remplace les tarifs sociaux de l'énergie (tarif de première nécessité pour l'électricité et tarif spécial de solidarité pour le gaz naturel) qui se sont éteints au 31 décembre 2017. Le chèque énergie est attribué sur la base d'un critère fiscal unique, tenant compte du niveau de revenu et de la composition des ménages. Il permet aux ménages bénéficiaires de régler leur facture d'énergie, quelle qu'en soit la source (électricité, gaz, fioul, bois...). S'ils le souhaitent, les bénéficiaires peuvent également utiliser le chèque pour financer une partie des travaux d'économies d'énergie qu'ils engagent dans leur logement.

Pour améliorer le dispositif, les modalités de mise en œuvre du chèque énergie sont modifiées.

Le seuil du revenu fiscal de référence, comme la valeur du chèque énergie pour l'année 2021, sera fixé par arrêté. En ce qui concerne les bénéficiaires, le ménage doit disposer ou jouir d'un local imposable à la taxe d'habitation ou être sous locataire d'un logement soumis à la taxe d'habitation et géré en intermédiation locative.

Par ailleurs, les chèques énergie peuvent être utilisés dans les maisons de retraite médicalisées et les résidences sociales. Le montant de l'aide spécifique versée aux gestionnaires de résidence sociale sera fixé par arrêté. Le gestionnaire déduit l'aide distribuée pour chaque logement éligible du montant de la redevance due par chaque occupant.

Enfin, des précisions sont apportées en matière de transmission des données, de rectification de la situation fiscale et d'affectation du chèque énergie.

Ces mesures sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021, à l'exception de celles concernant la transmission des données qui entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2021 et de celles relatives à la déduction de l'aide spécifique du montant de la redevance due par les occupants des résidences sociales dont l'entrée en vigueur est prévue le 15 mars 2022.

## Expérimentation de « Logement évolutif pour une nouvelle autonomie »

(arrêté du 27.10.20 : JO du 27.11.20)

L'expérimentation « Logement évolutif pour une nouvelle autonomie » (LENA) a pour objectif de faciliter la réinstallation et le maintien dans le logement d'une personne âgée, à la suite de son hospitalisation.

À compter du 27 novembre 2020, cette expérimentation innovante portée par le centre d'expertise national des technologies pour l'autonomie et la santé de la Mutualité française est lancée. Elle doit respecter les conditions précisées par le cahier des charges (annexe de l'arrêté du 27.10.20) et aura une durée de 42 mois à compter de l'inclusion du premier patient dans le dispositif. Elle sera menée sur les territoires d'intervention des Centres communaux d'action sociale (CCAS) de Saumur et de Cognac.

Elle passe par un diagnostic de la situation de la personne dès son entrée en service hospitalier. LENA entend mettre en œuvre un parcours coordonné de la sortie d'hospitalisation au retour à domicile de la personne, en proposant un séjour d'hébergement temporaire en résidence autonomie dans un logement de transition équipé des dernières technologies évolutives.

## Personnes âgées : prix des prestations d'hébergement de certains établissements

(arrêté du 16.12.20 : JO du 24.12.20)

L'arrêté du 16 décembre 2020 plafonne à 0,46 % au cours de l'année 2021 par rapport à 2020 l'augmentation des prix du socle de prestations et des autres prestations d'hébergement des personnes âgées.

Cette disposition ne s'applique qu'à certains établissements et services, notamment :

- ceux qui accueillent des personnes âgées ou qui leur apportent à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale lorsqu'ils ne sont ni habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale ni conventionnés au titre de l'aide personnalisée au logement ;
- les mêmes établissements lorsqu'ils n'accueillent pas à titre principal des bénéficiaires de l'aide sociale pour la fraction de leur capacité au titre de laquelle ils ne sont pas habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale...

## DALO : situation du handicap du demandeur

(CE : 8.10.20)

Dans le cas où une personne, satisfaisant aux conditions réglementaires d'accès au parc locatif social, ne reçoit pas une proposition de logement adaptée à sa situation, dans un délai fixé par le représentant de l'État dans le département, le demandeur peut saisir la commission de médiation. Cette dernière peut être saisie sans condition de délai lorsque le demandeur est logé dans des locaux suroccupés, indécents, s'il a au moins un enfant mineur, s'il présente un handicap (CASF : L.114) ou s'il a à charge au moins une personne présentant un tel handicap.

La commission peut refuser de considérer prioritaire et urgente une demande si le demandeur dispose déjà d'un logement adapté à ses besoins. Le Conseil d'État précise les modalités d'appréciation de cette situation : il y a lieu de prendre en compte les caractéristiques du logement, sa localisation et le montant du loyer, ainsi que la présence d'occupants (en situation de handicap), susceptibles de le rendre inadéquat aux besoins du demandeur.

## Appréciation des ressources du postulant à l'aide sociale

(Cass. Civ II : 12.11.20)

En matière d'aides sociales, l'État ou le département peuvent exercer des recours à l'encontre d'un bénéficiaire s'il revient « à meilleure fortune » (Code de l'action sociale et des familles : L.132-8).

La Cour de cassation précise les modalités d'application de cette mesure : le retour à « meilleure fortune » exclut la seule augmentation des revenus (qui sont pris en compte périodiquement lors de la révision des conditions d'ouverture des droits). Selon la Cour, la notion de « meilleure fortune » s'entend « de tout événement, survenu postérieurement à la date à laquelle les ressources du bénéficiaire ont été appréciées pour l'ouverture de ses droits à prestations, ayant pour effet, indépendamment de toute modification de la consistance du patrimoine, d'augmenter substantiellement la valeur globale de celui-ci, dans des proportions telles qu'elles le mettent en mesure de rembourser les prestations récupérables, perçues jusqu'alors ».

En ce sens, la vente d'un bien immobilier n'est pas suffisante car elle n'a pas en soi pour effet d'augmenter substantiellement la valeur globale du patrimoine.

La Cour précise également que la modification substantielle de la composition du patrimoine, la conversion de l'immeuble en liquidités immédiatement disponibles, la suppression de charges comme celles de copropriété, ne sont pas suffisantes pour caractériser un retour à meilleure fortune.

## Qualification du contrat de séjour

(Cass. Civ. III : 3.12.20, arrêts n° 912 et n° 913)

Lors d'un séjour dans un établissement social ou médico-social, le résident signe un contrat de séjour qui définit les objectifs et la nature de la prise en charge (CASF : L.311-4).

Dans deux affaires où un incendie s'était déclaré dans la chambre de résidents d'un EPHAD et d'une résidence foyer, la Cour de cassation précise que le contrat de séjour n'est pas un contrat de louage des choses au sens du droit civil. Elle rappelle que « le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer » (Code civil : art. 1709). Elle énonce que le contrat de séjour est exclusif de la qualification de contrat de louage de chose. Par conséquent, les règles prévues par le Code civil concernant ce type de contrat et organisant la responsabilité du preneur en cas d'incendie (Code civil : art. 1733) n'ont pas vocation à s'appliquer. Dans le cadre d'un contrat de séjour, en cas d'incendie, l'action en responsabilité de l'occupant suit le régime de la responsabilité contractuelle de droit commun.



## Habitat dégradé

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

(décret n° 2020-1711 du 24.12.20 : JO du 27.12.20)

En application de la loi ELAN (cf. [Habitat Actualité spécial loi ELAN](#)), l'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations crée une police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, en remplacement des procédures de police administrative spéciale existantes.

Elle introduit :

- la création d'une police unique de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations ;
- un nouvel arrêté de mise en sécurité et de traitement de l'insalubrité.

Le décret du 24 décembre 2020 complète le dispositif :

- il apporte les précisions nécessaires à la mise en œuvre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, notamment en matière de procédure contradictoire ou d'exécution des arrêtés pris au titre de cette police ;
- il opère un travail de toilettage des dispositions réglementaires (du CSP et du CCH) devenues caduques du fait de l'harmonisation des procédures de police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne, introduite par l'ordonnance du 16 septembre 2020 ;
- il reprend des dispositions en vigueur et apporte quelques changements.

Ces dispositions entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date. Lorsqu'une procédure a commencé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021, conformément aux dispositions en vigueur avant la réforme et sans qu'un arrêté n'ait été notifié, elle se poursuit après le 1<sup>er</sup> janvier 2021 selon les règles applicables à compter de cette date.

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



## Contrats

### Sort des déchets issus des chantiers

(décret n° 2020-1817 du 29.12.20 : JO du 31.12.20)

Le décret du 29 décembre 2020 introduit des dispositions réglementaires permettant aux maîtres d'ouvrage de s'assurer de la bonne gestion des déchets issus de leurs chantiers, dont ils sont responsables. Il s'agit notamment de formaliser dans les devis, rédigés par les entreprises et les professionnels du bâtiment, des lignes déchets ou encore l'obligation pour le ou les centres de collecte des déchets de délivrer à titre gracieux un bordereau de dépôt des déchets, renforçant ainsi les conditions de traçabilité des déchets.

### Contrat d'entretien d'une porte automatique de parking : obligation de sécurité de résultat

(Cass. Civ III : 5.11.20)

En l'espèce, un locataire avait été lourdement blessé par la porte automatique d'accès à son immeuble qui ne fonctionnait pas correctement, alors qu'il tentait de la refermer manuellement. Il a assigné l'assureur de l'immeuble, et la société chargée de la maintenance de la porte a été appelée en garantie.

Selon les juges du fond, la société chargée de l'entretien ne pouvait être soumise qu'à une obligation de sécurité de moyen, puisque les dysfonctionnements sont apparus entre deux visites d'entretien et qu'ils n'étaient pas liés à ces visites. Dans cet intervalle, si un problème survient, l'entreprise intervient sur signalement du gardien de

l'immeuble. Par conséquent, la responsabilité contractuelle de la société de maintenance avait été écartée dès lors qu'elle n'avait pas commis de faute.

Pour la Cour de cassation, celui qui est chargé de la maintenance d'une porte automatique d'accès à un parking est tenu d'une obligation de résultat en ce qui concerne la sécurité de l'appareil. La responsabilité de la société de maintenance peut donc être recherchée sans avoir à rapporter la preuve d'une faute.

## Propriété immobilière

(Cass. Civ III : 17.12.20)

La propriété s'acquiert par titre, mais aussi par prescription dans un délai de 30 ans voire de dix ans en cas de bonne foi et de juste titre.

En l'espèce, deux personnes revendiquent la propriété d'un même bien : l'une en raison d'une vente non publiée, l'autre d'une vente publiée.

Pour la Cour de cassation, les titres respectifs des parties, leur conférant des droits concurrents, étaient soumis à publicité foncière. Le seul fait d'être titulaire du seul acte publié à la conservation des hypothèques ne permet pas de se prévaloir de l'antériorité de la publication de son titre de propriété. En effet, pour elle, la prescription trentenaire peut être opposée à un titre.



## Assurance construction / Assurance habitation

### Ouvrages soumis à la garantie décennale

(Cass. Civ III : 26.11.20)

L'installation d'un système de chauffage inadapté relève de la garantie décennale.

En l'espèce, un couple avait fait installer dans sa maison une pompe à chaleur et un ballon thermodynamique. À la suite de pannes répétées de la pompe à chaleur en période hivernale, le couple a mis en œuvre la garantie décennale.

Il a été jugé que le volume d'air à chauffer était trop important par rapport à la capacité de la pompe à chaleur et le système de chauffage était incompatible avec les radiateurs. Il était inévitable que des problèmes de chauffe surviennent en période de grand froid.

Les désordres de la pompe à chaleur rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination et relèvent de la garantie décennale.

### Garantie décennale : vice de construction d'une installation de climatisation

(Cass. Civ III : 12.11.20)

L'installation d'un système de climatisation, comprise dans la fourniture et la pose d'une installation de chauffage, constitue la construction d'un ouvrage susceptible d'engager la responsabilité décennale de son constructeur lorsqu'elle présente un vice de construction.

En l'espèce, dans le cadre de la réhabilitation et de la rénovation complète d'un bâtiment, une entreprise a procédé à la conception de l'installation de climatisation et à la pose d'une pompe à chaleur réversible. Après plusieurs pannes de cette dernière et différentes expertises, le propriétaire du bâtiment a assigné l'entreprise en indemnisation de son préjudice.

Pour la Cour de cassation, la fourniture et la pose d'une installation de chauffage, incluant la fourniture et la mise en place de toute l'installation de climatisation avec pose des compresseurs, climatiseurs, gaines et canalisations d'air dans et à travers les murs du bâtiment, constituent la construction d'un ouvrage. Dès lors, la responsabilité décennale du constructeur peut être retenue lorsqu'il a installé une climatisation, d'une puissance insuffisante pour permettre un fonctionnement normal et pérenne et dont les pannes répétées démontrent que l'installation était dans l'incapacité de fonctionner par grand froid ou forte chaleur. Ceci constituant un vice de construction.

À noter : la Cour de cassation précise que la réception tacite d'un ouvrage résulte de la prise de possession jointe au paiement intégral. La date à retenir pour le point de départ de l'action en garantie décennale est donc celle du paiement intégral de la facture lorsqu'elle est postérieure à la prise de possession du bien (en l'espèce, de plusieurs mois).

### Qualité à agir après la vente de l'ouvrage

(Cass. Civ III : 12.11.20)

La vente d'un ouvrage ne fait pas obstacle à ce que le vendeur puisse bénéficier de l'action en responsabilité décennale contre l'entrepreneur et son assureur, à condition qu'il justifie d'un intérêt direct et certain.

En l'espèce, à la suite de l'apparition de désordres, les vendeurs d'une maison qu'ils avaient fait construire ont été condamnés, avec l'assurance du constructeur, à indemniser les acquéreurs pour le préjudice de jouissance subi et la réparation des vices de l'immeuble.

Pour la Cour d'appel, les vendeurs ont perdu leur qualité de maître d'ouvrage du fait de la vente. C'est donc en qualité de constructeurs qu'ils avaient été condamnés à indemniser leurs acquéreurs. Agissant en tant que constructeurs, leur recours en garantie était donc fondé sur la responsabilité de droit commun de l'assureur de l'entreprise ayant réalisé les travaux.

La Cour de cassation rappelle toutefois que si l'action en garantie décennale se transmet en principe avec la propriété de l'immeuble aux acquéreurs, le maître de l'ouvrage ne perd pas la faculté de l'exercer quand elle présente pour lui un intérêt direct et certain, notamment lorsqu'il a été condamné à réparer les vices de cet immeuble ([Cass. Civ III : 9.2.10, n° 08-18970](#)). De plus, les dommages qui relèvent d'une garantie légale ne peuvent donner lieu, contre les personnes tenues à cette garantie, à une action en réparation sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun ([Cass. Civ III : 13.4.88, n° 86-17824](#)).

Les vendeurs ayant conservé contre l'assureur de l'entreprise l'exercice de l'action fondée sur la responsabilité décennale (qui était prescrite en l'espèce), toute action fondée sur la responsabilité contractuelle de droit commun était donc exclue.

### **Responsabilité décennale : immixtion fautive du maître de l'ouvrage et vice de construction**

([Cass. Civ III : 23.9.20](#))

La responsabilité des constructeurs est écartée en présence d'une cause étrangère, comme l'immixtion fautive du maître de l'ouvrage.

En l'espèce, le maître de l'ouvrage décide la poursuite de travaux sans suivre les préconisations du géotechnicien et alors même qu'il avait été alerté par le bureau de contrôle.

La Cour de cassation précise que cette intervention doit bien être la cause directe des désordres de nature décennale. Elle censure l'arrêt d'appel qui n'a pas vérifié si les désordres n'avaient pas eu pour cause la réalisation fautive des travaux par les entreprises.



## **Copropriété**

### **Contrats de prêt du syndicat des copropriétaires et taux d'usure**

(arrêté du 24.11.20 : JO du 28.11.20)

Pour l'application des règles relatives aux taux d'usure (C. conso : L.314-6 / CMF : L.313-5-1), l'arrêté du 24 novembre 2020 assimile les contrats de crédits accordés à des syndicats de copropriétaires à des contrats de crédits consentis à des consommateurs (au sens de l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 24 août 2006). Cela signifie que les prêts accordés aux syndicats des copropriétaires bénéficient des règles applicables aux consommateurs en matière d'usure.

### **Cession à titre gratuit de parcelles à une ASL**

([Cass. Civ III : 12.11.20](#))

L'action en régularisation forcée d'un engagement de cession de parcelles à une Association syndicale libre (ASL), qui tend à faire reconnaître le droit de propriété cédé à elle par l'effet d'une stipulation pour autrui, est une action en revendication imprescriptible.

En l'espèce, deux propriétaires de parcelles contiguës se sont engagés, dans le cadre de la réalisation d'un lotissement, à céder à la future ASL en charge de sa gestion, plusieurs parcelles.

Pour la Cour de cassation, l'engagement de céder à titre gratuit des parcelles à la future ASL en charge de la gestion d'un lotissement, prévu dans un acte d'échange pour permettre la réalisation du lotissement, constitue une stipulation pour autrui dont cette dernière est le bénéficiaire identifiable. Une fois constituée, l'ASL s'est donc vue immédiatement conférer la propriété de ces parcelles, avant même la régularisation de la cession par acte authentique. L'action en régularisation forcée d'une telle cession est imprescriptible.

## Qualité de l'habitat

### Éco-PTZ

#### Allongement des délais de réalisation des travaux

(décret n° 2020-1558 du 8.12.20 : JO du 10.12.20)

Pour mémoire, le bénéficiaire de l'Éco-PTZ doit justifier de la réalisation ou de l'éligibilité des travaux de rénovation énergétique, dans un délai de trois ans à compter de sa date d'octroi (CGI : art. 244 quater U, I 5 al.1). À défaut, l'État exige le remboursement de l'avantage indûment perçu (CGI : art. 199 ter S). Ces modalités de restitution ont été précisées (CCH : D.319-14 II bis [nouveau]). Face à de fausses déclarations, les organismes de contrôle mettent en œuvre la procédure de remboursement du fait de l'avantage indûment perçu par l'emprunteur. La créance est recouvrée par les comptables de la direction générale des finances publiques.

En outre, le délai de réalisation des travaux peut être allongé en cas de :

- force majeure ;
- maladie ou d'accident de l'emprunteur ayant entraîné une incapacité temporaire de travail d'une durée de trois mois minimum ou en cas de décès de l'emprunteur ;
- procédure contentieuse liée à la réalisation de l'opération ;
- reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou de catastrophe technologique.

La demande d'allongement du délai doit être adressée à l'établissement de crédit au plus tard trois mois avant l'expiration du délai de réalisation des travaux. La décision d'allongement est prise par la direction générale du Trésor et est accordée pour un an (renouvelable).

Un arrêté précisera les modalités d'allongement du délai de réalisation des travaux pour le PTZ.

Ces mesures sont applicables aux demandes de dérogation déposées depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019.

#### Harmonisation du dispositif en métropole et en Outre-mer et actualisation des conventions

(arrêtés du 24.12.20 et du 30.12.20 : JO du 31.12.20 / arrêté du 30.8.20 : JO du 24.1.21)

Pour mémoire, l'éco-PTZ est un prêt à taux d'intérêt nul et accessible sans condition de ressources, pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique, jusqu'au 31 décembre 2021. Les travaux doivent être réalisés par un professionnel RGE qui fournit également les matériaux.

L'arrêté du 24 décembre 2020 actualise les références des catégories RGE pour tenir compte de la réforme du label RGE mise en place au 1<sup>er</sup> janvier 2021 par le décret et l'arrêté du 3 juin 2020 (cf. [Habitat Actualité n° 174](#)). Il aligne en outre certains gestes sur le dispositif MaPrimeRenov' dans un objectif de simplification et d'harmonisation des dispositifs d'incitation à la rénovation énergétique.

L'article 18 bis du Code général des impôts précise la liste des équipements, matériaux et appareils éligibles ainsi que les critères de performance exigés pour le bénéfice du CITE Ce dernier ayant été supprimé au 31 décembre 2020, l'arrêté du 24 décembre 2020 reprend l'ensemble des critères techniques applicables pour l'obtention de l'éco-PTZ, en supprimant tout renvoi vers cet article. L'arrêté du 30 décembre 2020 prévoit les mêmes mesures pour l'éco-PTZ en outre-mer.

L'arrêté du 30 août 2020 actualise en outre les différentes conventions nécessaires à la distribution de l'éco-PTZ, au regard des modifications apportés au dispositif par la loi de finances pour 2019 (cf. [Analyse juridique n° 2018-11](#)). Sont concernées par ces mises à jour les conventions conclues entre l'Etat, la SGFGAS et les établissements de crédit pour la mise en œuvre de l'éco-PTZ. Les annexes des trois arrêtés du 4 mai 2009 sont modifiées à compter du 25 janvier 2020.

#### DPE : nouveau cadre réglementaire et mentions des annonces et baux

(décrets n° 2020-1609 et n° 2020-1610 du 17.12.20 : JO du 18.12.20)

La loi du 23 novembre 2018 (art. 179) portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN », rend opposables les informations (autres que les recommandations) contenues dans les Diagnostics de performance énergétique (DPE) annexés aux ventes immobilières et baux d'habitation. Jusqu'alors, ces DPE étaient fournis à des seules fins d'information. La date d'opposabilité prévue par cette loi était fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Toutefois, dans le contexte de la crise sanitaire, cette date a été reportée au 1<sup>er</sup> juillet 2021 (loi du n° 2020-734 du 17.6.20 : art. 31 / décret : art. 5).

En application de ce texte, le décret du 17 décembre 2020 revoit la partie réglementaire du Code de la construction et de l'habitation cadrant les DPE, pour prendre en compte leur pleine opposabilité au 1<sup>er</sup> juillet 2021. Il prévoit des mesures relatives à l'établissement des diagnostics, notamment dans les bâtiments d'habitation collectifs et à leur contenu. Il intègre les nouvelles obligations instituées par la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat sur l'affichage dans les annonces immobilières de l'estimation des dépenses énergétiques théoriques et des futures obligations liées aux logements à consommation énergétique excessive (cf. [Analyse juridique n° 2019-17](#)).

Un autre décret du même jour fixe la durée de validité générale des DPE à dix ans.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2020-24*

### **Recharge des véhicules électriques et hybrides : modalités**

(décret n° 2020-1696 et arrêté du 23.12.20 : JO du 26.12.20 / décret n° 2020-1720 du 24.12.20 : JO du 29.12.20)

Pris en application de la loi du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités (cf. [Analyse juridique n° 2020-05](#)), le décret du 23 décembre 2020 permet le pré-équipement des emplacements de stationnement, préalables à l'installation de points de recharge pour véhicules électriques et hybrides.

L'arrêté du même jour précise le dimensionnement des installations électriques destinées à l'installation de ces points de recharge. Cet arrêté s'applique aux bâtiments pour lesquels une demande de permis de construire ou de déclaration préalable est déposée à compter du 11 mars 2021.

Le décret du 24 décembre 2020, quant à lui, précise les modalités pratiques relatives à l'équipement des places de stationnement d'installations dédiées à la recharge par le locataire, l'occupant de bonne foi ou le copropriétaire d'une place de stationnement.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2020-20*

### **RT 2012 : prolongement de la dérogation pour les logements collectifs**

(arrêté du 4.12.20 : JO du 10.12.20)

Les bâtiments d'habitation collectifs ont jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2021 (au lieu du 31 décembre 2020) pour se conformer à la réglementation thermique 2012 (RT 2012).

La mesure, entrée en vigueur le 11 décembre 2020, s'appliquera aux projets dont le permis de construire sera déposé jusqu'à l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale 2020 (RE 2020), dont la date exacte n'est pas encore connue.

### **Construction parasismique**

(arrêté du 30.12.20 : JO du 31.12.20 / guide de construction : BO du 5.1.21)

L'arrêté du 30 décembre 2020 actualise la classification des bâtiments et règles de construction applicables aux bâtiments dit « à risque normal ».

Dans le cas général, les règles de construction applicables sont celles définies dans l'Eurocode 8 (normes NF EN 1998-1, NF EN 1998-3 et NF 1998-5).

Toutefois, la réglementation permet d'exempter le constructeur de l'application de la réglementation générale pour certains types de bâtiments et dans des zones sismiques données. Il s'agit essentiellement des maisons individuelles ou bâtiments assimilés pour lesquels la réglementation permet le recours à des règles simplifiées.

Un guide de construction parasismique des maisons individuelles, conçu en partenariat avec des professionnels de la construction, présente ces règles de construction afin de faciliter la prise en compte du risque sismique à toutes étapes de la construction.

### **CEE : modification du dispositif**

(arrêté du 8.12.20 : JO du 23.12.20 / arrêté du 14.12.20 : JO du 20.12.20 / arrêté du 18.12.20 : JO du 30.12.20)

L'arrêté du 8 décembre 2020 reconduit six programmes d'accompagnement en faveur des économies d'énergie dans le cadre de la quatrième période du dispositif. Il renouvelle notamment pour trois ans jusqu'au 31 décembre 2023, avec de nouveaux budgets, le programme « Toits d'abord » de lutte contre la précarité énergétique de la fondation Abbé-Pierre.

En raison de la crise sanitaire, l'arrêté du 14 décembre 2020 accorde une souplesse supplémentaire pour le dépôt des demandes de Certificats d'économies d'énergie (CEE). Par conséquent, pour les opérations d'économies d'énergie achevées du 1<sup>er</sup> mars 2019 au 31 mars 2020 (et non plus du 1<sup>er</sup> mars 2019 au 31 décembre 2019), la demande doit être déposée moins de 18 mois après la date d'achèvement d'une opération d'économies d'énergie. Il rend également obligatoire, pour les opérations engagées à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021, certaines informations sur les bénéficiaires qui ont pour but de faciliter la prise de contact par les personnes en charge des contrôles.

Enfin, l'arrêté du 18 décembre 2020 introduit une nouvelle fiche d'opérations standardisées BAR-SE-107 relative à l'abaissement de la température de retour vers un réseau de chaleur et en modifie six autres, notamment dans le secteur des bâtiments résidentiels et des réseaux. Les modifications apportées par ce texte entrent en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021. La fiche relative à l'opération standardisée BAR-EN-105 sur l'isolation des toitures terrasses pour les bâtiments résidentiels existants est modifiée. En effet, la distinction entre les énergies utilisées pour le chauffage (électricité ou combustible) disparaît pour l'attribution des kWhcumac. En outre, les valeurs de ces derniers évoluent. La seconde fiche modifiée de l'opération BAR-EN-108 relative à la fermeture isolante, connaît également les mêmes transformations. La fiche BAR-TH-113 « chaudière biomasse individuelle » évolue également avec de nouvelles exigences ayant pour but l'amélioration du rendement, du confort et de la qualité des

produits de combustion. À noter également que pour cette fiche d'opération standardisée, le nombre de kWhcumac est réduit.

### **RGE : expérimentation de l'audit chantier par chantier**

(arrêté du 24.12.20 : JO du 30.12.20)

L'arrêté du 24 janvier 2020 prévoit l'expérimentation, pour une durée de deux ans, d'un dispositif visant à développer les travaux de rénovation énergétique pour les entreprises qui ne disposent pas de la qualification « Reconnu garant de l'environnement » (RGE) requis pour le bénéfice de MaPrimeRénov' et de l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ). Ces entreprises peuvent déroger aux critères de qualification RGE pour un maximum de trois chantiers, en bénéficiant d'un audit chantier par chantier.

La gestion de l'expérimentation est assurée par trois organismes de qualification et démarre au 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour les catégories de travaux RGE non EnR et au 1<sup>er</sup> avril 2021 pour les travaux RGE EnR. Le chantier concerné doit être éligible aux aides, audité suivant les grilles de contrôle, et l'entreprise doit respecter des conditions minimales.

Pour bénéficier de l'expérimentation de la qualification chantier, l'entreprise doit répondre aux exigences simplifiées des critères de la qualification chantier.

Pour accéder à l'expérimentation, l'entreprise doit répondre aux critères suivants :

- être inscrite au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ;
- ne pas être en état de liquidation judiciaire ou de cessation d'activités ;
- être à jour de ses obligations relatives au paiement des cotisations sociales et des impôts et taxes ;
- fournir les attestations d'assurances relatives à l'activité concernée par la qualification chantier demandée ;
- fournir la preuve d'activité d'au moins deux ans.

### **Protection contre l'incendie des parcs de stationnement**

(arrêté du 7.12.20 : JO du 24.12.20)

Sont désormais assujettis à la réglementation applicable aux Établissements recevant du public (ERP) les parkings comprenant plus de dix places de stationnement utilisées par des personnes extérieures à l'immeuble pour une durée inférieure à 30 jours consécutifs.

Sont exclus de ce décompte les emplacements utilisés par des résidents de l'immeuble en tant qu'accessoire d'un logement dans la mesure où les usagers se trouvent alors dans une situation distincte, à vocation essentiellement résidentielle, même de courte durée.



## Urbanisme

### **ANRU : modifications du règlement général**

(arrêté du 17.12.20 : JO du 23.12.20 / arrêtés du 22.12.20 : JO du 1.1.21, textes n° 50 et n° 51)

L'arrêté du 17 décembre 2020 et les deux arrêtés du 22 décembre 2020 ont approuvé les modifications apportées au règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) afin de prendre en compte le nouveau programme national de renouvellement urbain ainsi que le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés. Le nouveau règlement général de l'ANRU est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

### **Implantation d'éoliennes : absence de trouble anormal du voisinage**

(Cass. Civ III : 17.9.20)

La présence d'un parc éolien à proximité d'habitations ne dépasse pas, par sa gravité, les inconvénients normaux du voisinage, eu égard à l'objectif d'intérêt public poursuivi par le développement de l'énergie éolienne.

En l'espèce, un rapport d'expertise, ainsi qu'un constat d'huissier, démontraient que le volume des émissions sonores générées par les éoliennes était inférieur aux seuils prévus par la réglementation en vigueur et que le bois situé entre les propriétés et le parc éolien, installé à distance réglementaire des habitations, formait un écran sonore et visuel réduisant les nuisances occasionnées aux habitants d'un hameau rural.

Pour la Cour de cassation, nul n'a un droit acquis à la conservation de son environnement. De plus, le trouble du voisinage s'apprécie en fonction des droits respectifs des parties. Or, en l'espèce, la dépréciation des propriétés concernées, évaluée par expertise dans un contexte de morosité du marché local de l'immobilier, ne dépassait pas, par sa gravité, les inconvénients normaux du voisinage, eu égard à l'objectif d'intérêt public poursuivi par le développement de l'énergie éolienne. La présence du parc éolien ne créait donc pas un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage justifiant l'indemnisation des propriétaires, bien qu'il en diminue la valeur vénale.



## Collectivités locales

### Bâtiment mis par une commune à la disposition d'un prêtre sans bail

(Rép. Min n° 07629 : JO du 14.1.21)

Pour mémoire, les collectivités territoriales « gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leur sont applicables » (CG3P : L.2221-1).

Pour la mise à disposition à titre gratuit à un prêtre d'un bâtiment du domaine privé communal par une délibération du conseil municipal, il y a lieu de considérer qu'elle s'effectue dans le cadre des dispositions du prêt à usage (CC : art. 1875 et s.). Dans ce cadre, la commune est tenue de respecter les modalités du contrat pour la restitution du bien, lorsqu'il existe, conformément à l'article 1888 du même Code. À défaut d'écrit et en cas d'usage permanent conféré au prêtre, la commune peut résilier le prêt à tout moment, en respectant un délai de préavis raisonnable (Cass. Civ III : 19.1.05, n° 03-16623).

Enfin, cette solution ne s'applique pas en Alsace-Moselle où le conseil municipal ne dispose pas de la faculté de remettre en cause la prérogative dont dispose le ministre du culte d'occuper ce presbytère.



## Droit général

### Aide juridictionnelle et aide à l'intervention de l'avocat

(décret n° 2020-1717 du 28.12.20 : JO du 29.12.20 / arrêté du 30.12.20 : JO du 1.1.21)

Pris en application de la loi de finances pour 2020 (art. 243), le décret du 28 décembre 2020 définit les critères d'éligibilité à l'aide juridictionnelle pour les demandes déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021. Il prévoit notamment les plafonds de ressources devant être respectés par le demandeur pour être éligible à l'aide, ainsi que les conditions dans lesquelles ces ressources sont appréciées (composition familiale, changement de situation, prise en compte du patrimoine du demandeur...).

Le décret encadre également :

- la composition et le fonctionnement des Bureaux d'aide juridictionnelle (BAJ) ;
- les démarches nécessaires à l'obtention de l'aide juridictionnelle et notamment en cas de demande dématérialisée ;
- les conditions d'instruction des demandes ;
- les conditions d'admission provisoire ou de retrait de l'aide ;
- les conditions de recours contre les décisions du BAJ ;
- les modalités de choix ou de désignation des professionnels (avocats, officiers publics ou ministériels) ;
- les dispositions relatives à l'aide juridictionnelle et à l'aide à l'intervention d'un avocat dans les procédures non juridictionnelles ;
- les modalités particulières d'application dans les départements d'outre-mer, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon, ainsi qu'en Polynésie française, dans les îles Wallis-et-Futuna et en Nouvelle-Calédonie.

Le contenu du formulaire type de demande d'aide juridictionnelle, ainsi que la liste des pièces justificatives devant y être jointes, sont prévus par l'arrêté du 30 décembre 2020.

### Procédure civile : nouveautés

(décret n° 2020-1452 du 27.11.20 : JO du 28.11.20)

Le décret du 27 novembre 2020 modifie les exigences tenant à l'acte introductif d'instance. Il supprime diverses mentions dans l'assignation et dans la requête. Devant le tribunal judiciaire, il prévoit l'obligation de communiquer le projet d'assignation pour obtenir une date d'audience. Il étend la possibilité de statuer sans audience et précise les procédures dans lesquelles le juge dispense une partie de se présenter à une audience ultérieure. Il contient encore différentes dispositions relatives aux matières et aux procédures dans lesquelles l'exécution provisoire peut être ordonnée. Il prévoit la procédure applicable à l'appel d'un jugement statuant en cours de mise en état sur une question de fond et sur une fin de non-recevoir.

Le décret clarifie par ailleurs les modes de saisine du juge des contentieux de la protection dans le cadre de la procédure de traitement des situations de surendettement.

Le décret donne enfin compétence au juge des contentieux de la protection pour constater la résiliation du bail et ordonner la reprise des lieux lorsque le bien a été abandonné par ses occupants.

## Sortie de l'indivision successorale en outre-mer

(décret n° 2020-1324 du 30.10.20 : JO du 1.11.20)

Les départements et régions d'outre-mer sont confrontés à des difficultés particulières dans le domaine de la gestion foncière. La propriété des biens s'y trouve difficile à établir en raison d'une multiplication des indivisions. Ce phénomène constitue un frein à leur entretien et au développement d'une offre satisfaisante de logements dans ces territoires.

La loi du 27 décembre 2018, visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer, prévoit la mise en place d'un dispositif dérogatoire temporaire. Dans le cadre des successions ouvertes depuis plus de dix ans, tout acte de vente ou de partage sur les biens indivis est autorisé à la majorité des droits indivis dans le cadre d'une décision amiable de vente ou de partage. Auparavant, l'unanimité des droits indivis était requise.

Le décret du 30 octobre 2020 a pour objet de préciser les modalités de publicité du projet de vente ou de partage.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2019-02*

## Taux de l'intérêt légal

(arrêté du 21.12.20 : JO du 26.12.20)

L'arrêté du 21 décembre 2020 fixe le taux de l'intérêt légal pour le premier semestre 2021.

Pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, il s'élève à 3,14 % (au lieu de 3,11 % au second semestre de l'année 2020). Pour tous les autres cas, le taux d'intérêt légal est fixé à 0,79 % (au lieu de 0,84 % au second semestre de l'année 2020).

Ces mesures entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et seront applicables jusqu'au 30 juin 2021.

## Fenêtre sur...

### Les acteurs

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

(arrêté du 21.12.20 : JO du 6.1.21)

**Justine Dalphin** est nommée directrice adjointe du cabinet de Nadia Hai, ministre déléguée auprès de la ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, chargée de la ville.

#### Centre scientifique et technique du bâtiment

(décret du 9.12.20 : JO du 10.12.20)

**Étienne Crépon** est renouvelé à la présidence du conseil d'administration du Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB). Il occupe ses fonctions depuis juillet 2014.

#### Anah

(arrêté du 14.12.20 : JO du 17.12.20)

Par arrêté de la ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, **Valérie Mancret-Taylor** est renouvelée dans ses fonctions de directrice générale de l'Anah pour une durée de trois ans.

#### Conseil national de l'habitat

(arrêté du 4.1.21 : JO du 8.1.21)

Par arrêté de la ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du logement, sont nommés membres du Conseil national de l'habitat (CNH), en tant que personnalités choisies en raison de leur compétence :

- **Roselyne Conan**, directrice générale de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) ;
- **Valérie Mancret-Taylor**, directrice générale de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ;
- **Pascale Poirot**, présidente de l'Union nationale des aménageurs (UNAM) ;
- **Michel Mouillart**, professeur d'économie à l'université Paris-Ouest ;
- **Henry Buzy-Cazaux**, président fondateur de l'Institut du management des services immobiliers ;
- **Jean-Claude Driant**, professeur à l'École d'urbanisme de Paris.

#### Conseil supérieur de l'énergie

(arrêté du 18.12.20 : BO du 19.12.20)

**Anthony Cellier** est nommé Président du Conseil supérieur de l'énergie (CSE). Il succède à Roland Courteau.  
**Denise Saint-Pé** est nommée vice-présidente du CSE.

#### Comité scientifique de l'observation des loyers

(arrêté du 18.1.21 : JO du 22.1.21)

Par arrêté de la ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du logement, **Stéphane Grégoir** est nommé président du comité scientifique.

#### CAPEB

(communiqué de presse du 2.7.20)

**Jean-Christophe Repon** a été élu Président de la CAPEB.

## Édition

## ANIL

**Habitat dégradé, que faire ?**

Le livret sur l'habitat dégradé a été mis à jour à la suite de la publication de l'ordonnance du 16 septembre et du décret du 24 décembre 2020.

*En savoir plus : lire le livret*

**Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales****Regard sur les logements sociaux agréés – bilan 2019**

La brochure propose une synthèse nationale des chiffres clés sur les logements sociaux financés en acquisition-amélioration, en territoires délégués, les logements sociaux produits en vente en état futur d'achèvement et ceux agréés dans les communes SRU.

*En savoir plus : lire la brochure*

**Ministère de la Transition écologique****Guide de construction parasismique des maisons individuelles – Édition 2020**

Ce guide est à destination de la zone Antilles dont les risques sismiques sont particulièrement élevés. Il détaille les conditions d'application et donne la liste des prescriptions constructives et d'exécution.

*En savoir plus : lire le guide*

**Ministère de la Transition écologique et AQC****Isolation des combles perdus par soufflage**

Cette plaquette, réalisée par le ministère de la Transition écologique et l'Agence qualité construction (AQC), détaille la méthode d'isolation par soufflage et fournit en sept points clés les opérations à effectuer et les risques à éviter.

*En savoir plus : lire la plaquette*

## DIHAL



### Organiser la captation de logements privés pour l'intermédiation locative

Nouvel outil à destination des décideurs, financeurs et opérateurs du territoire, ce guide porte sur la captation de logements dans le parc locatif privé. Il propose des modèles et méthodes d'organisation territoriale au service d'un développement plus performant de l'intermédiation locative.

*En savoir plus : lire le guide*

## Anah



### Plan Initiative Copropriétés : des dispositifs pour accompagner les interventions locales

Ce recueil est dédié aux dispositifs de l'Anah accordés aux copropriétés. Pour chaque dispositif, une fiche reprend son contenu et les retours d'expérience.

*En savoir plus : lire le recueil*

## ADEME



### Aides financières 2021

Le guide sur les aides financière a été actualisé en janvier 2021.

*En savoir plus : lire le guide*



### Pourquoi et comment isoler son logement ?

Cette infographie explique l'importance d'une bonne isolation afin de réaliser des économies d'énergie, bénéficier d'un meilleur confort de vie et comment rendre efficaces les travaux engagés.

*En savoir plus : lire l'infographie*



### Mention RGE : questions/réponses

Cette fiche répond aux questions les plus fréquentes des professionnels sur la mention RGE.

*En savoir plus : lire la fiche*



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

Ce document recense les qualifications et certifications RGE nécessaires en 2021 selon les types de travaux à réaliser.

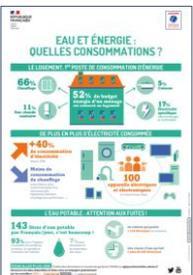
*En savoir plus : lire le document*



### Rénovation performante par étapes

Cette étude définit les conditions techniques pour que la rénovation d'une maison individuelle puisse être performante en détaillant les six postes de travaux incontournables et l'importance d'une coordination des travaux et du respect d'un ordonnancement précis.

*En savoir plus : lire l'étude*



### Eau et énergie, quelles consommations ?

Cette infographie présente les principaux chiffres clés de la consommation d'eau et d'énergie des logements et les gestes simples à réaliser au quotidien afin de réduire sa consommation d'eau et d'énergie.

*En savoir plus : lire l'infographie*



### Comment se chauffer mieux ?

Cette infographie décrit comment limiter les gaspillages, présente les différents systèmes de chauffage aux énergies renouvelables et explique la démarche pour remplacer les anciens appareils.

*En savoir plus : lire l'infographie*

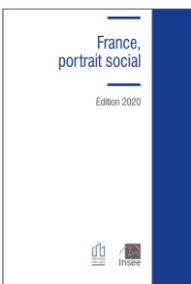


### L'étiquette énergie pour l'équipement de la maison

À partir du 1<sup>er</sup> mars 2021, plusieurs appareils électroménagers et produits électriques vont changer de modèle d'étiquette. Cette fiche présente les différentes étiquettes environnementales obligatoires sur l'électroménager et les évolutions en cours.

*En savoir plus : lire la fiche*

## Insee



### France, portrait social

Cette édition présente l'impact de la crise sanitaire sur la population française, un chapitre est consacré au logement.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Qualitel

### Baromètre Qualitel



#### Logement : à la conquête de l'espace

Pour la quatrième édition de son Baromètre, Qualitel s'est consacré aux aspirations des français en matière d'espace et d'aménagement intérieur.

*En savoir plus : lire le baromètre*

## USH



#### Attributions de logements sociaux – Réponses aux questions que se posent les élus

Ce document apporte aux maires et élus intercommunaux des repères et les principales clés de compréhension sur les dispositifs de gestion de la demande et d'attribution des logements sociaux.

*En savoir plus : lire le document*



#### Livre blanc - Améliorer, simplifier et clarifier la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux

L'USH a publié un livre blanc qui propose des solutions concernant les attributions de logements sociaux. Ces propositions visent à renforcer la qualité du service au demandeur, à simplifier et faciliter la mise en œuvre des politiques publiques relatives à la demande et aux attributions et à améliorer la couverture territoriale et l'efficacité des process de gestion.

*En savoir plus : lire le livre blanc*

## Union nationale des géomètres-experts

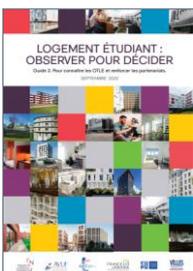


#### L'immobilier pratique

L'Union nationale des géomètres-experts (UNGE) a publié son guide de l'immobilier 2020. Il apporte, de manière synthétique, des outils concrets et des clés de compréhension dans plusieurs domaines tels que le bornage, le permis d'aménager ou encore la loi Carrez.

*En savoir plus : lire le guide*

## FNAU



#### Logement étudiant : observer pour décider. Guide 2. Pour connaître les OTLE et renforcer les partenariats ?

En septembre 2017, la FNAU publiait un premier guide « Logement étudiant : Observer pour décider » présentant les enjeux du logement des étudiants et proposant une méthodologie pour construire des Observatoires territoriaux du logement des étudiants (OTLE). Depuis, une trentaine de territoires s'est saisi de ce sujet et a mis en place un observatoire dont les ADIL sont régulièrement parties prenantes.

La FNAU propose ce nouveau guide permettant de montrer les évolutions législatives, de comprendre les nouveaux enjeux et de mettre en avant les acteurs qui s'engagent dans les OTLE

et sur la question du logement étudiant. Il montre également des retours d'expérience et rend ainsi concrète la méthodologie du premier guide.

*En savoir plus : lire le guide*

## Fondation Abbé Pierre



### L'état du mal-logement en France 2021

La 26<sup>e</sup> édition du rapport annuel sur l'« État du mal-logement en France 2021 » de la fondation Abbé-Pierre oriente son analyse sur la thématique de la rénovation énergétique des logements.

*En savoir plus : lire le rapport*

Date de publication : 3 février 2021

Directrice de la publication : Roselyne Conan

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

Assistante de rédaction : Marie-Claire Benard

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

[@Anil\\_Officiel](#) - [company/agencenationaleinformationlogement/](#) - [ANIL Agence Nationale Information Logement](#)