



N° 185
Mars 2022

SOMMAIRE

LE RÉSEAU

ANIL	2
------	---

ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL	3
Accession aidée à la propriété : contexte national, dynamiques territoriales et dispositifs locaux	3
De nos partenaires	3
Observatoire de l'Habitat dans les Villes	3
Un départ à la retraite sur huit se traduit par un changement de résidence	3
La synthèse Exode urbain ? Petits flux, grands effets : les mobilités résidentielles à l'ère (post-)Covid	4
Les villes moyennes : atouts pour les nouvelles politiques d'aménagement du territoire	4
L'état du mal logement en 2021	5
La précarité énergétique en 2020 : un repli marqué	6
Quelle rentabilité économique pour les rénovations énergétiques des logements ?	7
Rapport sur le chèque énergie	7
Rapport d'information de la loi ELAN	7

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	9	Habitat dégradé	17
Financement	9	Qualité de l'habitat	17
Fiscalité	11	Urbanisme	19
Location	12	Collectivités locales	20
Publics en difficulté	13	Professionnels	20
Contrats	15	Droit général	21
Copropriété	16		

FENÊTRE SUR...

Les acteurs	24
Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales	24
Fédération des acteurs de la solidarité	24

ÉDITION

ANIL	25	Centre d'information sur le bruit	26
ANIL, AQC et INC	25	Chambre des notaires de Paris, Notaires du Grand Paris et la CLCV	27
ADEME	25	Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales	27
ANCT	26		
Cairn	26		

Le réseau

ANIL

Caroline Ladous, après avoir travaillé pendant plusieurs années au sein de têtes de réseau nationales et contribué au renforcement des capacités d'intervention de structures associatives en particulier dans le domaine de l'animation de la vie sociale, a rejoint l'équipe de l'ANIL en qualité de Directrice adjointe. Elle assurera le pilotage stratégique et financier, le suivi des partenariats et supervisera la communication dans sa dimension stratégique, en lien étroit avec la directrice générale. Elle veillera au renforcement d'une culture partagée au sein du réseau et sera plus particulièrement en charge de la construction d'un cadre social commun à travers la mise en place de la convention des Acteurs du développement et de l'ingénierie territoriale d'intérêt général (ADITIG).

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

Accession aidée à la propriété : contexte national, dynamiques territoriales et dispositifs locaux

Le propos de cette étude de l'ANIL est d'une part de mieux caractériser le profil socio-économique des accédants qui peuvent avoir recours aux dispositifs de soutien à l'accession à la propriété. D'autre part, elle analyse comment les collectivités, au titre de leur compétence habitat, soutiennent les ménages en complément des dispositifs nationaux pour l'acquisition de leur résidence principale au regard des enjeux de mixité sociale et d'équilibre de leur territoire.

Pour alimenter cette réflexion, l'ANIL dispose des statistiques recueillies en consultation en ADIL et d'un outil de recensement des aides locales à l'accession sur le territoire national. Ce dernier centralise et diffuse sur internet les aides à l'accession proposées par les collectivités locales en direction des ménages.

Ainsi, dans sa première partie, l'étude s'attache à analyser les profils des ménages primo-accédants, qui sont très fréquemment ciblés par les dispositifs de soutien à l'accès à la propriété à partir des statistiques de consultation réalisées en ADIL en 2020-2021 et des statistiques issues des prêts à taux zéro émis en 2020. Ces éléments sont mis en perspective avec les dynamiques du marché résidentiel au cours de la période récente, que la crise sanitaire a infléchies sans toutefois les affaiblir.

La deuxième partie dresse un état des lieux des aides à l'accession en vigueur distribuées au plan national en rappelant qu'elles s'inscrivent dans 150 ans de politique publique de l'habitat qui a considéré dès ses lois fondatrices l'accès à la propriété des ménages modestes.

La dernière partie montre comment les collectivités se sont également emparées de la question de l'accession à la propriété, dont les dynamiques et l'acuité des enjeux varient en fonction des contextes locaux des marchés de l'habitat. Une typologie réalisée à l'échelle des zones d'emploi en apporte l'illustration statistique. L'outil de recensement des aides locales à la propriété permet d'en saisir les spécificités et la manière dont les collectivités soutiennent les priorités locales en lien avec les enjeux actuels de rénovation thermique des logements et de plus grande frugalité de la consommation d'espace.

En savoir plus : lire l'étude

Études & commentaires ... De nos partenaires

Observatoire de l'Habitat dans les Villes

Édition n° 1 – Acadie, Jean-Claude Driant, janvier 2022

À partir d'une pluralité de sources de données principalement disponibles en Open Data, la coopérative Acadie a développé pour le compte de l'IDHEAL, l'observatoire de l'habitat dans les villes, dans la perspective d'avoir une approche plus fine et plus représentative de la politique du logement dans des territoires divers. Cet observatoire a pour objectif de dresser le portrait des différentes situations locales à travers plusieurs indicateurs chiffrés, afin d'interpeller les politiques publiques de l'habitat, aussi bien sur le plan national qu'au sein des territoires.

L'originalité de l'observatoire avancée par les auteurs repose sur les choix conceptuels et méthodologiques opérés. Le premier est la constitution de l'échantillon qui ne comporte que des unités urbaines de plus de 20 000 habitants. 21 villes ont été ainsi sélectionnées, parmi lesquelles cinq villes représentatives de la diversité des situations métropolitaines (Lyon, Montpellier, Rennes, Saint-Étienne et Meaux). Les 16 autres l'ont été selon une arborescence établie en trois niveaux : la taille des unités urbaines, un indice de métropolisation et la dynamique démographique entre 2006 et 2016. Le deuxième sont les différentes échelles d'analyse, qui déclinent les indicateurs lorsque c'est possible à la ville-centre, à la banlieue urbanisée (unité urbaine hors ville-centre) et à la couronne périurbaine. Le troisième convoque plusieurs indicateurs relevant d'un domaine plus large que celui des politiques du logement, en intégrant des problématiques comme le mal-logement, l'accès au parc social, l'accessibilité économique de la propriété, ou encore les mobilités urbaines. Enfin, la dernière spécificité concerne la valorisation de sources de données nouvelles moins fréquemment utilisées et d'accès ouvert (base FINISS, portail GEODIP, carte des loyers, ...). L'observatoire promeut ainsi « des sources nouvelles permettant une meilleure connaissance du territoire ». Cet observatoire sera édité chaque année afin de rendre compte des évolutions et d'accompagner les politiques de l'habitat.

En savoir plus : lire l'étude

Un départ à la retraite sur huit se traduit par un changement de résidence

Hicham Abbas, Benoît de Lapasse, Élisabeth Prévost, Insee, janvier 2022

À partir des données du recensement de la population et de l'Échantillon démographique permanent (EDP), l'Insee diffuse une note sur les mobilités résidentielles intervenues au moment du départ à la retraite. Ainsi, en France (hors Mayotte), en moyenne, plus de 620 000 personnes âgées d'au moins 60 ans ont pris leur retraite chaque

année entre 2012 et 2017. Pour 12 % d'entre elles, ce départ à la retraite engendre une mobilité résidentielle. Cette proportion est plus élevée parmi les nouveaux retraités franciliens.

Ces nouveaux retraités s'installent plus fréquemment dans une autre région notamment en délaissant les grandes aires et leurs pôles au profit d'aires plus petites. Le bassin méditerranéen et le littoral atlantique mais également le massif central sont des destinations prisées par les retraités.

Ce sont davantage les personnes seules et les familles monoparentales qui déménagent au moment du passage à la retraite. En revanche, les couples déménagent moins souvent, mais plus loin et sur de plus longues périodes qui est en lien avec la date de départ à la retraite de chacun des conjoints. Les jeunes retraités modestes déménagent plus souvent, mais moins loin que les retraités plus aisés.

Le statut d'occupation influe également sur la propension à déménager. Les locataires du parc privé déménagent plus fréquemment que les propriétaires. Les mobilités résidentielles ne modifient pas le statut d'occupation, à l'exception des locataires du parc social où 34 % d'entre eux deviennent locataires du privé et 28 % propriétaires. Cela concerne surtout les retraités qui s'installent dans des aires plus petites, notamment ceux qui quittent l'Île-de-France.

Les deux-tiers des mobilités s'effectuent dans le même type de logement, mais le lieu d'habitation d'origine impacte cette statistique. Généralement, les retraités franciliens qui résidaient en appartement déménagent en maison lorsqu'ils s'installent en province. En revanche, les retraités qui déménagent au sein de l'Île-de-France sont davantage des couples ayant encore des enfants à charge et s'orientent plutôt vers des petits logements pour anticiper le départ des enfants.

En savoir plus : lire l'étude

La synthèse Exode urbain ? Petits flux, grands effets : les mobilités résidentielles à l'ère (post-)Covid

POPSU Territoires, février 2022

Cette étude tente d'identifier les effets de la pandémie sur les flux de mobilités résidentielles, dans un contexte post-Covid où il est beaucoup question d'exode urbain. Elle exploite des données nouvelles, comme les recherches des internautes sur les sites d'annonces immobilières ou les données de réexpédition définitive du courrier.

Si des effets liés à la crise sanitaire sont observés, il n'y pas d'exode urbain massif. Les résultats de l'étude montrent une grande stabilité dans les équilibres territoriaux caractérisés par la force des pôles urbains, la périurbanisation et l'attractivité des littoraux. Les auteurs ont analysé les flux de recherche immobilière d'avant et d'après crise et n'ont pas constaté de modifications majeures dans les aspirations des ménages. Les recherches immobilières ciblent très majoritairement les pôles urbains, avant comme après la crise.

Mais si les équilibres territoriaux restent stables, les auteurs observent un ensemble de « petits flux » qui partent des très grands pôles urbains, et concernent des typologies de ménages et des territoires variés. Les auteurs soulignent que si ces flux ne sont pas importants en valeur absolue, ils peuvent l'être en valeur relative : des flux modestes vers des zones peu denses ou rurales peuvent avoir des impacts importants sur les économies locales. Les données issues des sites de recherche de logements et une analyse économétrique révèlent un gain d'intérêt des urbains pour des biens situés en zones rurales. Par ailleurs, les petites et moyennes villes, les espaces péri-urbains ainsi que les espaces ruraux voient tous leur solde migratoire augmenter. Mais l'étude souligne que la « renaissance rurale » concerne les secteurs proches des centres urbains ou disposant d'aménités locales spécifiques.

Les mobilités résidentielles de l'ère du post-Covid sont variées : elles peuvent être le fait de cadres qui grâce au télétravail recherchent un cadre de vie différent, de (pré)retraités ou de ménages qui basculent vers un mode de vie différent.

Par ailleurs, les auteurs identifient de nouveaux comportements d'investissement en zone rurale fondés sur des stratégies « opportunistes » d'achat de biens anciens, à la fois dans une logique de placement et de nouveau logement. Ils observent une « parisianisation des marchés locaux » qui se caractérise notamment par des achats comptants ; ces comportements ont pour conséquence d'importer des problématiques habituellement urbaines dans des zones rurales.

L'étude conclut que la notion d'exode urbain est soumise à un double malentendu : les mouvements de populations des grands pôles urbains vers les zones moins denses ne sont pas massifs et les flux toucheraient surtout les grandes villes, moins les autres types de centres urbains.

En savoir plus : lire l'étude

Les villes moyennes : atouts pour les nouvelles politiques d'aménagement du territoire

France Stratégie, par Coline Bouvard, Philippe Frocrain, Emilien Gervais, Claire Rais Assa et Cyril Gomet, janvier 2022

France Stratégie publie deux études sur les villes moyennes. Les 202 villes moyennes étudiées constituent un élément de poids dans le paysage national. Elles représentent une part stable de la population depuis 50 ans (environ 35 % de la population française) et une part importante de l'emploi (environ 30 % de l'emploi salarié

privé). Ces échelons urbanisés intercalés entre les petites villes et les métropoles jouent pour la plupart un rôle central à l'échelle locale, en s'inscrivant comme un pivot des systèmes territoriaux, notamment du fait des nombreux équipements et services qu'elles accueillent.

Les auteurs notent que malgré cet ancrage territorial et leur rôle dans l'armature urbaine française, elles ont été souvent oubliées par les politiques publiques d'aménagement du territoire des dernières décennies, qui se sont davantage concentrées sur les enjeux de croissance des métropoles ou de développement rural. Néanmoins, les deux études montrent que ces territoires ont été dynamiques sur le plan de la démographie ou de l'emploi ces dernières décennies. En outre, les politiques publiques les ont récemment soutenues à travers le programme « Action cœur de ville » de l'Agence nationale de la cohésion des territoires initié en 2018.

Enfin, la pandémie de Covid-19 pourrait avoir suscité un regain d'attractivité pour les villes moyennes, gage d'une meilleure qualité de vie, alimenté par les départs des grandes villes et les possibilités accrues de travailler à distance. Les auteurs ont cherché à objectiver les effets supposés de la pandémie.

En savoir plus : lire les études

La revanche des villes moyennes, vraiment ?

Les villes moyennes apparaissent avant la pandémie comme des territoires plutôt dynamiques sur les plans de la démographie, de l'emploi et des prix de l'immobilier, selon une moindre mesure toutefois que les métropoles. Seules 16 % d'entre elles présentent des trajectoires « en retrait » sur la dernière décennie. Ces villes moyennes se distinguent également des métropoles du fait que leurs pôles urbains soient nettement moins dynamiques que leurs couronnes sur la même période. Ainsi, 45 % des villes moyennes ont vu la population de leur couronne augmenter, alors que celle de leur pôle diminuait. Les situations sont diverses d'une région à l'autre, l'ouest du pays se caractérisant par une certaine attractivité, alors que le quart nord-est connaît des difficultés liées à l'emploi.

Pour objectiver l'effet à court terme de la pandémie de Covid-19 sur les trajectoires des villes moyennes, les auteurs ont analysé l'emploi et le marché de l'immobilier résidentiel à partir des données 2020 et 2021. Ils concluent qu'à ce stade, la pandémie ne semble pas avoir engendré une évolution forte de la géographie de l'emploi ou du marché de l'immobilier. Ils relèvent toutefois que la dynamique d'emploi ces deux dernières années est en moyenne légèrement plus favorable dans les villes moyennes que dans les métropoles, contrairement à la décennie précédente. Les villes moyennes dynamiques pendant la dernière décennie ont été moins affectées par la crise. La géographie des marchés immobiliers en 2020 n'a pas été bouleversée, malgré la hausse des prix constatée dans les pôles des villes moyennes.

Les auteurs soulignent également que des travaux complémentaires seront nécessaires pour caractériser ses effets sur le plus long terme, ainsi que pour mieux qualifier les départs de population des métropoles qui auraient pu être pressentis ou annoncés.

Les villes moyennes, un pilier durable de l'aménagement du territoire ?

Dans un second volet, les auteurs soulignent que les villes moyennes françaises constituent un pivot à l'échelle locale : 100 villes parmi les 202 du panel étudié sont des centres majeurs en termes d'équipements et de services et accueillent des tribunaux, des établissements universitaires ou encore de grands équipements sportifs et culturels. 75 % d'entre elles sont le siège de préfectures ou de sous-préfectures. Le taux d'équipement et le dynamisme de la trajectoire ne sont pas forcément corrélés.

Compte tenu de ce rôle de pivot, et malgré leur hétérogénéité au plan statistique, les villes moyennes partagent des enjeux communs (vieillesse démographique, transition écologique, nouvelles organisations du travail, etc.) au regard des politiques pouvant y être menées et de leur rôle dans l'aménagement du territoire. Pour les auteurs, elles sont un véritable pilier durable de l'aménagement du territoire et devraient en constituer une composante à part entière.

France Stratégie propose plusieurs axes à approfondir : notamment la poursuite de la différenciation de l'accompagnement des villes moyennes face aux enjeux qu'elles rencontrent en mobilisant les dispositifs existants, à renforcer et à rationaliser. France Stratégie invite à une réflexion sur la manière d'assurer l'accès de tous à une base minimale d'équipements et de services. Enfin, les auteurs concluent que pour « mieux maîtriser leurs destins », les villes moyennes ont besoin de mieux comprendre les dynamiques territoriales, et d'accéder à de meilleures capacités d'analyse, de prospective territoriale, et d'ingénierie.

L'état du mal logement en 2021

Fondation Abbé Pierre, février 2022

Le 27^{ème} rapport de la Fondation Abbé Pierre (FAP) a été présenté lors de la journée sur l'état du mal-logement en France le 24 janvier 2022.

Les propos introductifs rappellent que la France compte 4 millions de personnes mal-logées, dont 300 000 sans domicile. La crise du logement se manifeste à travers la progression du prix du logement qui pénalise les plus

modestes (10 % des plus pauvres consacrent 40 % de leur budget au logement). L'augmentation de la demande en logement social en est une seconde manifestation. En 2020, 2,15 millions de ménages sont candidats à un logement social ; la demande a été multipliée par 2,5 en 40 ans, alors que la construction de logements sociaux a reculé. La Fondation met l'accent sur la précarisation de couches entières de la population, à la suite notamment de la superposition de la crise sanitaire à celle du logement.

Le rapport s'organise en trois chapitres : le premier réalise un bilan du quinquennat, le deuxième porte sur le dispositif du Logement d'abord et le troisième expose les préconisations de la Fondation.

Le bilan du quinquennat réalisé par la FAP souligne des avancées positives dans certains domaines comme la pérennisation de la loi SRU, la rapide montée en puissance des dispositifs liés à la rénovation énergétique ou encore la création du fonds friche. Pour autant, elle regrette des choix budgétaires et fiscaux jugés inégalitaires pour les personnes les plus pauvres. La FAP pointe ainsi les coupes dans les Aides personnelles au logement (APL). Elle souligne également la baisse continue des aides à la pierre pour les organismes Hlm qui auront été privés de six milliards d'euros sur la période 2018-2022 et la « régulation très timide des marchés de l'immobilier ». Elle regrette enfin l'insuffisante résorption du parc énergivore et indigne.

Le rapport salue des avancées du « Logement d'abord » (LDA) permettant l'acculturation des collectivités et des acteurs de l'habitat au sans-abrisme. Le secteur de l'hébergement s'est développé rapidement, en particulier depuis la crise sanitaire. Le déploiement du LDA peut s'appuyer sur l'antériorité et la solidité du système d'acteurs. La Fondation appelle de ses vœux une volonté politique nationale et locale plus importante pour dépasser certaines limites structurelles pour mobiliser une offre de logements adéquate. Elle demande la généralisation et la pérennisation de ce dispositif en s'inspirant notamment du modèle finlandais.

12,1 millions de personnes sont en situation de fragilité face au logement. Forte de ce constat, la FAP appelle à « repolitiser la politique du logement » et émet des préconisations pour « soigner une France fracturée par la crise du logement » : la poursuite du LDA, la relance du logement social avec la production de 150 000 logements très sociaux, l'encadrement des marchés de l'immobilier afin de baisser les prix, l'éradication des passoires énergétiques avec l'augmentation des projets de rénovation globale, la création d'une agence nationale des travaux d'office pour mieux lutter contre l'habitat indigne. Ces orientations sont déclinées en plusieurs mesures réglementaires, opérationnelles et financières.

En savoir plus : lire le rapport

La précarité énergétique en 2020 : un repli marqué

CGDD, Théma essentiel, Hana Bouhalli, Quentin Nicod et Bruno Quille, janvier 2022

Le CGDD publie une note sur la précarité énergétique des ménages. Elle constate qu'en 2020, 10,5 % des ménages de France métropolitaine étaient en situation de précarité énergétique, soit une baisse de 1 point (environ 300 000 ménages) par rapport à 2019. Bien que cet indicateur soit en baisse tendancielle (-3,2 points en 10 ans), l'ampleur de la diminution observée en 2020 est remarquable.

Elle s'explique pour moitié par un « gain de pouvoir d'achat énergétique » en 2020 lié à deux facteurs. En premier lieu, les revenus des ménages les plus modestes ont progressé, notamment grâce aux mesures d'aides exceptionnelles d'un montant de 2,1 milliards d'euros, versées pour faire face aux effets de la crise liée au Covid-19. Et parallèlement, les prix du fioul et du gaz ont baissé en raison du ralentissement de l'économie mondiale. La douceur hivernale historique en 2020, qui a permis aux ménages de moins consommer, explique également la baisse.

Aussi, corrigé de « l'effet météo » l'indicateur du taux de ménage en situation de précarité énergétique est finalement évalué à 11,7 % (soit 0,5 point de moins qu'en 2019). Ce recul de la précarité énergétique reste à relativiser au regard d'autres facteurs, comme la consommation moyenne d'énergie par logement qui, corrigée de l'effet météo, a augmenté de 0,2 point entre 2019 et 2020, soit la première hausse depuis 10 ans. En effet, bien que le renouvellement du parc de logements et les rénovations énergétiques diminuent tendanciuellement la consommation moyenne d'énergie de chauffage par logement, les facteurs conjoncturels exceptionnels de 2020 tirent à la hausse la consommation d'énergie par logement des ménages. D'une part, la crise sanitaire a eu un impact important sur la consommation d'énergie des Français, notamment pour l'électricité et le gaz. Le recours massif au télétravail et les deux confinements ont modifié les comportements de consommation des ménages. Cela s'est traduit en particulier par une hausse des usages de l'eau chaude sanitaire et des appareils de cuisson. D'autre part, l'été a été marqué par deux épisodes caniculaires et l'usage de la climatisation a augmenté fortement en 2020.

Les auteurs consacrent la dernière partie de l'étude à l'impact du chèque énergie sur la précarité énergétique. Le chèque énergie est une aide à destination des ménages les plus modestes pour le paiement des factures d'énergie du logement. Il s'impute à la facture d'énergie effectivement payée par les ménages. Il bénéficie à 5,5 millions de ménages et son montant annuel varie de 48 € à 277 €, en fonction du revenu et de la taille du ménage. En tenant compte du chèque énergie, l'indicateur de précarité énergétique corrigé de la météo est ramené de 11,7 % à 10,1 %, soit une réduction de 1,6 points. Les auteurs calculent qu'avec ce chèque énergie, près d'un demi-million de ménages seraient sortis de la précarité énergétique en 2020.

En savoir plus : lire la note

Quelle rentabilité économique pour les rénovations énergétiques des logements ?

France Stratégie, par Vincent Aussiloux, François Chabrol, Louis Gaëtan Giraudet, Lucas Vivier, décembre 2021

Afin de massifier la rénovation globale des logements selon les objectifs fixés par la Stratégie nationale bas carbone (SNBC), de nombreuses aides publiques sont mises en place, dont MaPrimeRénov', visant à rendre la rentabilité de la rénovation énergétique attractive pour les ménages. France Stratégie propose pour sa part un système de tiers payant. Ce mécanisme conduirait les particuliers à rétrocéder une partie importante des économies réalisées sur la facture d'énergie à un opérateur ensemblier qui, en échange, prendrait en charge l'intégralité du financement et du pilotage des travaux de rénovation. Cela permettrait entre autre de réduire l'effet rebond et d'éviter l'endettement du propriétaire.

France stratégie présente dans ce cadre une étude du Centre international de recherche sur l'environnement et le développement (CIRED). Celle-ci étudie la rentabilité des opérations de rénovation sur environ 22 millions de logements du parc résidentiel privé en France métropolitaine en 2018.

Le scénario de référence est construit selon un taux d'intérêt de 2 % par an, 25 scénarii ayant été modélisés. La rentabilité est calculée selon une rétrocession de 75 % des économies d'énergie à l'opérateur de rénovation ainsi que des aides publiques à hauteur de 30 % de l'investissement.

Au final, entre 40 et 77 % du parc, soit entre 9 et 17 millions de logements privés, seraient rentabilisés au bout de 30 ans selon le scénario de référence et le niveau d'ambition des rénovations retenu (soit l'objectif de performance énergétique). Ce chiffre diminue avec le niveau d'ambition : plus la rénovation améliore la performance énergétique du logement, meilleur est le rapport entre le coût d'investissement et les économies générées. Cependant, l'étude ne prend pas en compte d'autres indicateurs comme les bénéfices socio-économiques. De plus, la prise en compte de l'incertitude pesant sur les données d'entrée fait fluctuer assez fortement le pourcentage de rénovations rentabilisées en 30 ans. Enfin, certaines données d'entrée influent sur le résultat, comme le taux d'intérêt appliqué à l'investissement, son coût, l'évolution du prix des énergies ou encore le taux de rétrocession des économies d'énergie. À contrario, les choix de vecteur effectués par les ménages impactent peu les résultats.

En savoir plus : lire la note

Rapport sur le chèque énergie

Cour des comptes, 24 février 2022

Pour mémoire, le chèque énergie a été créé par la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte afin de remplacer les tarifs sociaux de l'énergie (cf. [Analyse juridique n° 2015-26](#)). Son objectif principal est la lutte contre les effets de la précarité énergétique.

Dans ce rapport publié le 24 février 2022, la Cour des comptes dresse un ensemble de constats qui semblent justifier la conduite d'une réflexion sur la nature réelle du dispositif : en ce sens, elle relève notamment que le seul critère retenu par les pouvoirs publics (le niveau de vie des membres des ménages) rend son ciblage peu performant. Selon la Cour, environ 25 % des ménages en situation réelle de précarité énergétique ne reçoivent pas ce chèque. Inversement, environ la moitié des ménages qui le reçoivent ne remplissent pas les conditions de précarité énergétique. En outre, son montant est trop faible pour lutter efficacement contre cette précarité et « relègue sa fonction à celle d'une aide sociale de soutien au pouvoir d'achat des ménages au niveau de vie le plus faible ». Enfin, le fait que le chèque puisse financer tout type d'énergie apparaît en contradiction avec les objectifs climatiques de la France, puisqu'il aboutit à subventionner pareillement l'usage d'énergies carbonées et décarbonées.

Le rapport appelle le législateur à clarifier les objectifs du dispositif et à améliorer son fonctionnement. Il propose trois scénarii pouvant guider à la refondation et redéfinition du chèque énergie :

- rendre l'aide libre d'emploi ;
- accompagner le dispositif actuel d'une hausse de la taxation du carbone ;
- cibler les seuls ménages en situation de précarité énergétique.

En savoir plus : lire le rapport

Rapport d'information de la loi ELAN

Rapport d'information du 23 février 2022

La commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale a adopté un rapport d'information sur l'évaluation de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN » (cf. [Habitat actualité spécial loi ELAN](#)).

En matière d'urbanisme, la mission d'information a examiné les titres I^{er} et IV de la loi, visant à supprimer les freins à la construction et à l'aménagement, ainsi qu'à encourager les acteurs à se réunir par dispositifs conventionnels, afin d'augmenter la quantité de logements produits. Plusieurs constats sont dressés, notamment :

- une mobilisation des outils d'aménagement mis à la disposition des acteurs publics afin de lever les obstacles à la réalisation des projets de transformation urbaine, comme les Projets partenariaux d'aménagement (PPA) et les grandes opérations d'urbanisme (GOU) ; au 31 décembre 2021, 20 contrats de PPA ont été signés (sept sont en cours d'élaboration) et deux GOU sont en cours ; pour mémoire, ces deux outils offrent la possibilité à l'État d'apporter son soutien, notamment financier, aux initiatives des collectivités en matière d'aménagement opérationnel, en nouant des partenariats renforcés pour faciliter les programmes complexes qu'elles engagent ;
- un intérêt du secteur du bâtiment et de la construction pour les appels à manifestation d'intérêt dans le cadre de la mise en œuvre du permis d'innover ; pour mémoire, ce permis autorise le porteur de projet à déroger aux normes applicables en matière de construction (à condition de vérifier, par la production d'une étude d'impact, que les moyens qu'il met en place permettent néanmoins d'atteindre les objectifs de la norme à laquelle il déroge) ;
- la nécessité de renforcer l'application du Permis d'aménager multi-sites (PAMS), rappelant que l'article 112 de la loi dite « 3DS » le facilite (cf. [Habitat actualité spécial loi 3DS](#)) ;
- l'accueil très positif des élus locaux, à la simplification des régimes d'urbanisme issus des documents territoriaux, notamment du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) ;
- des avis positifs, mais réservés, sur les évolutions enregistrées relatives à l'assouplissement du régime d'urbanisme des communes littorales. La plupart des acteurs auditionnés ont appelé à aborder plus systématiquement le sujet de l'urbanisme littoral avec un texte entièrement consacré à ce sujet, considérant que le volet « résilience » de la loi du 22 août 2021 (cf. [Habitat actualité spécial loi Climat et résilience](#)), qui y a été destiné, n'a pas suffi à résoudre toutes les problématiques ;
- l'unanimité positive des acteurs pour le dispositif d'Opération de revitalisation de territoire (ORT), dont l'élargissement a été concrétisé par la « loi 3DS ».

Concernant l'évaluation des titres II et III de la loi ELAN, portant sur l'amélioration du logement et de l'habitat, la mission a retenu plusieurs points, notamment :

- le respect de l'obligation de regroupement des bailleurs sociaux, prévoyant que tout bailleur social détenant moins de 12 000 logements locatifs sociaux, au 1^{er} janvier 2021, justifie son appartenance à un Groupe d'organisme de logement social (GOLS). Au 22 septembre 2021, 73 % des organismes concernés remplissaient leur obligation de regroupement ; il apparaît qu'au moment de la promulgation de la loi ELAN, la France comptait 638 organismes de logement social, toutes catégories confondues. À la fin de 2021, il en reste 556 organismes, soit une diminution de 12,9 % en trois ans ;
- la nécessité de prolonger l'expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers dans les zones tendues (cf. [Analyse juridique n° 2019-03](#)), prévue initialement pour une durée de cinq ans, et prorogées par la loi 3DS pour une durée de trois ans ;
- l'efficacité du dispositif Visale qui facilite, pour les étudiants, l'obtention d'un garant et qui a, depuis, été élargi à d'autres catégories de ménages ;
- des retours décevants sur la mise en œuvre du bail mobilité, la plupart des acteurs reconnaissant qu'il n'a pas encore trouvé son public ;
- la mise en œuvre en demi-teinte des permis de louer. Malgré des efforts de la loi pour renforcer ce dispositif, prévoyant qu'il ne s'applique pas aux logements conventionnés Anah, et qu'il puisse être délégué aux communes membres, le déploiement du permis de louer se heurte à des freins divers et reste fortement conditionné à l'adhésion des bailleurs.

Enfin, le rapport présente un focus sur le déploiement du réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL), animé par l'ANIL. Ce réseau est en croissance continue, avec 30 observatoires couvrant plus de 50 agglomérations en 2022 et des projets de nouveaux observatoires sur plusieurs territoires.

En savoir plus : lire le rapport

Actualité juridique



Loi

Loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale

(loi n° 2022-217 du 21.2.22 : JO du 22.2.22)

La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « 3DS », a été publiée au Journal officiel le 22 février 2022. Elle tend à améliorer l'organisation territoriale et a été pensée comme un nouvel acte de décentralisation. Portée par l'idée de la différenciation, elle vise à répondre aux besoins et spécificités locales, dans le cadre d'un partenariat avec l'État.

Le titre III est entièrement consacré au logement et à l'urbanisme. Toutefois, d'autres mesures impactant cette thématique se trouvent dans les titres consacrés à la santé et la cohésion sociale, la déconcentration, la simplification de l'action publique et l'outre-mer.

Entre autres mesures, la loi rend pérenne l'obligation pour les communes d'atteindre un seuil minimum de logements sociaux (25 ou 20 %). Elle permet une meilleure adaptation de cette obligation aux réalités locales, en renforçant le rôle du maire et du Préfet. Par ailleurs, la loi prolonge la mise en œuvre de l'expérimentation de l'encadrement des loyers et ouvre, à nouveau, la possibilité pour les territoires volontaires de candidater à cette expérimentation. Le texte renforce le modèle des Offices fonciers solidaires (OFS), qui permettent de proposer à l'accession sociale à la propriété des appartements à des prix inférieurs de 30 % en moyenne au prix du marché, le prix du foncier étant retiré du prix d'achat du logement. La loi permet la prise en charge de travaux de réparation des logements touchés par le phénomène de retrait-gonflement des argiles.

De nombreux décrets d'application sont attendus.

En savoir plus : [Habitat actualité spécial loi 3DS](#)

Crédit immobilier : réforme de l'assurance emprunteur

(loi n° 2022-270 du 28.2.22 : JO du 1.3.22)

La loi du 28 février 2022 « pour un accès plus juste, plus simple et plus transparent au marché de l'assurance emprunteur » prévoit notamment :

- la possibilité pour l'emprunteur de résilier à tout moment son contrat d'assurance, en proposant un autre produit avec des garanties équivalentes ;
- davantage de transparence sur les informations transmises à l'emprunteur pour exercer ce droit ;
- la modification des conditions d'application du droit à l'oubli et de la grille de référence de la convention AERAS ;
- la suppression du questionnaire médical pour certains prêts immobiliers.

En savoir plus : [Analyse juridique n° 2022-03](#)

Loi « Climat et résilience » : échéancier des mesures réglementaires

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, dont l'objectif est de lutter contre les effets du dérèglement climatique, comporte plusieurs mesures liées notamment à la rénovation des bâtiments, la diminution des consommations d'énergie et la lutte contre l'artificialisation des sols (cf. [Habitat Actualité spécial loi Climat et résilience](#)). Un échéancier synthétise l'ensemble des textes permettant l'application de ces mesures et présente un calendrier prévisionnel de leur publication.



Financement

Performance énergétique et conservation des aides personnelles au logement

(décret n° 2021-1750 du 21.12.21 : JO du 23.12.21)

Pour ouvrir droit à une Aide personnelle au logement (APL), le logement doit répondre à des exigences de décence (CCH : L.822-9). À défaut, les aides peuvent être conservées par l'organisme payeur, c'est-à-dire la Caisse d'allocations familiales (CAF) ou de Mutualité sociale agricole (MSA). En cohérence avec la réforme du Diagnostic de performance énergétique (DPE), entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2022, loi Climat et résilience du 22

août 2021 a redéfini les exigences de la décence au titre de la performance énergétique (cf. [Habitat actualité spécial loi Climat et résilience](#)).

Afin de tenir compte de ces évolutions, le décret du 21 décembre 2021 précise les modalités de prise en compte du critère de performance énergétique pour l'octroi des aides :

- une nouvelle condition est imposée au bailleur dont le locataire bénéficie de l'APL. Outre la délivrance d'une attestation justifiant la décence du logement, il devra être en mesure de présenter, à la demande de l'organisme payeur, le DPE faisant état du respect du critère de performance énergétique (CCH : R.823-2) ;
- si, au regard de la performance énergétique du logement, des travaux sont à réaliser, le bailleur devra justifier de la mise en conformité, en présentant à l'organisme payeur, le DPE (CCH : R.843-4).

Ces mesures entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2023.

Par ailleurs, le décret opère diverses mesures de toilettage des dispositions du CCH afin de faire concorder les numérotations d'articles. Il adapte également les dispositions réglementaires pour permettre l'instauration des APL à Saint-Pierre-et-Miquelon.

Micro-crédit : financement de projets d'insertion

(décret n° 2022-124 du 4.2.22 : JO du 6.2.22)

Pour mémoire, le microcrédit personnel est un prêt à titre onéreux qui permet à des publics exclus du système bancaire conventionnel d'accéder à une solution de financement et de bénéficier dans ce cadre d'un parcours d'accompagnement. Il peut être mis en place pour un volet professionnel : il favorise la création, la reprise ou le développement d'entreprises dont l'effectif ne dépasse pas trois salariés. Il peut également être proposé à des personnes physiques pour un projet personnel : dans ce cadre, il a pour objet de favoriser un projet d'insertion qui s'inscrit de manière récurrente dans une perspective de retour à l'emploi.

Le décret du 4 février 2022 modifie le plafond d'emprunt et la durée maximum de remboursement en matière de microcrédit personnel :

- le montant maximum du microcrédit est porté de 5 000 € à 8 000 € ;
- les prêts accordés seront remboursables et les intérêts payables dans un délai maximum de sept ans, à partir de la date de premier décaissement des fonds versés (cinq ans auparavant).

Pour le paiement des intérêts et le remboursement des prêts accordés dans le cadre d'un projet de création ou de développement d'entreprise, le décret conserve le délai maximum de cinq ans, à partir de la date de premier décaissement des fonds versés.

Financement participatif : modernisation du cadre réglementaire

(décret n° 2022-110 du 1.2.22 : JO du 3.2.22)

Le financement participatif (ou « crowdfounding ») permet, via des plateformes sur Internet, de récolter des fonds auprès d'un large public en vue de financer un projet déterminé. Il représente une alternative au financement bancaire.

Prise en application de la loi du 8 octobre 2021 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne, l'ordonnance du 22 décembre 2021 a pour objet de mettre en conformité le cadre réglementaire national relatif au financement participatif avec le nouveau statut européen de Prestataire de services de financement participatif (PSFP) (Règlement européen n° (UE) 2020/1503 du 7 octobre 2020 et la directive (UE) 2020/1504). Ce statut a vocation à traiter de la majeure partie des activités de financement participatif sous forme de titres financiers ou de prêts, actuellement réalisées par les Conseillers en investissements participatifs (CIP) et les Prestataires de services d'investissement (PSI) (cf. [Habitat Actualité n° 184](#)).

Le décret du 1^{er} février 2022 met en conformité le cadre réglementaire national relatif au financement participatif avec le droit européen. Il modifie ainsi la partie réglementaire du Code monétaire et financier et complète les modifications apportées à la partie législative de ce Code par l'ordonnance précitée.

Avec ce dispositif, les possibilités de recours au financement participatif sont accrues, en permettant notamment des levées de fonds plus élevées (cinq millions contre un million auparavant) et auprès d'un public plus large.

Un projet de loi de ratification de l'ordonnance du 22 décembre 2021 a été soumis au Parlement (cf. [Conseil des ministres du 9.2.22](#)).

Éco-PTZ : augmentation du plafond du prêt

(décret n° 2022-138 du 6.2.22 : JO du 7.2.22 / arrêtés du 3.2.22 textes 34 et 35 : JO du 13.2.22)

Pour rappel, l'éco-Prêt à taux zéro (éco-PTZ) est un prêt sans intérêt accordé, sans condition de ressources, à des propriétaires (occupants ou bailleurs) et à des copropriétaires en vue de financer des travaux de rénovation énergétique.

La loi du 30 décembre 2021 (art. 86) de finances pour 2022 augmente, pour les offres de prêt émises à compter du 1^{er} janvier 2022, le montant maximal de l'avance remboursable sans intérêt destinée à financer des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement (CGI : art. 244 quater U)

(cf. [Analyse juridique n° 2021-15](#)). Pour l'application de ces dispositions, le décret du 5 février 2022 relève le plafond de l'éco-PTZ « performance énergétique globale minimale » de 30 000 € à 50 000 €.

Les arrêtés du 3 février 2022 modifient également les formulaires type « emprunteurs » applicable en métropole et en outre-mer, pour prendre en compte ces mesures.

Classement des communes par zone ABC

(arrêté du 16.2.22 : JO du 20.2.22)

Pour mémoire, pour l'application de certaines aides, un arrêté établit un classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (CCH : D. 304-1). Ces zones sont désignées, par ordre de déséquilibre décroissant, sous les lettres A bis, A, B1, B2 et C. Ce zonage est notamment utilisé dans le cadre des dispositifs d'investissements locatifs « Pinel » et « Denormandie » et la distribution des Prêts à taux zéro (PTZ) et Prêt d'accession sociale (PAS).

L'arrêté du 16 février 2022 modifie le zonage précédent (arrêté du 1.8.14, annexe I) :

- 10 communes sont ajoutées à la zone A ;
- 42 communes sont intégrées dans le zonage B1 ;
- 23 communes sont supprimées de la zone B2 (la majeure partie pour intégration dans la zone B1).

Adaptation du Règlement général de l'Anah

(arrêté du 16.3.22 : JO du 20.3.22)

Le Règlement général de l'Anah (RGA) est modifié par l'arrêté du 16 mars 2022 (RGA : art. 15 A et 15 D).

Ces adaptations concernent :

- la durée de location des logements subventionnés qui est réduite à six ans (neuf auparavant) ; cette mesure est en cohérence avec le nouveau dispositif en faveur de l'investissement locatif Loc'Avantages (cf. [Analyse juridique n° 2017-10](#)) ;
- la durée d'occupation du logement par son propriétaire qui est fixée à trois ans (six auparavant), dans une perspective de convergence des engagements pris par les bénéficiaires des dispositifs MaPrimeRenov' et MaPrimeRénov' Sérénité.

Ces adaptations du RGA concernent l'ensemble des champs d'intervention de l'Anah.



Fiscalité

Fiscalité

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

- l'assiette des taxes sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (CGI : art. 1529 et 1605 nonies) : cette assiette est par principe égale à la plus-value réalisée, déterminée par différence entre le prix de cession du terrain et le prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation (hors tabac), publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). Afin de simplifier le calcul du prix actualisé, il est admis (à titre de règle pratique) que les contribuables utilisent, pour les cessions soumises à ces taxes réalisées depuis l'année 2012, des coefficients d'érosion monétaire. La présente publication actualise les coefficients d'érosion monétaire applicables pour les cessions intervenant en 2022 ([BOFIP du 16.3.22](#)) ;
- le dispositif d'investissement locatif « Pinel » : dans le contexte de la crise sanitaire, les décomptes du délai légal d'achèvement sont aménagés pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement (CGI : art. 199, I, C / [BOFIP du 2.3.22](#)) ;
- l'exonération des produits de la location consentie à un prix raisonnable : les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale sont exonérées d'impôt sur le revenu pour les produits tirés de cette location lorsque les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale et que le prix de la location est fixé dans des limites raisonnables (CGI : art. 35 bis). Pour apprécier si le prix de la location est raisonnable, l'administration publie deux plafonds selon les régions, réévalués chaque année, en deçà desquels le loyer est réputé raisonnable. Pour 2022, ces plafonds annuels de loyer par mètre carré de surface habitable (charges non comprises) sont fixés à 192 euros en Île-de-France et à 142 euros dans les autres régions ([BOFIP du 23.2.22](#)) ;
- l'exonération de l'impôt sur les sociétés pour certains organismes concernant des opérations d'aménagement urbain : les établissements publics et Sociétés d'économie mixte (SEM) chargés de l'aménagement par une convention, ainsi que les organismes d'HLM et les sociétés anonymes de coordination d'organismes d'HLM étaient exonérés d'impôt sur les sociétés pour les résultats provenant de certaines opérations d'aménagement

- urbain (CGI : art. 207). Cette mesure a été abrogée par la loi du 28 décembre 2019 (art. 29 III 7°) de finances pour 2020 (cf. [Analyse juridique n° 2019-20 / BOFIP du 16.2.22](#)) ;
- la Taxe d'enlèvement ordures ménagères (TEOM) : les différentes évolutions législatives relatives à la TEOM intervenues depuis 2015 jusqu'à la loi du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 sont intégrées dans la doctrine fiscale ([BOFIP du 20.12.21](#)) ;
- l'abattement sur la base d'imposition des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties des propriétés cédées par une personne publique aux occupants irréguliers à Mayotte ([BOFIP du 20.12.21](#)) ;
- le transfert de la part départementale de la TFPB aux communes : les constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction étaient exonérées de la TFPB durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement. Toutefois, pour les locaux à usage d'habitation, les communes et les Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) pouvaient délibérer pour supprimer cette exonération ou la limiter aux immeubles financés au moyen de prêts aidés de l'État. La loi du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 (art. 16) transfère la part départementale de TFPB aux communes. Afin de tirer les conséquences de ce transfert, ce même texte adapte les conditions d'exonération de la part communale de TFPB. Ainsi, à compter de 2021, les communes peuvent, par délibération pour la part qui leur revient, limiter l'exonération de TFPB des locaux à usage d'habitation entre 40 % et 90 % de la base imposable (cf. [Analyse juridique n° 2019-20 / BOFIP du 20.12.21](#)).

Dispositif « Pinel + » : critères de maintien de la réduction d'impôt

(décret n° 2022-384 du 17.3.22 : JO du 18.3.22)

Pour mémoire, la loi de finances pour 2021 a prévu une trajectoire de décroissance progressive du dispositif d'investissement locatif « Pinel » (cf. [Analyse juridique n° 2020-23](#)). En ce sens, les taux de réduction d'impôt associés seront progressivement réduits en 2023 et 2024. Toutefois, le dispositif sera maintenu en l'état jusqu'en 2024 pour les logements situés dans les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ou qui respectent un niveau de qualité, en particulier en matière de performance énergétique et environnementale, supérieur à la réglementation. Le décret du 17 mars 2022 définit, pour la France métropolitaine ces critères.

Pour bénéficier du dispositif « Pinel + », les logements doivent ainsi remplir les critères de qualité d'usage suivants :

- une surface habitable minimale suivant la typologie du logement : 28 m² pour un T1, 45 m² pour un T2, 62 m² pour un T3, 79 m² pour un T4, 96 m² pour un T5 ;
- l'existence d'espaces extérieurs privatifs ou à jouissance privative d'une surface minimale, fonction de la typologie du logement : 3 m² pour un T1 ou un T2, 5 m² pour un T3, 7 m² pour un T4, 9 m² pour un T5 ;
- l'existence d'une ouverture sur l'extérieur de type fenêtre ou porte-fenêtre sur au moins deux façades d'orientations différentes pour les logements de type T3 et plus.

Concernant les critères de performance énergétique et environnementale, l'exigence est progressivement renforcée de la manière suivante :

- les logements neufs acquis en 2023 doivent présenter un niveau de performance environnementale équivalent au jalon 2025 de la RE2020 ;
- les logements neufs acquis en 2024 doivent également présenter un niveau de performance environnementale équivalent au jalon 2025 de la RE2020 mais également atteindre la classe A du Diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- pour tenir compte des projets autorisés avant que la RE2020 n'entre en vigueur, une dérogation est prévue pour les logements, acquis en 2023 ou 2024, mais dont le permis de construire a été demandé avant le 1^{er} janvier 2022. Pour ces logements, les critères environnementaux sont fondés sur le label « E+C- » et l'étiquette A du DPE doit être atteinte ;
- pour les logements acquis en 2023 et 2024 ne résultant pas d'une opération de construction (notion visant l'édification d'un bâtiment nouveau ou l'extension d'un bâtiment existant), comme une réhabilitation à neuf (Pinel ancien), il est exigé l'atteinte d'une étiquette A ou B du DPE.



Location

Observation des loyers : agrément de l'agence de développement des territoires Nancy Sud Lorraine

(arrêté du 17.2.22 : JO du 27.2.22)

Par arrêté du 17 février 2022, l'Agence de développement des territoires Nancy Sud Lorraine (SCALEN) est agréée en tant qu'Observatoire local des loyers pour un périmètre géographique d'observation comprenant 33 communes.

Répertoire des logements locatifs sociaux : connaissance des logements accessibles et adaptés

(arrêté du 26.1.22 : JO du 11.2.22)

En vue de l'actualisation du Répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS) (CCH : L.411-10 et R.411-3), les bailleurs sociaux transmettent chaque année au service statistique du ministère en charge du Logement, différentes informations concernant les logements composant leur patrimoine.

L'arrêté du 26 janvier 2022 complète la liste des données à transmettre en matière d'accessibilité et d'adaptation du logement aux Personnes à mobilité réduite (PMR). Les organismes doivent désormais préciser la catégorie à laquelle appartient le local :

- logement non accessible et non adapté aux fauteuils roulants ;
- abords du logement accessibles mais logement non adapté aux fauteuils roulants ;
- abords du logement accessibles et logement adaptable aux fauteuils roulants ;
- abords du logement accessibles et logement adapté aux fauteuils roulants ;
- abords du logement accessibles aux fauteuils roulants mais donnée au niveau du logement non disponible ;
- aucune donnée disponible.

Congé du bailleur : application de la loi dans le temps

(Cass. Civ III : 9.2.22)

Les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 relatives au congé du bailleur, dans leur rédaction issue de la loi ALUR du 24 mars 2014, sont applicables à la contestation d'un congé délivré après son entrée en vigueur, même si le bail a été conclu antérieurement à celle-ci.

En l'espèce, un locataire, dont le bail avait été signé en 2013, contestait la validité d'un congé pour reprise au bénéfice du fils du bailleur délivré en avril 2015 et considérait que le juge du fond aurait dû vérifier la réalité et le sérieux du motif du congé, comme le prévoit l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa version issue de la loi ALUR.

Pour la Cour d'appel, bien que la loi du 6 août 2015 ait précisé que l'article 15 dans sa version issue de la loi ALUR était applicable aux baux en cours, les dispositions de cette loi n'étaient toutefois pas entrées en vigueur au moment de la délivrance du congé. Les juges du fond avaient déjà eu l'occasion de se prononcer en ce sens (CA Paris : 6.2.18, n°16/11899).

La Cour de cassation, en revanche, rappelle que la loi nouvelle régit les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées (CC : art. 2). Par conséquent, l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi ALUR, est applicable à la contestation du congé délivré après l'entrée en vigueur de cette loi, même si le bail a été conclu antérieurement à celle-ci. Le juge du fond avait donc le pouvoir de contrôler a priori la réalité et le sérieux du motif de congé pour reprise invoqué.



Publics en difficulté

Mise en œuvre du contrat d'engagement jeune

(circulaire du 21.2.22 : JO du 25.2.22)

Présenté par le Gouvernement en novembre 2021, le Contrat d'engagement jeune (CEJ) est officiellement lancé depuis le 1^{er} mars 2022. Il remplace le dispositif « Garantie jeunes » mis en place en 2017. Destiné aux jeunes les plus éloignés de l'emploi, ce contrat a pour objectif une entrée plus rapide dans la vie active grâce à un accompagnement personnalisé et soutenu. L'instruction du 21 février 2022 en définit les modalités de mise en œuvre.

Le contrat s'adresse à tous les jeunes de moins de 26 ans qui sont durablement sans emploi ni formation. Pour les travailleurs reconnus handicapés, il peut se prolonger jusqu'à 29 ans.

Un référent, conseiller de mission locale ou de Pôle emploi, sera chargé de proposer au jeune un programme intensif d'accompagnement de 15 à 20 heures par semaine minimum, avec une mise en activité systématique et régulière, pendant une période pouvant aller jusqu'à 12 mois (18 mois sous conditions).

Une allocation mensuelle de 500 euros est mobilisable pour les jeunes sans ressources qui ne peuvent, à la fois suivre l'accompagnement et subvenir à leurs besoins.

Par ailleurs, le contrat d'engagement peut être adapté pour répondre aux problématiques particulières d'un public cumulant des difficultés de tout ordre, qui ne se limitent pas à la recherche d'emploi, notamment d'accès au logement, de mobilité, de santé, etc. Les modalités de mise en œuvre de ce CEJ spécifique feront prochainement l'objet d'une instruction interministérielle.

Sur le déploiement opérationnel du contrat, un guide de mise en œuvre est proposé en annexe de la présente instruction.

Politique d'intégration des étrangers primo-arrivants

(circulaire du 25.1.22 : JO du 1.2.22 et instruction du 10.3.22 : JO du 11.3.22)

L'intégration effective des étrangers résidant en situation régulière sur le territoire constitue une priorité du Gouvernement. La circulaire du 25 janvier 2022 fixe aux préfets les grandes orientations en matière de politique d'intégration des étrangers primo-arrivants, dont les réfugiés, dans la continuité des décisions prises le 5 juin 2018 par le comité interministériel à l'intégration et le 6 novembre 2019 par le comité interministériel à l'immigration et à l'intégration. Elle précise qu'en 2022, l'action des préfets priorisera les axes d'intervention suivants :

- l'intégration par l'emploi des étrangers éligibles ;
- une attention particulière doit être portée aux Bénéficiaires de la protection internationale (BPI) et aux femmes étrangères ;
- l'approfondissement et l'élargissement de la dynamique des Territoires d'intégration avec les collectivités locales ;
- l'implication forte du corps préfectoral, sur la base d'un diagnostic et d'une feuille de route partagés.

Les préfets sont par ailleurs appelés à soutenir des initiatives visant à renforcer les interactions entre les étrangers et la société d'accueil, notamment par des programmes de parrainage et de mentorat, à nouer des partenariats avec les collectivités territoriales et à coordonner localement les acteurs publics et privés impliqués dans l'intégration des étrangers. De plus, la circulaire fixe le cadre du déploiement, dans 27 départements en 2022, du programme d'Accompagnement global et individualisé des réfugiés (AGIR), devant permettre à terme à l'ensemble des bénéficiaires de la protection internationale le nécessitant, de bénéficier d'un accompagnement vers l'emploi et le logement durables.

Dans le contexte de déplacements massifs des populations ayant fui la guerre en Ukraine, le Conseil de l'Union européenne a décidé d'actionner le dispositif exceptionnel de protection temporaire (directive du 20.7.01 : art. 5). Ce dispositif vise à octroyer aux personnes concernées une protection internationale immédiate à laquelle sont associés un certain nombre de droits. Il ne nécessite pas un examen individuel de situation par l'Office français de protection des réfugiés et des apatrides (OFPRA).

L'instruction du 10 mars 2022 précise le champ d'application de cette protection et les droits attachés, notamment concernant les conditions d'accueil et d'hébergement. À ce titre, il est demandé aux préfets de structurer des points d'accueil dédiés, en lien avec les collectivités et les associations compétentes au plan local. Les offres d'hébergement citoyen seront mobilisées en complément de capacités d'hébergement si elles permettent de répondre aux besoins des ménages et feront l'objet d'un accompagnement social professionnel et adapté. Les collectivités, les particuliers et les autres institutions qui souhaiteraient intégrer cette démarche solidaire sont invités à proposer leurs offres d'accueil et d'hébergement à partir du site parrainage.refugiés.info.

Plan triennal « antichute des personnes âgées » : lancement et mise en œuvre

(circulaire du 9.2.22 : JO du 21.2.22 / communiqué de presse du 21.2.22)

Né du constat selon lequel les chutes ont de graves conséquences sur la santé ainsi que sur la condition sociale des personnes âgées et de leurs proches (mortalité, hospitalisations, perte d'autonomie, ainsi que dégradation de la qualité de vie des proches aidants, etc.), le plan « antichute des personnes âgées » a pour objectif la réduction de 20 % des chutes mortelles ou invalidantes des personnes de 65 ans et plus, d'ici 2024.

Le plan national antichute, dont la mise en œuvre est prévue pour trois ans, met en exergue la nécessaire mobilisation des acteurs et le déclenchement d'une prise de conscience collective de la population pour réduire drastiquement le nombre de chutes.

Il s'articule autour de cinq grands axes :

- repérer les risques de chutes et alerter ;
- aménager son logement pour éviter les risques de chutes ;
- apporter des aides techniques à la mobilité faites pour tous ;
- activité physique, meilleure arme antichute ;
- la téléassistance pour tous.

Des aides techniques spécifiques à la prévention des chutes seront proposées pour adapter le domicile des personnes âgées. Un nouveau guichet unique est annoncé pour l'évaluation des risques et l'aménagement des logements : « Ma Prime Adapt' ».

DALO : responsabilité de l'État en cas de défaut de relogement

(CE : 15.12.21 / CE : 30.12.21 / CE : 30.12.21)

Lorsqu'une personne a été reconnue comme prioritaire et devant être logée ou relogée d'urgence au titre du Droit au logement opposable (DALO), l'État est tenu d'exécuter la décision de la commission de médiation dans le délai imparti. À défaut d'être relogé, les personnes reconnues prioritaires peuvent engager un recours en indemnisation pour carence de l'État, au titre des troubles dans leurs conditions d'existence résultant du maintien de leur situation.

Deux décisions du Conseil d'État rappellent l'étendue de la responsabilité de l'État en cas d'inexécution de ces décisions, dans le cadre des recours indemnitaires, confortant la jurisprudence établie en la matière.

Recours indemnitaire pour carence fautive dans le relogement ([CE : 15.12.21](#)) : la circonstance que, postérieurement à la décision de la commission de médiation, l'intéressé soit parvenu à trouver un logement par ses propres recherches ne saurait être regardée comme exonérant l'État de sa responsabilité lorsque, compte tenu des caractéristiques de ce logement, le demandeur continue de se trouver dans une situation lui permettant d'être reconnu comme prioritaire et devant être relogé en urgence. Il en va de même dans l'hypothèse où le logement ne répond manifestement pas aux besoins de l'intéressé, et excède notablement ses capacités financières ou présente un caractère précaire.

Modalités de fixation des indemnités versées par l'État ([CE : 30.12.21](#)) : la carence de l'État au relogement engage sa responsabilité au titre des troubles dans les conditions d'existence résultant du maintien de la situation. Ces troubles doivent être appréciés en fonction :

- des conditions de logement qui ont perduré du fait de la carence de l'État ;
- de la durée de cette carence ;
- du nombre de personnes composant le foyer du demandeur pendant la période de responsabilité de l'État (celle-ci court à l'expiration du délai de trois ou six mois suivant la décision de la commission de médiation qui est impartie à l'État pour faire une proposition de relogement).

Spécificité du recours DALO

([CE : 15.12.21](#))

La Haute juridiction rappelle la distinction entre le régime des attributions de logements sociaux aux personnes dont la situation a été reconnue par la commission de médiation au titre du Droit au logement opposable (CCH : L.441-2-3) et celui applicable aux publics prioritaires, ne nécessitant pas de décision préalable (CCH : L.441-1).

Par exemple, à défaut d'avoir reçu une offre de logement adaptée dans un délai impartie, la personne reconnue prioritaire au DALO peut demander au juge d'enjoindre à l'État son relogement, sous astreinte, dans le cadre d'un recours-injonction (CCH : L.441-2-3-1). Toutefois, cette procédure d'injonction nécessite la saisine préalable de la commission de médiation. A défaut, la requête, fondée sur ce recours, est jugée irrecevable.



Contrats

Succession : prise en compte du pacte tontinier dans le calcul du partage

([Cass. Civ I : 12.1.22](#))

Un pacte tontinier peut constituer une donation déguisée en l'absence d'aléa à la date de sa conclusion.

En l'espèce, un couple avait acquis un appartement pour lequel avait été conclu un pacte tontinier. Des difficultés sont survenues lors des opérations de partage de la succession au décès de l'époux.

Les enfants du défunt, issus d'un précédent mariage, ont soulevé que l'achat de l'appartement constituait une donation déguisée. Le bien avait été acquis deux mois avant le décès de l'époux, atteint d'une grave maladie mettant en jeu son pronostic vital à court terme.

Pour mémoire, la tontine est une clause insérée dans un contrat de vente permettant qu'au décès de l'un des acquéreurs, sa part du bien acheté revienne automatiquement au survivant, sans que les héritiers du défunt ne puissent avoir de droit sur cette part. Le principe même de cette clause est son caractère aléatoire, tenant à l'ordre de décès des acquéreurs. Par ailleurs, le rapport successoral permet d'intégrer les donations dans l'ensemble de l'actif successoral. Ce rapport permet de déterminer la masse partageable due par l'héritier aux co-héritiers ([CC : art. 843](#)).

Les juges du fond ont requalifié le pacte tontinier en donation déguisée, en faveur de l'épouse, soumise au rapport successoral. Comme toute libéralité, cette donation était présumée avoir été faite à titre d'avance sur la part successorale.

La Cour de cassation rappelle que les libéralités reçues par le conjoint survivant s'imputent sur les droits de celui-ci dans la succession ([CC : art. 758-6](#)). Le pacte tontinier, qui constitue une donation déguisée, sera donc soumis au rapport successoral et ainsi pris en compte dans le calcul du partage. La Cour de cassation avait eu un raisonnement identique concernant un pacte tontinier requalifié en donation déguisée en raison de l'importante différence d'âge et d'état de santé des concubins ([Cass. Civ I : 10.5.07, n° 05-21.011](#)).

Action en rescision : délai pour exercer l'option

([Cass. Civ III : 5.1.22](#))

Pour mémoire, l'action en rescision est un recours ouvert au vendeur d'un bien immobilier qui s'estimerait lésé ([CC : art. 1674](#)). Lorsque cette action est admise, l'acquéreur peut choisir de rendre la chose en retirant le prix qu'il en a payé ou de la garder en payant le supplément du juste prix, sous la déduction du dixième du prix total (CC :

art. 1681). L'exercice de cette option appartient à l'acquéreur qui en a seul l'initiative. Il doit l'exercer dans le délai prévu par la décision ou, à défaut, dans un délai raisonnable.

En l'espèce, un couple a vendu à une SCI une maison d'habitation, avec convention d'occupation consentie aux vendeurs, moyennant le versement d'une indemnité mensuelle. Un jugement irrévocable a prononcé la rescision de la vente pour lésion et a dit que la SCI aurait le choix de rendre le bien immobilier en retirant le prix qu'elle en a payé ou de le conserver en fournissant un supplément de prix, sous la déduction du dixième du prix total.

Pour la Cour de cassation, ce choix, reconnu à l'acquéreur, doit être opéré dans le délai prévu par la décision qui a admis la lésion ou, à défaut, dans un délai raisonnable.



Copropriété

Conditions de rejet des eaux usées et pluviales pour les Jeux Olympiques

(décret n° 2022-93 du 31.1.22 : JO du 1.2.22)

Pour mémoire, en vue des Jeux Olympiques de 2024 et plus particulièrement pour préparer les épreuves de nage libre et de triathlon (prévues dans la Seine), la loi Climat et Résilience a inclus dans la mission du syndic l'obligation de faire réaliser le contrôle du raccordement de l'immeuble au réseau public de collecte des eaux usées et de tenir à disposition des copropriétaires le document établi à l'issue de ce contrôle (cf. [Habitat actualité spécial loi Climat et résilience](#)).

Le décret du 1^{er} février 2022 fixe la liste des territoires dans lesquels le document établi à l'issue du contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées doit être joint au dossier de diagnostic technique. Dans ces territoires, les propriétaires d'immeubles devront procéder aux travaux prescrits par le document dans un délai maximal de deux ans à compter de la notification de ce document.

Les villes de Paris et certaines communes de l'Essonne, des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne sont concernées.

Indivision et action en annulation de l'assemblée générale

(Cass. Civ III : 9.2.22)

Un co-indivisaire peut agir seul en annulation de l'assemblée générale, même si le partage lui affectant la pleine propriété intervient après l'introduction de cette action.

En l'espèce, un frère et une sœur, copropriétaires en indivision, avaient assigné le syndicat des copropriétaires et le syndic en annulation d'une assemblée générale. La sœur avait par la suite indiqué qu'elle n'avait pas eu connaissance de cette action à laquelle elle ne souhaitait pas participer. Puis, à la suite d'un acte de partage, le frère était devenu seul propriétaire des lots.

Pour mémoire, le copropriétaire en indivision ne peut introduire seul une action en annulation d'une assemblée générale, sauf s'il est le mandataire commun des indivisaires ([loi du 10.7.65 : art. 42](#)).

Les juges du fond ont déclaré l'action du copropriétaire irrecevable. Selon eux, l'acte de partage n'avait pas eu pour conséquence de régulariser sa situation au regard de la procédure de contestation de l'assemblée générale.

La Cour de cassation rappelle que chaque cohéritier est censé avoir succédé seul et immédiatement à tous les effets compris dans son lot, et n'avoir jamais eu la propriété des autres effets de la succession ([CC : art. 883](#)).

Par l'effet rétroactif du partage, le frère est censé être l'unique propriétaire des lots de copropriété depuis le décès de son auteur et agir seul en annulation de l'assemblée générale sans qu'il y ait lieu à régularisation de l'acte introductif d'instance.

Copropriété : articulation des responsabilités entre syndicat de copropriétaires et copropriétaire

(Cass. Civ III : 26.1.22)

La responsabilité du syndicat de copropriétaires pour les dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes ([loi du 10.7.65 : art. 14](#)) ne fait pas obstacle à la responsabilité délictuelle encourue par un copropriétaire.

En l'espèce, un copropriétaire se plaignait d'infiltrations d'eau en provenance de l'appartement d'un voisin situé au-dessus, et plus précisément de terrasses dont ce dernier a un droit de jouissance exclusif.

Après avoir relevé que le désordre trouve sa source dans des parties communes, la Cour de cassation considère que l'action en réparation peut être dirigée contre le syndicat des copropriétaires, mais également contre le copropriétaire qui a réalisé des aménagements sur ces parties communes.

Copropriété : nullité du mandat de syndic pour défaut d'ouverture du compte bancaire séparé

(Cass. Civ III : 9.2.22)

Il n'est pas nécessaire d'être copropriétaire au moment du manquement du syndic pour intenter une action en nullité de plein droit de son mandat.

En l'espèce, un copropriétaire reproche de multiples fautes à son syndic, notamment l'absence d'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires. Il a assigné le syndic en constatation de la nullité de plein droit de son mandat et en indemnisation de ses préjudices. Sa demande avait été déclarée irrecevable par les juges du fond car il n'était pas encore copropriétaire au moment des faits reprochés.

Or, pour la Cour de cassation, l'intérêt à agir est justifié si le demandeur est copropriétaire au moment de l'introduction de l'instance et non au moment des manquements du syndic.

Syndicats de copropriété et risque de monopole

(Rép. Min n° 23891 : JO Sénat du 27.1.22)

L'Autorité de la concurrence peut être amenée à se prononcer dans le secteur des services immobiliers afin d'éviter les abus de position dominante.

En copropriété, la loi du 10 juillet 1965 ne prévoit pas le cas du rachat du cabinet du syndic par une entité tierce. Tout contrat conclu avec le syndicat des copropriétaires devant être mené jusqu'à son terme, aux mêmes conditions, le rachat du cabinet de syndic désigné par un cabinet concurrent est donc sans incidence sur les contrats de syndic en cours d'exécution.

Les relations contractuelles entre le syndic et le syndicat des copropriétaires ont été sécurisées par l'ordonnance du 30 octobre 2019 (cf. [Analyse juridique n° 2019-16](#)). Le conseil syndical assure la mise en concurrence des syndicats et peut formuler un avis écrit sur tout projet de contrat, ce dernier pouvant même être proposé par un copropriétaire.

Par ailleurs, les services de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) sont habilités à contrôler le respect du contrat-type de syndic et la tarification appliquée par les professionnels et prononcer des sanctions administratives.



Habitat dégradé

Plan de lutte contre les punaises de lit

(communiqué de presse du 10.3.22)

Le Gouvernement a publié le 10 mars 2022 son plan interministériel de lutte contre les punaises de lit. À travers ce plan d'action, le Gouvernement entend développer une stratégie globale et cohérente de lutte contre les infestations par les punaises de lit, reposant notamment sur une meilleure information du public, l'accompagnement des ménages dans le traitement des infestations, le développement de l'observation du phénomène au niveau national et la consolidation de l'expertise scientifique et technique.

Ce [plan](#) rappelle la mobilisation du réseau des ADIL qui, via la ligne Info Logement indigne (0 806 706 806), apporte une assistance juridique dédiée.



Qualité de l'habitat

RE2020 : attestation de performance énergétique environnementale

(décret n° 2021-1548 du 30.11.21 : JO du 1.12.21 et arrêté du 9.12.21 : JO du 16.12.21)

Pour mémoire, le décret du 29 juillet 2021 fixe les exigences de performance énergétique et environnementale que doivent respecter les bâtiments neufs (ou extension de bâtiments) en application de la réglementation environnementale RE2020 (cf. [Habitat actualité n° 182](#)). Le décret du 30 novembre 2021 précise les conditions dans lesquelles le maître d'ouvrage doit établir pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment concerné un document attestant de la prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale prévues par la RE 2020. Cette attestation doit être jointe lors du dépôt de la demande de permis de construire puis, dans un second temps, lors de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux. En outre, le maître d'ouvrage doit faire réaliser une étude de faisabilité technique et économique des solutions d'approvisionnement en énergie. Cette étude doit présenter les avantages et inconvénients de chacune des solutions techniques étudiées (éolien, solaire, biomasse, etc.) et préciser les raisons pour lesquelles le maître d'ouvrage a retenu la solution d'approvisionnement choisie. Elle doit être jointe à la demande de permis de construire.

L'arrêté du 9 décembre 2021 définit les modalités de production, le contenu et les modalités de transmission des attestations requises. Un outil en ligne est disponible sur le [site RT-RE-bâtiment](#) pour générer ces attestations.

Ces mesures s'appliquent depuis le 1^{er} janvier 2022 pour la construction de bâtiments à usage d'habitation et à compter du 1^{er} janvier 2023 pour les extensions de ces constructions et les constructions provisoires.

Fonds de garantie pour la rénovation énergétique : conditions d'intervention et modification des conventions entre l'État et la SGFGAS

(décret n° 2021-1700 du 17.12.21 : JO du 19.12.21 / arrêté du 14.2.22 : JO du 22.2.22)

Pour mémoire, créé par la loi TECV du 17 août 2015 (cf. [Habitat Actualité n° 146](#)), le Fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE) a pour objectif de faciliter le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements. Il permet aux organismes bancaires de bénéficier d'une garantie lors de l'octroi de prêts aux propriétaires de logements qui financent des travaux de rénovation énergétique. Il a donc vocation à inciter les établissements de crédit à prêter aux personnes ayant habituellement des difficultés d'accès au crédit. La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a élargi le périmètre des garanties susceptibles d'être accordées par le FGRE aux prêts avance mutation (cf. [Analyse juridique n° 2015-36](#)).

Le décret du 17 décembre 2021 définit les conditions d'intervention du FGRE, notamment lors de la mutation du bien. Il précise en effet que, dans le cadre de ces prêts, le sinistre est caractérisé lorsque le montant total restant dû au prêteur, lors de la mutation du bien, n'est pas intégralement remboursé.

Il définit également les modalités de remboursement des prêts avance mutation. En l'absence de remboursement de ce dernier, après une période de 20 ans à compter de sa souscription, le prêteur peut bénéficier d'une avance sur garantie auprès du fonds, dans la limite de 75 % du montant total lui restant dû à la date de la demande.

Lorsque l'emprunteur a choisi un remboursement progressif des intérêts d'un tel prêt, le prêteur peut, chaque année, bénéficier d'une avance sur garantie auprès du fonds dans la limite de 75 % du montant total des intérêts impayés constatés au cours de l'année précédente. L'établissement prêteur assure le suivi et le recouvrement de l'intégralité du prêt avance mutation, jusqu'à la mutation du bien. Il établit alors la différence entre la perte indemnisable définitive et les avances reçues du fonds. Si cette différence est positive, le fonds lui verse le solde de la garantie. Si cette différence est négative, il rembourse au fonds l'excédent perçu.

Il introduit par ailleurs une référence à une durée-pivot. Ainsi, pour les contrats de prêts d'épargne-logement, le crédit, pour la seule vérification des dispositions relatives à l'usure, est réputé octroyé pour une durée de dix ans à la date de formation du contrat de prêt. Le paiement final liquide le solde du capital, les intérêts et les autres frais éventuels.

L'arrêté du 14 février 2022 modifie les conventions entre l'État et la SGFGAS, d'une part, et entre l'État, la SGFGAS et les établissements de crédit, d'autre part, afin de tenir compte de l'extension du périmètre de garantie apportée par le FGRE aux prêts avance mutation destinés à améliorer la performance énergétique du logement.

Nouveaux équipements de chauffage : limitation des émissions de gaz à effet de serre

(décret n°2022-8 du 5.1.22 : JO du 6.1.22)

À partir du 1^{er} juillet 2022, les équipements neufs installés pour le chauffage ou la production d'eau chaude sanitaire dans les bâtiments d'habitation ou à usage professionnel, neufs ou existants, devront respecter un plafond d'émissions de gaz à effet de serre de 300 gCO₂eq/KWh PCI.

Ce plafond conduit cependant à exclure l'installation d'équipements neufs fonctionnant au charbon ou au fioul, qui conduirait à pérenniser pour plusieurs années des modes de chauffage fortement émetteurs de gaz à effet de serre. L'installation dans les bâtiments de nouveaux équipements utilisant les réseaux de chaleur, ceux alimentés par de l'électricité tels que les pompes à chaleur, y compris hybrides, de la biomasse, de l'énergie solaire ou géothermique, du gaz, ou encore des équipements alimentés avec un biocombustible liquide (tels que le biofioul) sera possible dès lors qu'ils respecteront le plafond d'émission de 300 gCO₂eq/KWh PCI (cf. [communiqué de presse, ministère de la Transition écologique, 6.1.22](#)).

Des dérogations au seuil de 300 gCO₂eq/KWh PCI sont toutefois prévues pour les nouveaux équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire :

- en cas de non-conformité des travaux à effectuer à des servitudes ou aux dispositions législatives ou réglementaires relatives au droit des sols ou au droit de propriété ;
- lorsque ni réseau de chaleur, ni réseau de gaz naturel ne sont présents, et qu'aucun équipement compatible avec le seuil ne peut être installé sans travaux de renforcement du réseau local de distribution publique d'électricité.

CEE : délais de dépôt des demandes, prorogations de programmes et modification de fiches d'opérations standardisées

(arrêté du 26.1.22 : JO du 1.2.22, arrêté du 11.2.22 : JO du 22.2.22 et arrêté du 18.2.22 : JO du 12.3.22)

L'arrêté du 26 janvier 2022 accorde un délai supplémentaire, jusqu'au 15 mars, pour déposer un dossier de demande de CEE concernant les opérations d'isolation de toiture ou de plancher (BAR-EN-101 et BAR-EN-103), achevées du 1^{er} avril au 30 septembre 2020, en raison de la crise sanitaire. Sont visées les demandes qui n'ont pu être réalisées dans le délai de 12 mois après la date d'achèvement des travaux.

L'arrêté concerne également les opérations de la fiche BAR-TH-145 « Rénovation globale d'un bâtiment résidentiel collectif ». Pour mémoire, un arrêté en date du 10 décembre 2021 (cf. [Habitat Actualité n° 184](#)) a :

- diminué les coefficients de bonification applicable aux opérations de rénovation globale en maison individuelle et logements collectifs ;
- rehaussé le niveau de primes versées aux bénéficiaires pour les opérations engagées à compter du 1^{er} janvier 2022 ou déposées à compter du 1^{er} juillet 2022, quelle que soit leur date d'engagement.

L'arrêté décale la date limite de dépôt des dossiers de demande de CEE du 1^{er} juillet 2022 au 1^{er} janvier 2026, pour ces opérations.

L'arrêté du 11 février 2022 proroge plusieurs programmes et notamment le programme PRO-INNO-28 « CLIM'ECO » qui vise à réduire et à optimiser les consommations d'énergie liées à l'usage de la climatisation dans les territoires d'outre-mer et le programme PRO-INNO-39 « SEIZE », qui permet aux régions et départements des Zones non interconnectées (à minima Corse et départements d'outre-mer) d'atteindre les objectifs de maîtrise de la demande. Ils sont prorogés respectivement jusqu'au 31 décembre 2023 et jusqu'au 31 décembre 2024.

Enfin, l'arrêté du 18 février 2022 modifie plusieurs fiches d'opérations standardisées. Il ajoute à l'attestation sur l'honneur de la fiche BAR-EN-102 « isolation des murs », la date de la visite préalable du bâtiment et la date de début des travaux (ceci en cohérence avec l'exigence, d'un délai minimal de sept jours francs entre la date d'acceptation du devis et la date de début des travaux). Par ailleurs, la note de dimensionnement prévue par les fiches BAR-TH-113 « chaudière biomasse individuelle » et BAR-TH-159 « pompe à chaleur hybride individuelle » est ajoutée en tant que document justificatif spécifique.



Urbanisme

Permis de construire valant division et copropriété horizontale

(Cass. Civ III : 19.1.22)

Pour diviser son terrain, le titulaire d'un permis de construire valant division peut recourir au statut de la copropriété. Le statut légal du lotissement ne s'impose pas.

En l'espèce, un propriétaire, après avoir obtenu un permis de construire valant division, a constitué une copropriété horizontale et vendu l'un des lots, constitué d'un droit à construire une maison.

L'acquéreur de ce lot considérait que la cession du lot, issu d'une division en vue de construire une maison individuelle, entrait nécessairement dans le champ d'application du lotissement et que le vendeur s'était sciemment soustrait à ce statut afin d'échapper aux obligations de travaux de viabilisation, ainsi que des équipements collectifs qui en découlaient.

La Cour de cassation rappelle toutefois qu'à la différence de la division d'une unité foncière (CU : R.442-1, a), les divisions de terrain effectuées conformément à un permis de construire valant division ne constituent pas nécessairement des lotissements (CU : R.442-1, d). Par conséquent, le vendeur, en recourant au statut de la copropriété, n'avait fait qu'utiliser une faculté qui lui était offerte par le Code de l'urbanisme.

De plus, aucun élément n'établissait que la mise en œuvre du permis de construire valant division avait eu pour but ou pour effet d'exonérer le vendeur de ses obligations de réaliser des travaux alors que ce dernier affirmait en avoir assumé les coûts.

Taxe d'aménagement : procédure d'établissement et de recouvrement

(CE : 6.12.21 et 10.12.21)

La taxe d'aménagement est due pour toute opération de construction, reconstruction ou agrandissement de bâtiments, y compris dans le cas d'une construction édifiée sans autorisation, constatée par un procès-verbal d'infraction (CU : L.331-6). Le Conseil d'État vient préciser les conditions de régularité de la procédure d'établissement de la taxe pour les constructions irrégulières.

Le procès-verbal d'infraction, nécessaire à l'établissement de la taxe, doit pouvoir être porté à la connaissance du contribuable, afin qu'il puisse présenter ses observations. L'administration est tenue de lui communiquer cette pièce ou de l'inviter à présenter sa demande à l'autorité judiciaire en cas de procédure pénale. Par ailleurs, elle ne peut opposer le secret de l'enquête pénale pour refuser de lui délivrer.

En l'espèce, l'administration n'ayant pas donné suite à la demande de transmission de procès-verbal d'infraction émanant du requérant, ce dernier se voit déchargé du paiement de la taxe d'aménagement.

Dans un second arrêt en date du 6 décembre 2021, le Conseil d'État précise les règles d'interruption de la prescription dans le recouvrement de la taxe d'aménagement.

L'administration fiscale dispose d'un droit de reprise qui s'exerce pendant quatre ans à compter de la délivrance de l'autorisation de construire ou de l'achèvement des travaux (CU : L.331-21).

Le délai dont dispose l'administration fiscale pour exercer son droit de reprise, est interrompu à la date à laquelle le pli contenant un titre de perception a été présenté au contribuable. En l'espèce, la société redevable de la taxe ayant reçu les titres de perception trop tardivement, le délai de reprise de l'administration est prescrit.



Collectivités locales

Contrats territoriaux de relance et de transition écologique

(circulaire du 4.1.22 : JO du 7.1.22)

Les Contrats territoriaux de relance et de transition écologique (CRTE) sont de nouveaux instruments, créés dans le cadre du Plan de relance, pour accélérer et accompagner les transitions écologique, démographique, numérique et économique dans les territoires. La circulaire du 4 janvier 2022 rappelle l'importance de conclure ces CTRTE dans tous les départements.

Le CRTE constitue le cadre d'action partenarial, qui croise à l'échelle du bassin de vie, les priorités d'action des collectivités territoriales avec celle de l'État, pour atteindre des objectifs définis en commun. Il a vocation à regrouper l'ensemble des contrats signés entre l'État et les collectivités, comme les contrats de ville, mais aussi les programmes des différents ministères, et leurs partenaires, comme Action cœur de ville, Petites villes de demain ou les contrats de transition écologique.

Coût des équipements collectifs d'un projet d'urbanisme

(CE : 30.12.21)

Une voie affectée à des besoins excédants ceux du projet de construction ne saurait être regardée comme un équipement propre.

En l'espèce, un permis de construire a été délivré à une société pour un ensemble immobilier de 80 logements répartis en dix maisons individuelles et plusieurs bâtiments collectifs. Ce permis a, par la suite, été transféré à une autre société. Considérant que la voie principale de circulation prévue par le permis de construire constituait un équipement public et non un équipement propre au sens de l'article L.332-6 du Code de l'urbanisme, cette société a sollicité de la commune le remboursement de la somme correspondant au coût des travaux de réalisation de cette voie.

Le Conseil d'État considère que seuls les équipements propres à un projet de construction peuvent être mis à la charge du titulaire d'une autorisation d'urbanisme.

Ainsi, leur coût ne peut être supporté par le titulaire de l'autorisation, lorsque :

- les équipements excèdent, par leurs caractéristiques et leurs dimensions, les seuls besoins constatés et simultanés d'un ou plusieurs projets de construction ;
- la collectivité publique prévoit, dans un document d'urbanisme, que l'équipement sera affecté à d'autres besoins.



Professionnels

Transactions immobilières : informations apportées par les professionnels

(arrêté du 26.1.22 : JO du 4.2.22)

L'arrêté du 26 janvier 2022 modifie les obligations d'information des professionnels intervenant dans une transaction immobilière, telles qu'issues de l'arrêté du 10 janvier 2017. Il prévoit que :

- le barème de prix affiché par le professionnel de l'immobilier, titulaire d'une carte professionnelle, doit mentionner les tarifs maximums de ses prestations, et non plus les tarifs effectivement pratiqués, afin de permettre aux consommateurs qui le souhaitent de négocier à la baisse le prix de ses prestations ;
- le contenu des annonces de location immobilière devra être complété, dans les zones soumises à l'encadrement du niveau des loyers, par l'ajout d'une mention relative au montant du loyer de base, au montant du loyer de référence majoré et au complément de loyer, le cas échéant.

Ces obligations entrent en vigueur le 1^{er} avril 2022.

Professions réglementées : reconduction des tarifs pour deux ans

(arrêtés du 23.2.22, texte n° 8, 10 et 11 et du 25.2.22 : JO des 26 et 27.2.22)

Les tarifs réglementés des huissiers de justice, des notaires, des administrateurs judiciaires et des greffiers des tribunaux de commerce, applicables depuis le 1^{er} mars 2020, sont reconduits jusqu'au 29 février 2024.

Les arrêtés fixent également, pour les professions précitées, l'objectif de taux de résultat moyen qui détermine, pour chaque profession, leur rémunération raisonnable.

Effets de la clause d'exclusion de solidarité de l'architecte

(Cass. Civ III : 19.1.22)

La clause d'exclusion de solidarité de l'architecte ne peut priver le maître d'ouvrage de son droit à réparation si sa faute a contribué à l'entier dommage.

En l'espèce, un architecte était en charge de la maîtrise d'œuvre de la rénovation d'un appartement. Après avoir constaté des malfaçons et un dépassement de budget, les maîtres d'ouvrage avaient assigné l'architecte en réparation du préjudice lié au dépassement du budget global du chantier. Le contrat de maîtrise d'ouvrage comportait une clause d'exclusion de solidarité, prévoyant que l'architecte ne pourra être tenu responsable des fautes commises par d'autres intervenants à l'opération. Pour mémoire, la condamnation *in solidum* des auteurs d'un même dommage implique que chacun est tenu à l'indemnisation de l'entier dommage. Il s'agit d'une construction jurisprudentielle.

En application de la clause d'exclusion de solidarité prévue par le contrat de maîtrise d'ouvrage, les juges du fond ont limité la réparation de l'architecte et de son assureur à hauteur de la part contributive de sa faute dans la survenance du dommage. Ils ont considéré que, si le projet de l'architecte avait été correctement réalisé, les maîtres d'ouvrage auraient dû nécessairement payer le surcoût correspondant aux prestations complémentaires omises lors de son évaluation.

La Cour de cassation retient que la clause d'exclusion de solidarité ne limite pas la responsabilité de l'architecte, tenu de réparer les conséquences de sa propre faute, le cas échéant *in solidum* avec d'autres constructeurs. Elle ne saurait avoir pour effet de réduire le droit à réparation du maître d'ouvrage contre l'architecte, quand sa faute a concouru à la réalisation de l'entier dommage. En l'espèce, les dommages avaient été causés par la faute de l'architecte, qui s'était abstenu de préparer un projet complet définissant précisément les prestations des locataires d'ouvrage et d'exiger d'eux des plans d'exécution, ce dont il résultait que la faute de l'architecte était à l'origine de l'entier dommage.

Elle opère ainsi un revirement de jurisprudence. En effet, précédemment, elle avait admis, dans un premier temps, que la clause d'exclusion de solidarité du contrat d'architecte ne pouvait empêcher une condamnation *in solidum* entre l'architecte et les entrepreneurs (Cass. Civ III : 18.6.80, n° 78-16.096). Puis, elle avait validé la clause d'exclusion de solidarité limitant la responsabilité du maître d'œuvre (Cass. Civ III : 19.3.20, n° 18-25.585 ; Cass. Civ III : 14.2.19, n° 17-26.403 ; Cass. Civ III : 7.3.19, n° 18-11.995 ; Cass. Civ III : 17.10.19, n° 18-17.058).

Droit à rémunération de l'agent immobilier : nécessité d'un mandat valable

(Cass. Civ I : 5.1.22)

Lorsque l'existence d'un mandat de vente ne peut pas être démontrée, un agent immobilier ne peut invoquer un droit à rémunération ou au versement de dommages et intérêts.

En l'absence de mandat, la jurisprudence admet la possibilité pour un agent immobilier de percevoir une rémunération lorsqu'un accord est établi avec le vendeur postérieurement à la vente conclue par l'intermédiaire du professionnel (Cass. Civ I, 2.10.01, n° 99-13.961). La Cour de cassation rappelle toutefois que l'appréciation des éléments de fait et de preuve permettant d'établir l'existence de cet accord relève du pouvoir souverain du juge du fond.

Dès lors que l'existence d'un accord postérieur est écartée par la Cour d'appel, l'agent immobilier ne peut prétendre avoir été écarté des négociations commerciales dans le but de le priver de sa rémunération.



Droit général

Médiation : simplification de la procédure

(décret n° 2022-245 du 25.2.22 : JO du 26.2.22)

Le décret du 25 février 2022 favorise le recours à la médiation judiciaire et clarifie le régime de l'acte authentique électronique à distance. Il apporte les modifications suivantes :

- injonction à la médiation : le juge peut ordonner, même sans avoir recueilli l'accord des parties, une médiation. Il s'agit d'une mesure d'administration judiciaire (CPC : art. 127-1), qui a pour effet d'interrompre les délais pour conclure et former un appel incident. Cette interruption produit ses effets jusqu'à l'expiration de la mission du médiateur (CPC : art. 910-2 [nouveau]). Le médiateur désigné par le juge a pour mission d'entendre les parties et de confronter leurs points de vue, pour leur permettre de trouver une solution au conflit qui les oppose. Enfin, le décret ajoute que le juge des référés peut également ordonner une médiation en cours d'instance (CPC : L.131-1).
- provision : la provision n'est plus consignée, mais versée entre les mains du médiateur. C'est à partir de ce versement que le délai de trois mois qui lui est imparti pour remplir sa mission initiale est lancé. Le juge fixe le montant de la provision à un niveau aussi proche que possible de la rémunération prévisible, ainsi que le délai dans lequel les parties qu'elle désigne procéderont à son versement, directement entre les mains du médiateur.

Si plusieurs parties sont désignées, la décision doit préciser dans quelle proportion chacune effectuera le versement. Il est précisé qu'à défaut de versement intégral de la provision dans le délai prescrit, la décision est caduque et l'instance se poursuit ([CPC : art. 131-3 et suivants](#)).

- médiation devant la Cour de cassation : le décret prévoit la possibilité d'ordonner une médiation devant la Cour de cassation. Le président de la formation à laquelle l'affaire est distribuée peut, après avoir recueilli l'accord des parties, désigner un médiateur et fixer la durée de la médiation ([CPC : art. 1012](#)). La décision ordonnant la médiation est prise après le dépôt des mémoires et, s'il y a lieu, après avis du procureur général. La formation restreinte est compétente pour homologuer le constat d'accord ([CPC : art. 1014](#)).
- formule exécutoire : pour mémoire, la loi pour la confiance dans l'institution judiciaire du 22 décembre 2021 avait précisé que lorsque l'accord issu d'une médiation, d'une conciliation, d'une procédure participative ou d'une transaction est contresigné par les avocats de chacune des parties, le greffe de la juridiction peut y apposer la formule exécutoire ([CPCE : L.111-3](#)). Il n'est donc pas nécessaire de faire homologuer l'accord pour qu'il ait force exécutoire. Le décret vient définir les modalités d'apposition de la formule exécutoire par le greffe. Il crée une section dédiée intitulée « De l'apposition de la formule exécutoire par le greffe », ainsi que quatre nouveaux articles ([CPCE : art. 1568 à 1571](#)). La demande doit être formée par écrit, en double exemplaire, auprès du greffe de la juridiction du domicile du demandeur matériellement compétent pour connaître du contentieux de la matière dont relève l'accord. Il est en outre précisé que toute personne intéressée peut former une demande aux fins de suppression de la formule exécutoire devant la juridiction dont le greffe a apposé cette formule.

■ Acte authentique électronique à distance

Le décret clarifie le fait que lors de la signature d'un acte authentique électronique à distance, le client peut être présent physiquement ou être représenté devant le second notaire qui doit recueillir son consentement, comme il aurait pu l'être devant le notaire instrumentaire ([décret du 26.11.71 : art. 20](#)). Il précise en outre que la modification apportée a un caractère interprétatif. Cela signifie qu'elle permet de valider les actes qui ont déjà été reçus par les notaires.

Occupation illicite de parties communes d'immeuble collectif

(circulaire du 17.1.22 : BO du 2.2.22 et son annexe)

Pour mémoire, pour certains délits, lorsque la loi le prévoit, l'action publique est éteinte par le paiement d'une Amende forfaitaire délictuelle (AFD) (Code de procédure pénale : art. 495-17 à 495-25).

La loi du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice a ouvert la possibilité de recourir à cette amende en cas d'infraction d'occupation illicite des parties communes d'immeuble (art. 58).

Après deux phases d'expérimentation, la procédure a été généralisée à l'ensemble du territoire national depuis le 1^{er} février 2022. À compter de cette date, les services de police et unités de la gendarmerie ont la faculté de constater et de verbaliser les délits d'occupation illicite de parties communes d'immeuble collectif, au moyen d'un procès-verbal électronique. La circulaire du 17 janvier 2022 vise à harmoniser les pratiques du recours à cette procédure en incluant en annexe une doctrine d'emploi de l'AFD, qui précise :

- le champ d'application de la procédure (fondement légal, montant) ;
- les hypothèses de son utilisation ou exclusion (récidive légale, mineurs, etc.) ;
- les éléments de caractérisation de l'infraction ;
- les modalités de constatation.

S'agissant d'une procédure simplifiée reposant sur un procès-verbal électronique unique, la vigilance des magistrats du parquet et présidents de tribunaux est notamment appelée sur la qualité attendue des renseignements portés par les services verbalisateurs. Dans le cadre de leurs prérogatives de direction de la police judiciaire, les procureurs de la République doivent s'assurer du respect des instructions fixées pour décliner cette nouvelle réponse pénale.

Saisie immobilière : réponse tardive du créancier

(Cass. Civ. II : 3.2.22)

Dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière, une banque ne commet pas de faute en répondant tardivement à la proposition de vente amiable des débiteurs saisis.

Pour mémoire, en matière de saisie immobilière, le bien objet de la saisie est indisponible dès la délivrance du commandement de payer ([CPCE : L.321-1](#)).

En l'espèce, une banque avait fait délivrer un commandement de payer valant saisie immobilière à un couple. Le notaire avait ensuite informé la banque du montant de sa créance, et les époux s'étaient rapprochés de la banque pour obtenir son accord pour vendre le bien à l'amiable. La banque ayant tardé à répondre pour autoriser la vente amiable, ces derniers ont été contraints à la vente forcée de leur bien. Les débiteurs ont alors assigné la banque en réparation de leur préjudice. Ils lui reprochaient d'avoir compromis la réalisation de la vente amiable, à un prix qui aurait été supérieur à celui de l'adjudication issu de la vente forcée.

Selon les juges du fond, la banque avait été négligente en tardant à autoriser la vente du bien. Ce retard était de nature à dissuader l'acquéreur avec lequel le couple était en négociation. Pour la Cour de cassation, après avoir délivré un commandement de payer valant saisie immobilière, le créancier poursuivant ne peut, sauf abus de saisie, voir sa responsabilité engagée en raison de ce qu'il aurait tardé à répondre, avant le jugement d'orientation autorisant la vente amiable, à une sollicitation du débiteur saisi tendant à l'autoriser à vendre amiablement le bien saisi.

Fenêtre sur...

Les acteurs

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

(décret du 5.3.22 : JO du 6.3.22)

Par décret du 5 mars 2022, **Joël Giraud** est nommé ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. Il succède à Jacqueline Gourault.

Fédération des acteurs de la solidarité

(communiqué de presse du 8.3.22)

Nathalie Latour est nommée Directrice générale de la Fédération des acteurs de la solidarité. Elle succède à Florent Guéguen.

Édition

ANIL

Rapports locatifs



L'ANIL ré-édite le dépliant dédié au bail de location.

En savoir plus : lire le dépliant

ANIL, AQC et INC

Je prends en compte les risques de terrain



La plaquette, co-écrite avec l'AQC et l'Institut national de la consommation (INC), sensibilise sur les risques liés au sol dans le cadre de la construction d'une maison. Elle explique comment bien choisir son terrain.

En savoir plus : lire la plaquette

ADEME

Eau et énergie : comment réduire la facture ?



Ce guide donne les astuces et gestes pratiques qui permettent, sans travaux de rénovation énergétique, de réduire sa facture d'énergie et d'eau et de profiter d'une maison saine.

En savoir plus : lire le guide

Rénovation globale : quelles exigences pour bénéficier des aides MaPrimeRénov' ?



La fiche dédiée aux conditions pour bénéficier de l'aide financière MaPrimeRénov' dans le cadre d'une rénovation globale de son logement a été mise à jour.

En savoir plus : lire la fiche

ANCT

Atlas des quartiers prioritaires de la politique de la ville



Conçu par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), l'atlas des quartiers prioritaires de la politique de la ville vise à outiller en données statistiques thématiques les acteurs locaux en charge de ces territoires, qu'il s'agisse des signataires des contrats de ville, des élus, des préfets délégués à l'égalité des chances, des sous-préfets à la ville, des centres de ressources de la politique de la ville.

En savoir plus : lire l'atlas

Cahier n°1 - Territoires et transitions : enjeux démographiques



Ce premier cahier de l'Observatoire des territoires (2021-2022) « Territoires et transitions » analyse les dynamiques démographiques dans le temps long et à différentes échelles géographiques, éclairant les transitions à l'œuvre et les trajectoires diverses des territoires. Illustré de cartes et de graphiques, il vise à apporter un éclairage aux acteurs publics sur les enjeux démographiques passés, actuels et à venir des territoires.

En savoir plus : lire la publication

Cairn

Habiter son logement au temps du confinement - Expériences contrastées et inégalités



Cette publication regroupe des articles scientifiques, de synthèse, d'études, de méthodologie ainsi que des comptes rendus portant sur la thématique du comportement des personnes dans leur logement en période de confinement. Ce travail permet de montrer comment les personnes ont fait usage de leur logement pendant cette période, mais aussi d'analyser le confinement comme révélateur d'inégalités et de tensions.

En savoir plus : lire la revue

Centre d'information sur le bruit

Le maire et les bruits de voisinage



Ce guide, à destination des collectivités, a pour but de les aider à gérer les conflits dus aux bruits de voisinage. Il clarifie ce qui relève du bruit de voisinage, recense les modalités d'action du maire et expose les différentes sanctions encourues.

En savoir plus : lire le guide

Chambre des notaires de Paris, Notaires du Grand Paris et la CLCV



La copropriété : les questions essentielles

Ce guide répond à quatre grandes interrogations sur la copropriété : qu'est-ce que c'est ? Comment est-elle organisée ? Comment fonctionne-t-elle ? Comment effectuer la mutation d'un lot de copropriété ?

En savoir plus : lire le guide

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

La loi 3DS



Ce dossier de présentation de la loi 3DS reprend de manière synthétique les quatre priorités du texte : la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et la simplification. Également, sur 13 sujets, il fait un focus sur les enjeux territoriaux et ce que va permettre la loi.

En savoir plus, lire le dossier de présentation

Date de publication : 23 mars 2022

N° ISSN : 2780-4518

Directrice de la publication : Roselyne Conan

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

Assistante de rédaction : Anne Hubert

Internet : www.anil.org - www.observatoires-des-loyers.org - [Abonnez-vous à nos lettres d'information](#)
[@Anil_Officiel](#) - [company/agencenationaleinformationlogement/](#) - [ANIL Agence Nationale Information Logement](#)