



N° 180
Juin 2021

SOMMAIRE

LE RÉSEAU

ANIL	2
ADIL de Seine-Maritime	2
ADIL du Var	2

ÉTUDES & COMMENTAIRES

De nos partenaires	3
Rapport interministériel sur l'adaptation des logements, des villes, des mobilités et des territoires à la transition démographique « nous vieillirons ensemble... » - 80 propositions pour un nouveau pacte entre génération	3
Le rapport public annuel 2021	4
La rénovation énergétique des logements : bilan des travaux et des aides entre 2016 et 2019	4
État des lieux du logement des Français - une enquête inédite pour analyser la qualité réelle des logements	5
Comité d'évaluation de la stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté, rapport 2021	6
Action cœur de ville pour la relance territoriale et écologique	6

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	7	Contrats	12
Financement	8	Copropriété	12
Fiscalité	8	Qualité de l'habitat	13
Location	9	Urbanisme	14
Publics en difficulté	11	Droit général	15

PROPOSITIONS, PROJETS

Différenciation, décentralisation, déconcentration et diverses mesures de simplification de l'action publique locale	16
Projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets	25

FENÊTRE SUR...

Les acteurs	26
Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales	26
Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique	26

ÉDITION

ANIL	27
Anah	27
ADEME	27
ANCT	28

Le réseau

ANIL

Odile Dubois-Joye a rejoint l'ANIL en mai en qualité de directrice des études. Auparavant, directrice du département Études et Expertises à Urbanis, puis responsable du pôle d'appui aux programmes et aux projets opérationnel et réglementaire à l'ANRU, elle mettra sa connaissance des politiques locales de l'habitat et son expérience de la direction d'études habitat au service du réseau.

ADIL de Seine-Maritime

Nous avons le regret d'annoncer le décès de **Jean-Pierre Perrier**, directeur de l'ADIL de la Seine-Maritime. Tout le réseau salue son implication depuis plus de 40 ans au service de l'information sur le logement. **Karim Belhaj** a été désigné pour lui succéder.

ADIL du Var

Marc Esponda est le nouveau directeur de l'ADIL du Var. Il succède à **Armand Rouvier**.

Études & commentaires ... De nos partenaires

Rapport interministériel sur l'adaptation des logements, des villes, des mobilités et des territoires à la transition démographique « nous vieillirons ensemble... » - 80 propositions pour un nouveau pacte entre génération

Luc Broussy, mai 2021

« Comment pourrais-je bien vieillir chez moi demain ? » ; cette question se pose avec acuité au regard des évolutions démographiques prévisibles à l'horizon 2050, que les politiques publiques doivent anticiper. En 2020, un Européen sur cinq est âgé de plus de 60 ans ; en 2050, ce sera un Européen sur trois. En France, la population âgée de 75 à 84 ans augmentera de 49 % entre 2020 et 2030 ; celle de plus de 85 ans de 58 % entre 2030 et 2040.

Afin de préparer une loi Grand âge, les ministères de la cohésion des territoires, du logement et de l'autonomie ont confié à Luc Broussy une mission flash pour actualiser les constats et les propositions formulées en 2013 dans son rapport « Adaptation de la société au vieillissement ». La prise en compte de la transition démographique ne se limite pas à la seule adaptation du logement : les propositions investissent l'aménagement des villes et la mobilité, ainsi que la dimension territoriale du vieillissement (vieillir en centre-ville ou en périurbain n'impliquent pas les mêmes besoins et contraintes).

Les 80 propositions du rapport visent une acception « panoramique » du sujet pour nourrir une loi Grand âge, un Projet de loi de financement de la sécurité sociale (PLFSS) et un plan d'actions.

L'adaptation du logement comme « condition pour bien vieillir chez soi » décline 42 propositions sur 80. Si 74 % des personnes âgées sont propriétaires de leur logement, certains seniors (re)deviennent locataires pour se rapprocher des services des villes-centres. Ce mouvement est perçu par de nombreux élus. Le rapport encourage le développement équilibré des Résidences services seniors (RSS) au cœur des villes et de programmes mixtes pour desservir des ménages plus modestes et constituer des résidences avec une vocation plus sociale (financées en PLAI, PLUS et PLS). Il propose un plan de modernisation des Résidences autonomie (RA), majoritairement détenues par des bailleurs sociaux. Cette modernisation repose sur un plan d'investissement ambitieux. Enfin, le rapport propose diverses pistes pour faciliter et diversifier la production d'autres types d'habitats, inclusifs ou intergénérationnels, dans les parcs privé et social (fiscalité, financement, réglementation...).

Le vieillissement des locataires du parc social est un enjeu bien identifié, les propositions ciblent les mutations des seniors, la configuration de leur logement, la connaissance du parc adapté et son suivi, le développement de services au quotidien...

L'adaptation du logement doit désormais intégrer le numérique et la domotique pour faciliter et sécuriser le maintien à domicile : le rapport émet diverses recommandations en ce sens, dont l'intégration d'un volet numérique dans les projets d'adaptations et le bilan des ergothérapeutes, l'embauche de conseillers numériques pour aider les seniors et l'allocation de fonds pour un Plan Domotique.

Le rapport invite à « repenser la politique d'adaptation des logements » : le système de soutien à l'adaptation des logements est considéré comme complexe, illisible et peu efficace. Le cœur du propos est la création d'un dispositif inspiré de MaPrimeRénov' : MaPrimAdapt'. Cette aide serait alimentée par un Fonds national réunissant les principaux financeurs, attribuée via un dossier unique de demande d'aide et sous condition de ressources - sans exclure les classes moyennes et supérieures - et distribuée par un opérateur unique (pôle CNAV-Anah). L'accès à l'aide ne serait pas conditionné au niveau de GIR à partir de 70 ou 75 ans ; en revanche, le diagnostic d'un ergothérapeute, dont il faudrait doubler le nombre d'ici 2030, en constitue le préalable indispensable. Une contractualisation avec les collectivités territoriales est envisagée avec l'opérateur unique.

Enfin, des recommandations entourent la définition des missions des Assistants à maîtrise d'ouvrage (AMO) et la labellisation des artisans réalisant des travaux d'adaptation.

Si l'adaptation du logement est une condition nécessaire du bien vivre chez soi, elle n'est pas suffisante. Le rapport appelle à une politique d'adaptation des villes, c'est-à-dire agir sur le quartier et ses aménités, comme par exemple l'adaptation du mobilier urbain.

Les programmes Action de Cœur de Ville et Petites de Ville de Demain sont interpellés pour une meilleure prise en compte du vieillissement de la population ; la transition démographique doit en constituer une « brique ». Le NPNRU prend également sa part via des projets urbains intégrant le vieillissement des habitants dans la programmation urbaine, en particulier dans les QPV où la gérontocroissance est rapide.

Le rapport souhaite officialiser le label « Ville et territoires, amis des aînés » pour les villes qui se lancent dans une politique globale du vieillissement et imagine un Conseil national « territoires et transition démographique » (CNTTD), qui suivrait cette labellisation ou les « briques vieillissement » d'ACV et de PVD.

Il détaille des mesures visant à sécuriser les déplacements piétons ou en transports en commun des seniors dans la ville (8 propositions).

Enfin, le rapport met en évidence les spécificités territoriales qui induisent des politiques publiques différenciées. Les Antilles et les secteurs périurbains apparaissent comme des territoires à fort enjeu ; le rapport propose un Plan « Martinique-Guadeloupe » pour anticiper et préparer le vieillissement massif des habitants.

Il préconise de s'appuyer sur une diversité d'acteurs privés et publics pour repérer et accompagner les seniors fragiles, dont la Poste (proposition 70) et les Ehpad dans un rôle de plateforme de services (proposition 72). Il propose également la suppression des schémas gérontologiques au profit de schémas départementaux de la transition démographique, confirmant ainsi le Département comme « ensemblier des politiques territoriales du vieillissement ».

Le rapport conclut sur l'installation d'une gouvernance adaptée en créant un Comité interministériel de la transition démographique, et en outillant la connaissance et l'expertise collective (Conférence nationale de la transition démographique, étude prospective confiée au Haut-Commissariat au Plan, groupe d'étude sur la transition démographique au Parlement, groupe de travail avec des géographes).

En savoir plus : lire le rapport

Le rapport public annuel 2021

Cour des Comptes, mars 2021

La Cour des comptes publie son rapport public annuel 2021 comprenant 20 chapitres répartis en deux parties. Étant donné les conséquences importantes sur les finances publiques et la plupart des secteurs d'activité de la pandémie de Covid-19, la Cour consacre la première partie de son rapport à différents thèmes directement liés à cette crise. Un des chapitres de cette première partie est ainsi consacré à l'hébergement et au logement des personnes sans domicile pendant la crise sanitaire du printemps 2020. La seconde partie propose, plus classiquement, un échantillon représentatif des travaux, tant de la Cour que des chambres régionales et territoriales des comptes.

Tome I - L'hébergement et le logement des personnes sans domicile pendant la crise sanitaire du printemps 2020

La crise sanitaire a directement frappé les personnes sans domicile, qu'elles se trouvent à la rue ou qu'elles bénéficient d'un hébergement provisoire. L'application des mesures sanitaires par ce public particulièrement vulnérable représentait un défi et sa protection a fait l'objet d'une attention particulière de la part des pouvoirs publics. La Cour a procédé à l'examen des mesures mises en place entre mars et juillet 2020 sur le territoire métropolitain, période pendant laquelle l'état d'urgence sanitaire avait été déclaré. L'enquête a visé, d'une part, à examiner la façon dont les différents acteurs étaient préparés à répondre à cette crise et ont agi afin d'assurer la continuité des services essentiels et, d'autre part, à tirer des premiers enseignements de la gestion de cette phase de la crise, pour aider à affronter la possible répétition de pareils épisodes affectant les personnes sans domicile.

La Cour note qu'après deux premières semaines critiques de gestion de la crise un ensemble de mesures exceptionnelles a été mis en œuvre au fur et à mesure du développement de la crise pour mettre à l'abri les personnes qui se trouvaient à la rue, assurer la continuité des services essentiels d'accueil et d'hébergement, prendre en charge les surcoûts que les opérateurs ont supportés, assurer la protection sanitaire des publics comme des accompagnants ou encore renforcer les dispositifs d'aide alimentaire.

L'enquête menée par la Cour cherche ensuite à tirer les premiers enseignements de la gestion de cette phase de la crise. La Cour recommande ainsi une coordination accrue des politiques de l'hébergement d'urgence, du logement et de la santé afin que l'État soit mieux préparé en amont à l'éventualité d'avoir à gérer de telles crises extrêmes. Plus structurellement, la Cour recommande un « effort national » pour accélérer l'accès au logement des personnes sans domicile, « dans la logique de la politique en faveur du « Logement d'abord », en capitalisant sur les expériences réussies, afin notamment d'éviter la saturation des dispositifs d'hébergement en cas de crise prolongée ou de nouveau choc ». Pour la Cour, une telle transformation suppose également qu'après l'effort de crise fourni par les opérateurs de l'accueil et de l'hébergement, les opérateurs du logement, et notamment du logement social, soient appelés à davantage ouvrir et adapter leur offre aux ménages les plus précaires en garantissant que le recours à la voie numérique ne défavorise aucune demande et en maintenant, lorsque cela est indispensable, un accueil physique adapté aux publics fragiles.

En savoir plus : lire le rapport

La rénovation énergétique des logements : bilan des travaux et des aides entre 2016 et 2019

ONRE, mai 2021

L'Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE), créé en 2019, publie un premier rapport sur la rénovation énergétique de logements. L'ONRE y dresse le bilan des travaux réalisés dans les logements et des aides distribuées aux ménages pour faciliter ces travaux entre 2016 et 2019. Deux sources de données sont utilisées. La première est l'enquête sur les Travaux de rénovation énergétique dans les maisons individuelles (TREMI) 2020 pour connaître les travaux réalisés par les ménages entre 2017 et 2019. La seconde source est constituée des données relatives aux principales aides à la rénovation énergétique sur la période de 2016 à 2019 :

le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), le dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE) et les aides Habiter mieux (HM) de l'Anah. Ces données ont été appariées entre elles afin d'identifier les ménages ayant bénéficié d'au moins une aide et estimer les économies d'énergie associées à ces aides.

En 2019, 2,1 millions de logements en France métropolitaine ont bénéficié d'au moins une aide à la rénovation. Ces logements sont majoritairement individuels et occupés par leurs propriétaires. Les rénovations énergétiques aboutissent souvent, mais pas systématiquement, à l'amélioration des performances thermiques. Dans l'ensemble, elles ont contribué à réduire la consommation totale d'énergie des résidences principales en France métropolitaine de 1,6 % en 2019 ; le gain d'énergie associé est de 7,2 TWh/an. Le gain moyen par logement aidé a augmenté, passant de 2,8 MWh/an en 2016 à 3,5 MWh/an en 2019, soit une hausse de 25 %.

Les gestes de travaux varient selon les dispositifs d'aides. Les travaux réalisés portent dans l'ensemble principalement sur le chauffage et l'Eau chaude sanitaire (ECS), qui apparaissent comme les plus efficaces. Ces travaux financés en partie par un CITE et des CEE représentent en 2019 60 % des économies d'énergie, proportion en hausse depuis 2016. L'isolation des murs, toits ou planchers représente 36 % des économies d'énergie, proportion stable sur la période. Le remplacement des fenêtres et des volets a désormais un impact plus marginal. Les ménages se disent satisfaits de leurs travaux, mais estiment devoir en réaliser d'autres.

Les maisons individuelles représentent 69 % des logements rénovés aidés et 72 % des économies d'énergie associées (5,4 TWh/an). Elles sont particulièrement présentes dans les dispositifs CITE et « Habiter mieux ». Le CEE est davantage mobilisé pour le logement collectif. L'intensité de la rénovation énergétique est plus forte pour les logements construits au lendemain de la seconde guerre mondiale et avant la première réglementation thermique, en particulier les logements collectifs.

Les trois-quarts des aides à la rénovation bénéficient aux propriétaires occupants. Les dispositifs d'aides s'adressent à des catégories de ménages contrastées en matière de niveau de vie. Ainsi, le CITE cible les ménages les plus aisés, le programme « Habiter mieux » est orienté vers les ménages modestes ou très modestes, alors que les bénéficiaires du CEE ont un profil assez équilibré.

L'analyse des résultats de l'enquête TREMI montre que les travaux sont un peu plus fréquents que la moyenne dans plusieurs types de logement : les grands logements, ceux construits avant 2000, ceux occupés par des ménages aisés et surtout ceux ayant fait l'objet d'un emménagement récent. Il reste ainsi un gisement important d'économies d'énergie dans le parc locatif privé, les logements occupés par des propriétaires modestes et dans l'habitat collectif.

En savoir plus : lire le rapport

État des lieux du logement des Français - une enquête inédite pour analyser la qualité réelle des logements

Qualitel, 1^{er} juin 2021

L'enquête, qui vient compléter le baromètre QUALITEL publié depuis 2017 sur le point de vue de l'habitant sur sa perception de la qualité et des usages du logement, analyse la qualité réelle des maisons et des appartements. Elle a été réalisée par l'IPSOS pour l'association Qualitel sur un panel de 1 000 logements représentatifs du parc de logements français et évalue une centaine de critères. L'étude associe ainsi mesures et observations pour comprendre comment l'habitat a évolué et quelles sont ses caractéristiques actuelles.

Le logement évolue. Il s'ouvre à l'extérieur : les balcons et terrasses se généralisent dans les appartements, les ouvertures s'agrandissent, les douches remplacent les baignoires. Les réglementations thermiques produisent leurs effets : l'isolation et le double vitrage deviennent la norme, le recours aux énergies renouvelables progresse, en particulier pour la production d'eau chaude sanitaire.

Malgré les améliorations constatées, la qualité du logement peut encore progresser. Le taux d'humidité demeure élevé dans les salles de bain et dans les chambres (présence de moisissures), les logements sont globalement insuffisamment équipés contre les intrusions (quatre logements sur dix ont moins de trois « vrais » points de fermeture), la qualité de connexion à internet reste très inégale (24 % des logements ont un débit très faible et 12 % pas d'accès), l'adaptation des immeubles aux personnes à mobilité réduite se déploie lentement, en particulier dans le parc collectif, alors que le maintien à domicile des personnes âgées est identifié comme « le grand défi du XX^e siècle ».

En outre, des évolutions interrogent les normes et choix constructifs par rapport aux attentes des Français sur la qualité de leur logement. Depuis 2009, la surface de séjour stagne, celle des chambres diminue, la part de logements traversants se réduit. Les espaces de rangement intégrés et les caves sont moins présents, et les espaces communs des immeubles collectifs peuvent manquer de locaux collectifs (44 % n'ont pas de local poubelle, 56 % de local vélo/poussette).

En savoir plus : lire l'enquête

Comité d'évaluation de la stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté, rapport 2021

France Stratégie, mars 2021

Ce rapport présente les résultats de l'évaluation de la Stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté qui prévoit la mise en œuvre de mesures relevant de cinq thématiques (petite enfance et éducation ; santé ; accompagnement, formation, emploi ; logement ; droits sociaux). Trois mesures se rapportent au logement sur un total de 35 mesures : la mise en place de maraudes mixtes État/département, la mise en place d'équipes mobiles de prévention des expulsions locatives et l'adaptation de l'offre d'hébergement et de logement aux familles. Elles représentent moins de 2 % du budget global. Le plan « Logement d'abord », qui contribue également à la lutte contre la pauvreté, a ainsi été intégré en 2020 par le comité d'évaluation comme le volet logement de la Stratégie. Le présent rapport présente synthétiquement le suivi de la mise en œuvre du plan « Logement d'abord » ainsi que le suivi des trois mesures logement de la stratégie. Peu d'informations sont disponibles sur l'état d'avancement de ces trois mesures. Le présent rapport fait par ailleurs état d'un certain nombre de recommandations. En ce qui concerne le logement, un changement d'échelle dans la mise en œuvre du plan « Logement d'abord » est préconisé ; l'enjeu étant ainsi de permettre au logement de jouer un rôle effectif dans la stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté.

En savoir plus : lire le rapport

Action cœur de ville pour la relance territoriale et écologique

ANCT, mars 2021

L'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) a publié un bilan à mi-parcours du programme national Action cœur de ville. Lancé en 2018, ce programme répond à l'ambition de revitaliser les centres-villes, d'améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et de conforter le rôle moteur de ces villes dans le développement du territoire. Cinq milliards d'euros sont mobilisés sur cinq ans pour financer plusieurs axes stratégiques tout en favorisant la transition écologique et la participation citoyenne. L'un des principaux axes repose sur la reconquête de l'habitat en centre-ville. Au final, 222 villes bénéficient du programme sur toute la France métropolitaine et d'outre-mer.

Au 1^{er} janvier 2021, les engagements financiers représentent 2,1 milliards d'euros. Ils sont suivis régulièrement par la direction nationale du programme et se traduisent par des réalisations concrètes.

Le rapport est organisé en trois parties. La première partie est centrée le bilan de la revitalisation des centres-villes afin de renforcer l'attractivité des villes moyennes, fondée sur des projets de territoire globaux. Des exemples illustrent la diversité des actions réalisées pour requalifier l'habitat, développer l'économie et améliorer le cadre de vie. Les projets mobilisent des financements variés (État, Banque des Territoires, Anah, Action Logement). La deuxième partie rend compte de la dimension opérationnelle du programme, qui œuvre à la mise en œuvre de la transition écologique et de la Relance. Il développe de nouveaux partenariats et soutient des démarches innovantes. Par ailleurs, les effets de l'ORT facilitent les réalisations. La troisième partie souligne le potentiel d'innovation du programme en matière d'action publique, piloté à différentes échelles. Le programme est à la fois national, transversal, décentralisé et déconcentré. La dynamique d'Action cœur de ville allie une diversité d'acteurs. Enfin, le programme est évalué aussi bien au niveau national que local ; un comité national, des indicateurs et divers outils mettent en œuvre cette évaluation.

En savoir plus : lire le bilan

Actualité juridique



Loi relative à la gestion de la sortie de la crise sanitaire

(loi n° 2021-689 du 31.5.21 : JO du 1.6.21)

Pour mémoire, la loi du 14 novembre 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire a habilité le Gouvernement à prendre toute mesure relevant du domaine de la loi en vue de la gestion de la crise sanitaire. Dans ce cadre, plusieurs ordonnances ont successivement été publiées concernant notamment les copropriétés et la prévention des expulsions (cf. [Analyse juridique n° 2020-21](#)).

Présenté en conseil des ministres le 28 avril 2021, le projet de loi relatif à la gestion de la sortie de la crise sanitaire, a été définitivement adopté, à la suite d'un accord en Commission mixte paritaire, par l'Assemblée nationale le 25 mai 2021 et par le Sénat le 27 mai 2021.

Ce texte comporte des mesures en lien avec le fonctionnement des copropriétés.

Le texte (art. 8) prévoit que certaines mesures prises par ordonnance seront applicables jusqu'au 30 septembre 2021. Il s'agit :

- de la possibilité pour le syndic de prévoir, à titre dérogatoire, que les copropriétaires ne participeront pas à l'assemblée générale par présence physique et de choisir les moyens et supports techniques permettant à l'ensemble des copropriétaires de participer à l'AG à distance (visioconférence, audioconférence...);
- de la possibilité pour une personne de recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont elle dispose elle-même et de celles des copropriétaires lui ayant donné mandat n'excède pas 15 % (contre 10 % habituellement) des voix du syndicat des copropriétaires.

À noter : concernant la prévention des expulsions (art. 7, 2°), le texte adopté en première lecture par l'Assemblée nationale prévoyait que le gouvernement pourrait, par ordonnance, adapter pour 2021 les mesures liées à la trêve hivernale. Cette mesure n'a pas été retenue dans le texte définitif.

Loi pour la sécurité globale préservant les libertés

(loi n° 2021-646 du 25.5.21 : JO du 26.5.21)

La loi du 26 mai 2021 pour la sécurité globale préservant les libertés s'inscrit dans une dynamique visant à améliorer l'articulation de l'intervention des acteurs de la sécurité. Elle renforce les prérogatives des forces de l'ordre et de plusieurs agents.

Parmi ses 80 articles, la loi introduit diverses mesures concernant le logement.

Constatation des infractions visant les immeubles à usage d'habitation surveillés

(loi n° 2021-646 du 25.5.21 : art. 30 / Code de la sécurité intérieure : L.614-6 nouveau)

Les agents assurant des fonctions de surveillance et de gardiennage pour les bailleurs (CSI : L.614-2) sont habilités à constater par procès-verbal les contraventions qui portent atteinte aux immeubles ou groupes d'immeubles à usage collectif d'habitation (au sein desquels ils assurent leurs fonctions) lorsque ces constatations ne nécessitent pas de leur part d'actes d'enquêtes.

Les procès-verbaux établis sont transmis au procureur de la République par l'intermédiaire des officiers de police judiciaire. Cette transmission doit avoir lieu, à peine de nullité, dans les cinq jours suivant celui de la constatation ayant fait l'objet du procès-verbal.

La loi renvoie à un décret (à paraître) le soin de lister les contraventions concernées, ainsi que les conditions dans lesquelles ces agents seront agréés par le préfet et assermentés.

Captation des images dans les parties communes des immeubles collectifs

(loi n° 2021-646 du 25.5.21 : art. 43 / CCH : L.126-1-1)

Les modalités de transmission aux services chargés du maintien de l'ordre des images réalisées en vue de la protection des parties communes des immeubles collectifs à usage d'habitation (privés ou sociaux) sont modifiées. Tout d'abord, cette transmission n'est plus justifiée en présence de « circonstances faisant redouter la commission imminente d'une atteinte grave aux biens ou aux personnes ». En effet, est désormais exigée une « occupation empêchant l'accès ou la libre circulation des personnes ou le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté ».

Ensuite, la transmission est dorénavant encadrée : les circonstances doivent l'exiger et sa durée est strictement limitée.

Enfin, en cas d'urgence, une alerte déclenchée par le gestionnaire de l'immeuble suffit pour que la transmission des images puisse être décidée par les services de la police ou de la gendarmerie nationale, le cas échéant, par les agents de la police municipale (art. 43 / CCH : L.126-1-1).



Financement

Fonds national d'aide au logement et transmission des données

(arrêté du 26.4.21 : JO du 30.4.21)

L'arrêté du 26 avril 2021 précise les données à transmettre au Fonds national d'aide au logement (FNAL) par les organismes payeurs des aides personnelles au logement. Ces modifications visent à permettre à l'État d'exercer sa compétence de suivi, de pilotage et d'évaluation des aides au logement.

Prêt immobilier : clause de remboursement anticipé et mauvaise foi de l'emprunteur

(Cass. Civ I : 20.1.21)

Pour rappel, sont abusives les clauses qui tendent à créer, au détriment du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat (C. conso : L.212-1).

En l'espèce, une banque a consenti un prêt immobilier à deux emprunteurs. Dans les conditions générales du prêt, est prévue une exigibilité du prêt par anticipation (sans formalité préalable de la banque), si l'emprunteur fournit des renseignements inexacts sur sa situation, dès lors que ces renseignements étaient nécessaires à la prise de décision du prêteur. Estimant que les emprunteurs avaient fourni de faux relevés de compte, la banque se prévaut de cette clause.

Pour apprécier cette clause, deux points sont relevés : d'abord, cette clause limite la faculté de prononcer l'exigibilité anticipée du prêt aux seuls cas de fourniture de renseignements inexacts et portant sur des éléments déterminants du consentement du prêteur dans l'octroi du prêt ; ensuite, elle ne prive pas l'emprunteur de la possibilité de recourir au juge pour contester l'application de la clause. Les juges soulignent ainsi son objectif : sanctionner la méconnaissance de l'obligation de contracter de bonne foi au moment de la souscription du prêt. Sur la base de ces éléments, la clause n'est pas jugée abusive.

Action Logement et financement des logements locatifs sociaux

(communiqué de presse du 5.5.21)

L'État et Action Logement ont signé le 15 février 2021 un avenant pour concrétiser l'engagement des Partenaires sociaux en faveur de la relance économique. Pour donner aux opérateurs du logement social les moyens de contribuer à la relance en accélérant la production de logements sociaux et très sociaux, en particulier pour les jeunes, Action Logement met en place le 3 mai 2021 une plateforme qui leur permet d'obtenir des subventions pour un montant global de 525 millions d'euros. Les subventions seront distribuées sur la base d'un forfait au logement produit défini selon la nature et la localisation du projet (à titre d'exemple, 7 000 € de subvention pour un logement PLAI en Île-de-France en zone très tendue, 4 000 € en région en zone B1). Les bailleurs peuvent télécharger leur demande sur <https://ami.actionlogement.fr> ; ils doivent indiquer la liste prévisionnelle pour 2021 de leurs opérations de production. Les dossiers seront instruits par les délégations régionales d'Action Logement Services.

À partir du 10 mai 2021, et en complément des aides à la production de logements, les Offices publics de l'habitat (OPH) pourront répondre à l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) lancé par Action Logement Services pour financer leur restructuration induite par la loi ELAN par l'émission de titres participatifs. Pour mémoire, la loi ELAN du 23 novembre 2018 initie une réorganisation des organismes du logement social : elle fixe un seuil à 12 000 logements au-dessous duquel les organismes HLM doivent être adossés à un groupe ou un groupement d'organismes. Pour accompagner les OPH dans cette restructuration, Action Logement mobilise une enveloppe de 100 millions d'euros pour souscrire des titres participatifs émis par les offices (cf. [Habitat Actualité spécial Loi ELAN](#)).



Fiscalité

Plafonds de loyer et de ressources 2021 des investissements locatifs

(BOFIP : 8.4.21)

L'administration fiscale a actualisé les plafonds de loyer et de ressources des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif. Pour mémoire, ces dispositifs sont subordonnés à la mise en location de logements dont les loyers ne peuvent excéder des plafonds fixés par décret. Certains d'entre eux sont également soumis à la mise en location des logements à des ménages disposant de ressources qui n'excèdent pas des plafonds fixés par

décret. Les plafonds de loyer et de ressources varient en fonction des territoires et du dispositif fiscal concerné au 1^{er} janvier de chaque année. L'actualisation vise les dispositifs suivants :

- Besson neuf (CGI : art. 31, I-1°-g) ;
- Besson ancien (CGI : art. 31, I-1°-j) ;
- Robien classique et recentré (CGI : art. 31, I-1°-h) ;
- Borloo neuf (CGI : art. 31, I-1°-l) ;
- Conventionnement « Anah » : Borloo ancien (CGI : art. 31, I-1°-m) et Cosse (CGI : art. 31, I-1°-o) ;
- Scellier métropole et outre-mer (CGI : art. 199 septvicies) ;
- Duflot / Pinel métropole et outre-mer (CGI : art. 199 novovicies).

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2021, dans le cadre du dispositif Pinel, en métropole, les plafonds de loyer applicables sont les suivants :

Zones	Loyer maximal mensuel des logements hors charges (en euros/m ² de surface utile)
Zone A bis	17,55
Zone A	13,04
Zone B1	10,51
Zone B2 et C (sur agrément)	9,13

En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2013-01, n° 2013-12 et n° 2017-10

Cession de locaux professionnels destinés au logement

(BOFIP : 31.3.21)

En application de la loi de finances pour 2021 (cf. [Analyse juridique n° 2020-23](#)), la doctrine fiscale est mise à jour concernant le régime des plus-values de cession de locaux professionnels transformés en logements ou de terrains à bâtir sur lesquels sont construits des logements.

Pour mémoire, les plus-values que réalisent les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés, lors de la cession de locaux à usage de bureaux, à usage commercial ou industriel, ou de terrains à bâtir sont, sous certaines conditions, soumises à l'impôt sur les sociétés au taux réduit de 19 % lorsque le cessionnaire s'engage à les transformer en locaux à usage d'habitation ou à construire de tels locaux.

Pour être éligible, la transformation ou la construction de locaux à usage d'habitation doit intervenir dans un délai de quatre ans. Une prolongation annuelle renouvelable de ce délai est accordée, sur demande de l'acquéreur pour une durée n'excédant pas un an. Cette prolongation peut être renouvelée une fois.

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



Location

Expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers sur le territoire de l'établissement public territorial Est Ensemble

(décret n° 2021-688 du 28.5.21 : JO du 30.5.21)

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

À la suite de la délibération du conseil de territoire de l'EPT « Est Ensemble » du 19 décembre 2018, le décret du 28 mai 2021 détermine le périmètre sur lequel l'expérimentation est mise en place : elle concerne l'intégralité du territoire de EPT, à savoir les communes suivantes : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-Le-Sec, Pantin, Romainville.

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

Pour mémoire, l'encadrement du niveau des loyers s'applique à Paris depuis le 1^{er} juillet 2019, à Lille, Hellemmes et Lomme depuis le 1^{er} mars 2020 et sur le territoire de l'EPT Plaine Commune à compter du 1^{er} juin 2021.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2019-03

CNIL : publication du référentiel relatif à la gestion locative

(délibération du 6.5.21 : BO du 27.5.21)

Les organismes mettant un logement en location, ainsi que les intermédiaires participant à la mise en location d'un logement, sont amenés à traiter de nombreuses données personnelles de candidats à la location, locataires et garants. Pour aider les bailleurs et leurs intermédiaires à réaliser des traitements conformes au Règlement général sur la protection des données (RGPD), la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) a diffusé un nouveau référentiel. Celui-ci a fait l'objet d'une consultation préalable, à laquelle l'ANIL a participé.

Ce référentiel permet à ces organismes d'encadrer les traitements des données de gestion locative, en respectant les principes relatifs à la protection des données ainsi que les droits des personnes. Il actualise la norme simplifiée n° 21, qui n'a plus de valeur juridique depuis l'entrée en application du RGPD.

Le référentiel a vocation à encadrer l'ensemble des traitements mis en œuvre pendant toute la durée d'un contrat de bail. Il cible quatre thématiques distinctes :

- la proposition de biens à louer (analyse des critères de potentiels futurs locataires, envoi de propositions de location) ;
- la pré-contractualisation et la conclusion du contrat de bail (organisation des visites du logement, appréciation de la solvabilité des candidats à la location...) ;
- le déroulement du contrat de bail (suivi du paiement des loyers, vérification de la souscription d'une assurance, etc.) ;
- la fin du contrat (résiliation du contrat, fin de solidarité des locataires pour le paiement des loyers).

Comparativement au précédent référentiel, des précisions ont ainsi été apportées concernant :

- les organismes concernés par le référentiel ;
- les données susceptibles d'être collectées ;
- les destinataires ;
- les durées de conservation des données.

Imputation des paiements et prescription

(Cass. Civ III : 4.3.21)

Les règles d'imputation des paiements ne font pas obstacle à la prescription.

En l'espèce, les juges du fond ont considéré que l'action en paiement d'une dette de loyers n'était pas prescrite, au motif que les paiements s'imputent par priorité sur les dettes les plus anciennes. Pour mémoire, le Code civil définit des règles d'imputation des dettes qui s'appliquent à défaut de mention dans le bail ou d'indication précise du preneur au moment où il effectue le paiement. Selon celles-ci, le paiement doit être imputé sur la dette que le preneur est présumé avoir le plus d'intérêt à régler. Cette notion est à l'appréciation du juge qui doit, cependant, respecter la hiérarchie instaurée : intérêt du débiteur, dette la moins onéreuse ou enfin la plus ancienne (CC : art. 1342-10).

La Cour de cassation casse la décision ; elle précise que les règles d'imputation des paiements ne font pas obstacle à l'application des délais de prescription.

Renouvellement du bail : indexation illicite et calcul du loyer

(Cass. Civ III : 4.3.21)

Au renouvellement du bail, quel loyer le bailleur peut-il proposer lorsqu'une indexation du loyer a été pratiquée en l'absence même d'une clause de révision ? La Cour de cassation apporte ici deux éclairages.

En l'espèce, le locataire s'était acquitté pendant plusieurs années d'un loyer révisé alors qu'aucune clause d'indexation ne figurait au bail. Il a alors demandé le remboursement de l'indu de loyer issu de la révision et a contesté également la proposition d'augmentation de loyer de son bailleur au renouvellement du bail, considérant qu'elle ne devrait pas prendre pour base le loyer illicitement révisé, mais le loyer prévu à la signature du bail.

Dans un premier arrêt, la Cour de cassation s'est prononcée sur le mode de calcul de la répétition de l'indu réclamé par le locataire. Elle a précisé que la créance de restitution ne pouvait pas être calculée sur la base du loyer initial, mais devait l'être sur celle du loyer acquitté à la date du point de départ de la prescription. Le locataire ne pouvait donc pas contester le jeu de l'indexation au-delà du délai de prescription applicable (cinq ans, avant la loi ALUR) (Cass. Civ III : 6.7.17).

Une nouvelle fois saisie, la Cour de cassation ajoute que le loyer à prendre en compte pour le calcul de l'augmentation de loyer au renouvellement du bail est celui acquitté à la date du point de départ de la prescription.

Réparations locatives : solidarité du colocataire sortant

(Cass. Civ III : 8.4.21)

Le colocataire sortant ne peut être tenu aux réparations de désordres constatés après l'expiration de son engagement solidaire.

En l'espèce, un logement a été loué en colocation à deux personnes. Un premier colocataire a donné congé. Le second a quitté à son tour le logement huit mois plus tard. Le bailleur a réclamé aux deux colocataires le paiement de réparations locatives.

Pour condamner le premier colocataire sortant au paiement d'un prorata des dépenses de remise en état du logement, la Cour d'appel retient que l'état des lieux de sortie établi au départ du second colocataire justifie de la charge de remise en état des désordres.

La Cour de cassation rappelle toutefois que la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé (loi du 6.7.89 : art. 8-1). La créance du bailleur au titre de la remise en état des lieux est née au moment de la réalisation de l'état des lieux de sortie, soit, en l'espèce après l'expiration de l'obligation solidaire.



Publics en difficulté

Surendettement : nouvelle circulaire

(circulaire du 1.4.21)

À la suite de deux réformes impactant la procédure de surendettement des particuliers, la circulaire du 1^{er} avril 2021 est venue annuler et remplacer celle du 10 janvier 2020, afin d'y intégrer les dernières évolutions législatives, à savoir :

- les nouvelles modalités de saisine du juge des contentieux de la protection entrées en vigueur en janvier 2021 (C. conso : R.713-2) ;
- les modalités de prise en compte ou d'effacement des dettes professionnelles dans l'élaboration des mesures de traitement de la dette (§ 2.1.2 du III de la circulaire) ;
- les solutions alternatives pouvant être mobilisées par le débiteur qui souhaite souscrire de nouveaux emprunts (§ 6.3 de l'annexe).

Vérification et contestation des créances dans une procédure de surendettement des particuliers

(Cass. Civ II : 4.3.21)

Après avoir procédé à l'examen de la recevabilité d'une demande de traitement d'une situation de surendettement, la commission dresse l'état du passif du débiteur, c'est-à-dire l'ensemble des dettes (C. conso : L.723-1). Le débiteur peut alors contester cet état du passif et demander à celle-ci de saisir le juge des contentieux de la protection, aux fins de vérification de la validité des créances, des titres qui les constatent et du montant des sommes réclamées (C. conso : L.723-3).

La Cour de cassation précise que lorsque la créance dont la vérification est demandée n'est pas contestée en son principe, le juge ne peut pas l'écarter au motif que le créancier ne produit pas les pièces justificatives ; il doit inviter préalablement le créancier à produire ces pièces.

En ce sens, la créance immobilière d'une banque ne peut pas être écartée au motif que celle-ci produit le contrat de prêt et le tableau d'amortissement, mais pas l'historique de compte afférent à ce contrat de prêt.

Action en expulsion et prescription

(Cass. Civ III : 25.3.21)

L'action en expulsion d'un occupant devenu sans droit ni titre constitue une action en revendication, qui n'est pas susceptible de prescription.

En l'espèce, une entreprise a assigné en expulsion une ancienne salariée (partie à la retraite), du logement de fonction qu'elle occupait à titre accessoire à son contrat de travail.

Les juges du fond ont déclaré cette action irrecevable comme prescrite (plus de dix années s'étant écoulé depuis la fin de son contrat de travail). Ils ont considéré que l'action dérivait d'un contrat et était donc soumise à la prescription quinquennale de droit commun.

La Cour de cassation casse cette décision et rappelle que l'action en expulsion d'un occupant sans droit ni titre, fondée sur le droit de propriété (CC : art. 544) constitue une action en revendication qui ne peut être soumise à prescription (CC : art. 2227).



Contrats

Promesse de vente : renonciation à la clause suspensive de prêt et mention manuscrite

(Cass. Civ III : 18.3.21)

L'acte reçu en la forme authentique par un notaire est, sauf disposition légale expresse, dispensé de toute mention manuscrite exigée par la loi.

Pour mémoire, une promesse unilatérale de vente acceptée doit indiquer si le prix sera payé directement ou indirectement (même en partie) avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts. Dans l'hypothèse où il est indiqué que le prix sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, cet acte doit porter, de la main de l'acquéreur, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que, s'il recourt néanmoins à un prêt, il ne pourra se prévaloir des dispositions du Code de la consommation relatives au crédit immobilier. Si la mention exigée manque ou n'est pas de la main de l'acquéreur et si un prêt est néanmoins demandé, le contrat est considéré comme conclu sous la condition suspensive de son obtention (C. conso : L.312-15 et L.312-17 dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 14.3.16).

La Cour de cassation juge que la formalité de cette mention manuscrite ne s'applique pas à la promesse de vente reçue en la forme authentique par un notaire.

Responsabilité des professionnels de la vente

(Cass. Civ I : 24.3.21)

La responsabilité de l'agent immobilier rédacteur d'une promesse de vente ne peut être recherchée par les vendeurs d'un bien immobilier ayant dissimulé aux acquéreurs l'existence d'une servitude et de travaux.

En l'espèce, les acquéreurs d'une maison ont découvert l'existence d'une servitude non aedificandi grevant une partie du bien (c'est-à-dire une interdiction de bâtir) et la réalisation d'importants travaux non couverts par une assurance après la signature d'une promesse de vente. Ils ont donc refusé de réitérer la vente sous la forme authentique. La caducité de la promesse ayant été confirmée par jugement, l'agent immobilier chargé de sa rédaction est assigné en garantie et indemnisation par les vendeurs.

Ayant averti l'agent immobilier de l'existence des travaux, les vendeurs considèrent qu'il appartenait au professionnel d'en informer les acquéreurs. Ils invoquent ne pas avoir été informés de la clause de la promesse selon laquelle il n'existait aucune servitude ou aucun travaux réalisés depuis moins de dix ans puisque qu'aucune lecture de la promesse n'avait été effectuée lors de sa signature.

Pour la Cour de cassation, toutefois, le silence des vendeurs et leur déclaration contenue dans la promesse constituent une violation de leurs obligations contractuelles et une faute dolosive, de nature à exonérer la responsabilité de l'agent immobilier.

Action en diminution du prix de vente d'un lot de copropriété et preuve de la superficie

(Cass. Civ III : 4.3.21)

En l'espèce, une société a acquis des locaux dont elle était locataire, après avoir réalisé des travaux. La superficie privative des lots, mentionnée dans l'acte de vente, était de 84,51 m². La société acquéreur a fait effectuer un nouveau mesurage, après la signature de l'acte de vente, indiquant une surface privative de 75,33 m². L'acquéreur a alors assigné le vendeur en réduction du prix et en paiement de dommages et intérêts.

La Cour d'appel a considéré qu'il n'y avait pas de concordance dans la description des lieux entre les deux certificats de mesurage et que l'acquéreur n'avait communiqué aucune pièce permettant d'établir avec précision la nature et la consistance des travaux réalisés dans les locaux lors de la prise à bail.

La Cour de cassation confirme la décision de la Cour d'appel en précisant que l'acquéreur qui demande une diminution de prix en invoquant la loi « Carrez » doit prouver que la superficie réelle des lieux est inférieure de plus d'un vingtième à celle mentionnée dans l'acte de vente et justifier des surfaces déduites dans le calcul.



Copropriété

Réforme de la copropriété : application dans le temps

(Cass. Civ III : 25.3.21)

Conformément aux textes portant réforme du droit de la copropriété, seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice. Le décret du 27 juin 2019 a ainsi mis fin à la possibilité pour

des tiers assignés par le syndicat de soulever la nullité de l'action, si le syndic n'a pas été habilité par les copropriétaires à agir en justice (décret du 27.6.19 / décret du 17.3.67 : art. 55).

La Cour de cassation précise que ce texte est entré en vigueur le 29 juin 2019 et qu'il est immédiatement applicable aux instances en cours à cette date. Toutefois, il ne peut avoir pour conséquence de priver de leurs effets les actes qui ont été régulièrement accomplis sous l'empire du texte ancien. En l'espèce, les conclusions ayant été signifiées avant le 29 juin 2019, l'état du droit antérieur s'applique.

Trouble de voisinage : action des copropriétaires envers un locataire

(Cass. Civ III : 8.4.21)

En cas de non-respect du règlement de copropriété, un copropriétaire peut demander la résiliation du bail commercial du locataire à la place du bailleur.

En l'espèce, une société, locataire dans un immeuble en copropriété, exerçait une activité d'achat et de réparation de scooter. Le règlement de copropriété précisait que chaque copropriétaire devait veiller au respect de la tranquillité des autres occupants. Gênés par les nuisances olfactives et sonores occasionnées par cette activité, des copropriétaires ont assigné la société en résiliation du bail et expulsion.

La Cour de cassation rappelle que, en cas d'inaction du bailleur, le syndicat des copropriétaires peut exercer une action dite « oblique » en résiliation du bail à l'encontre du locataire lorsque ses agissements, contraires au règlement de copropriété, causent un préjudice aux copropriétaires (voir déjà en ce sens : [Cass. Civ. III, 14.11.85](#)).

Elle précise que tout copropriétaire a le droit d'exiger le respect du règlement de copropriété par les autres occupants (voir déjà en ce sens : [Cass. Civ. III, 22.3.00](#)), pour en déduire que, à l'instar du syndicat des copropriétaires, chaque copropriétaire peut exercer, en lieu et place du bailleur, une action oblique en résiliation du bail lorsque le preneur méconnaît les stipulations du règlement de copropriété.



Qualité de l'habitat

Réforme du diagnostic de performance énergétique

(arrêtés du 31.3.21 : JO du 13.4.21, texte n° 28, n° 29 et n° 30)

Pour mémoire, la loi ELAN du 23 novembre 2018 a amorcé une réforme du Diagnostic de performance énergétique (DPE). Cette réforme est finalisée par l'entrée en vigueur de trois arrêtés en date du 31 mars 2021 :

- le premier arrêté précise les modalités d'établissement de ce diagnostic et la méthode de calcul conventionnelle à mobiliser ;
- le second vient définir la méthode de calcul conventionnelle 3CL-DPE-2021 s'appliquant aux logements, la procédure de validation des logiciels établissant les DPE, ainsi que les modalités techniques de transmission de ces diagnostics à la plateforme informatique gérée par l'ADEME ;
- le troisième modifie et met à jour les arrêtés relatifs aux DPE datant de 2006 et 2007 ; il met également à jour certains paramètres relatifs aux énergies (facteurs de conversion et facteurs d'émission).

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

Certificats d'économies d'énergie : adaptation du dispositif

(arrêté du 13.4.21 : JO du 16.4.21)

L'arrêté du 13 avril 2021 révisé le dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE), en modifiant l'arrêté du 22 décembre 2014.

Il prévoit ainsi une évolution du Coup de pouce « Isolation » à partir du 1^{er} juillet 2021. Une nouvelle charte d'engagement est en effet mise en place pour les opérations engagées jusqu'au 30 juin 2022. L'incitation financière prévue est de 12 €/m² pour les ménages en situation de précarité énergétique et de 10 €/m² pour les autres ménages.

En outre, à compter du 1^{er} mai 2021, les bonifications prévues pour les ménages en situation de grande précarité énergétique sont supprimées, pour les opérations relatives aux fiches d'opérations standardisées BAR-EN-101 « Isolation de combles ou de toitures » et BAR-EN-103 « Isolation d'un plancher ». Pour les autres opérations, la suppression est effective à compter du 1^{er} janvier 2022.

Les bonifications pour le remplacement d'un chauffage aux énergies fossiles (fioul et gaz) par des énergies renouvelables et les bonifications pour la rénovation performante des logements sont de plus prolongées jusqu'en 2025. Néanmoins, les Coups de pouce pour l'installation de chaudières gaz très performantes et de radiateurs électriques performants prennent fin à compter du 1^{er} juillet 2021.

À noter que le délai d'achèvement des travaux pour les offres actuelles, engagées d'ici le 30 juin 2021, est allongé jusqu'au 30 septembre 2021. Pour les travaux engagés avant le 9 février 2021, ce délai est allongé jusqu'au 8 février 2022.

Par ailleurs, pour les années 2022 et suivantes, la part des volumes de gaz de pétrole liquéfiés considérée pour la fixation des obligations d'économies d'énergie est égale à 0,31 fois le volume total de ces gaz de pétrole liquéfiés mis à la consommation. La part des volumes de fioul domestique destinée aux ménages et aux entreprises du secteur tertiaire est quant à elle égale à 0,863 fois le volume total de fioul domestique mis à la consommation entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2025.

Enfin, les fiches d'opérations standardisées créées ou révisées après le 1^{er} janvier 2022 et non modifiées dans un délai de cinq ans à compter de leurs dates de création ou de révision seront abrogées à l'expiration de ce délai.



Urbanisme

Permis de construire : intérêt à agir du voisin immédiat, syndicat des copropriétaires

(CE : 24.2.21)

Un syndicat des copropriétaires justifie d'un intérêt à agir contre le permis de construire sur la parcelle voisine, au vu de l'importance du projet affiché. En l'espèce, il permettrait la construction de nombreux logements et places de stationnement en vis-à-vis et entraînerait un triplement de la surface bâtie existante.

Le Conseil d'État rappelle qu'une personne souhaitant former un recours contre un permis de construire doit démontrer que la construction est de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien (C. urba : L.600-1-2). Compte tenu de sa situation particulière, le voisin immédiat d'un projet de construction justifie de cet intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet (CE : 13.4.16). Il précise que cette justification s'applique également lorsque le voisin immédiat est un syndicat des copropriétaires.

Entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme

(CE : 2.4.21)

Un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération de l'organe délibérant compétent n'entre en vigueur qu'après l'exécution de certaines formalités et dans des conditions qui diffèrent selon que le territoire est ou non couvert par un Schéma de cohérence territoriale (SCOT).

Dans les communes couvertes par un SCOT, pour être exécutoire, le PLU doit être publié et transmis au préfet pour contrôle de légalité (CU : L.153-23). Le Code de l'urbanisme (R.153-21) précise, en outre, qu'un PLU doit être affiché pendant un mois au siège de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. La mention de cet affichage doit être insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le Conseil d'État précise, dans l'arrêt du 2 avril 2021, que « le respect de cette durée d'affichage et celui de cette obligation d'information par voie de presse sont sans incidence sur la détermination de la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme ». Pour le Conseil d'État, il n'y a donc pas nécessité d'attendre la fin de cette période d'un mois pour appliquer le PLU, qui est exécutoire à compter de la date la plus tardive entre la date de publication et la date de transmission au préfet.

Permis de construire et multiplicité de demandeurs

(CE : 2.4.21)

Le Conseil d'État a précisé les conséquences liées à un refus de permis de construire lorsque la demande a été présentée par plusieurs demandeurs. Il a considéré qu'en principe, si un refus d'autorisation a bien été notifié à l'un des demandeurs, les autres ne peuvent se prévaloir de l'existence d'un permis tacite qui serait né à leur égard.

En l'espèce, deux sociétés ont déposé conjointement une demande de permis de construire. Une décision de refus de délivrance du permis de construire a été notifiée expressément à une seule des deux sociétés. Parallèlement, l'autre société a sollicité la délivrance d'un certificat de permis tacite, une fois le délai d'instruction expiré. Le maire a refusé de faire droit à sa demande par décision implicite. Elle a donc saisi le tribunal administratif d'une demande en annulation de cette décision. Le tribunal administratif, puis la Cour administrative d'appel ont toutefois rejeté sa demande.

Saisi en cassation, le Conseil d'État a précisé qu'en cas de demandeurs multiples, la notification d'une décision expresse de rejet à un seul d'entre eux fait obstacle, en principe, à la naissance d'un permis de construire tacite au bénéfice des autres. Le Conseil d'État admet toutefois qu'il peut exister des cas dans lesquels un permis tacite est susceptible d'intervenir à l'issue du délai d'instruction au profit des autres demandeurs pour leur propre projet de construction, ceci lorsque le permis de construire est refusé en considération de la personne du pétitionnaire. Le Conseil d'État a ainsi estimé que la décision de refus, notifiée à l'une des deux sociétés avant l'expiration du délai d'instruction, fondée sur le caractère inconstructible du terrain d'assiette du projet, avait fait obstacle à la naissance, au terme de ce délai, d'un permis de construire tacite au bénéfice de l'autre société.



Droit général

Recevabilité des demandes de reconnaissance de servitudes de nature différentes

(Cass. Civ III : 25.3.21)

La demande de reconnaissance d'une servitude légale, après une demande de reconnaissance de servitude conventionnelle infructueuse, est recevable.

En l'espèce, des propriétaires ont assigné leur voisin en reconnaissance d'une servitude conventionnelle de passage. Après un arrêt, devenu irrévocable, qui a rejeté leur demande, ils tentent une action visant à faire reconnaître une servitude légale pour cause d'enclave (Code civil : art. 682).

Selon la Cour de cassation, la demande de reconnaissance d'une servitude conventionnelle n'a pas le même objet que celle d'une servitude légale. En conséquence, le principe de concentration des moyens, selon lequel tous les arguments ayant le même objet doivent être développés au sein de la même demande, n'est pas applicable ; la seconde demande ne se heurte pas à l'autorité de la chose jugée de la première.

Absence d'indemnité d'expropriation pour perte de stationnement toléré

(Cass. Civ III : 18.3.21)

Pour rappel, l'indemnité allouée par l'expropriant couvre l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.321-1).

En l'espèce, des copropriétaires avaient pour habitude de stationner leur voiture sur la voie expropriée, en dépit de l'absence de matérialisation au sol et de l'interdiction du stationnement prévue par le règlement de copropriété.

Pour la Cour de cassation, ces copropriétaires, qui bénéficiaient d'une simple tolérance de la copropriété, ne peuvent invoquer aucun droit à indemnisation, faute de disposer d'un droit juridiquement protégé.

Propositions, Projets

Différenciation, décentralisation, déconcentration et diverses mesures de simplification de l'action publique locale

(projet de loi n° 588 du 12.5.21 / exposé des motifs / étude d'impact)

Le projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dit « 4D », a été présenté en Conseil des ministres le 12 mai 2021. Le texte, qui sera examiné à partir du 5 juillet prochain au Sénat, compte huit titres et 83 articles.

Le projet de loi tend à améliorer l'organisation territoriale et a été pensé comme un nouvel acte de décentralisation. Porté par l'idée de la différenciation, il vise à répondre aux besoins et spécificités locales, dans le cadre d'un partenariat avec l'État.

Le texte est structuré autour de quatre axes :

- la différenciation territoriale, pour s'adapter aux réalités locales ; il s'agit d'adapter l'organisation des compétences des collectivités territoriales avec de nouveaux outils pour fluidifier les relations avec l'État (les textes précédents organisaient uniquement des transferts de compétences) ;
- la décentralisation, pour conforter les compétences des collectivités territoriales dans différents domaines, dont le logement ;
- la déconcentration, pour rapprocher l'État du terrain, dans une logique d'appui et de contractualisation avec les collectivités territoriales ;
- la décomplexification de l'action publique locale, pour simplifier le fonctionnement des collectivités territoriales et des établissements de l'État au bénéfice du citoyen.

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

Logement

■ Quotas SRU

Pour mémoire, la loi du 13 décembre 2000 sur la solidarité et le renouvellement urbain, dite « loi SRU » impose à certaines communes (2 000 communes selon le [rapport d'application de l'article 55 de la loi SRU](#) publié par la Cour des comptes en février 2021) de disposer d'un quota minimum de logements sociaux pouvant aller de 20 à 25 % au regard des résidences principales présentes sur le territoire. Cet objectif doit être atteint d'ici 2021 (loi n° 2000-1208 du 13.12.00 : art. 55).

Les quotas issus de la loi SRU s'appliquent aux communes :

- dotées d'une population au moins égale à 3 500 habitants (1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris) ;
- intégrées dans une agglomération ou dans un Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales (CCH : L.302-5).

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2020-08

Même si ce dispositif a eu un impact positif sur la production de logements sociaux, de grandes disparités géographiques demeurent et les objectifs peinent à être atteints pour plus de la moitié des communes visées par la loi (cf. [Rapport de la Cour des comptes, février 2021](#)). Le projet de texte pérennise donc l'obligation de 20 à 25 % de logements sociaux au-delà de 2025 et met en place un système de rattrapage glissant tout en améliorant le mécanisme d'exemption.

Amélioration du mécanisme d'exemption des obligations SRU

(P.J.L. : art. 15 / CCH : L.302-5)

Le projet de loi apporte des modifications au mécanisme d'exemption aux obligations SRU, en vue d'en améliorer sa pertinence. Le critère de la faible desserte des transports en commun disparaîtrait. Celui de la faible tension sur la demande de logement social serait élargi à tous les territoires.

Ainsi, seraient exemptées les communes :

- qui ne sont pas situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants et dont l'isolement ou les difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emploi environnants les rendent faiblement attractives (liste fixée par décret à paraître) ;
- situées dans une agglomération ou un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants dans lesquels le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au

nombre d'emménagements annuels (hors mutations internes), se situe en deçà d'un seuil fixé par décret (à paraître) ;

- dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumise à une inconstructibilité :
 - résultant d'un plan d'exposition au bruit approuvé et réparti en trois zones : une zone A (exposition au bruit très forte), une zone B (exposition forte) et une zone C (exposition modérée) (CU : L.112-6) ;
 - ou d'une servitude de protection, instituée dans le périmètre d'une installation classée pour la protection de l'environnement (Code de l'environnement : L.515-8 à L.515-11) ;
 - ou d'un bâtiment à usage d'habitation résultant de l'application du règlement d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels ou d'un plan de réduction des risques miniers (Code de l'environnement : L.515-15, L.562-1 / Code minier : L.174-5).

De plus, à compter du 1^{er} janvier 2023, les modalités de calcul pour définir le taux de résidence principale seraient modifiées afin de tenir compte de la suppression de la taxe d'habitation.

Mise en place de mesures coercitives

(P.J.L : art. 16 / C.C.H : L.302-7)

Pour mémoire, les communes qui, à l'issue de l'inventaire annuel permettant de décompter le nombre de logements sociaux sur le territoire, n'atteignent pas le taux cible, sont redevables d'un prélèvement annuel sur leurs ressources fiscales, proportionnel au nombre de logements manquants, tenant compte de la situation financière de la commune.

Il est prévu que le préfet de département puisse s'assurer de la bonne utilisation des prélèvements. De fait, s'il venait à constater que ces sommes n'étaient pas utilisées dans les conditions prévues par la loi, il pourrait prendre des mesures coercitives allant jusqu'à la « suspension du versement des sommes » et les réallouer suivant l'ordre de priorité au profit de certains EPCI, du Fonds national d'aides à la pierre (FNAP) ou des Établissements publics fonciers (EPF). Un décret en Conseil d'État devrait préciser les conditions d'application de cette mesure.

Pérennisation de l'obligation SRU, mise en place d'un mécanisme de rattrapage et instauration d'un contrat de mixité sociale

(P.J.L : art. 17, 18 et 20 / C.C.H : L.302-8, L.302-8-1 nouveau et L.302-9-1-1)

L'application du taux de 20 à 25 % (en fonction du niveau de tension locative sur le territoire) serait pérennisée au-delà de son échéance de 2025.

En vue d'atteindre l'objectif, un mécanisme de rattrapage glissant, fixé à 33 % du nombre de logements manquants, serait mis en œuvre et augmenterait automatiquement lorsque la commune s'approcherait de l'échéance. Le rythme de rattrapage pourrait être adapté en cas de difficultés particulières, à condition que la commune signe un Contrat de mixité sociale (CMS) avec son EPCI d'appartenance et l'État. Il sera conclu pour une durée de six ans et déterminera les objectifs triennaux. Un avis de la commission nationale SRU sera nécessaire.

Si le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat le permet, le préfet pourrait, après accord du maire, relever l'objectif.

Un CMS unique pourrait être conclu à l'échelle de l'EPCI.

Le contenu du CMS serait précisé : il déterminera, notamment, pour chaque période triennale et pour chaque commune signataire :

- les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre ;
- les engagements pris, notamment en matière d'actions foncières, d'urbanisme, de programmation et financement et d'attributions de logements locatifs sociaux aux publics prioritaires.

Cette disposition remplacerait la procédure nationale d'aménagement des obligations triennales et les commissions départementales initialement dotées d'un rôle d'examen préalable des demandes d'aménagement avant saisine de la commission nationale SRU (cf. exposé des motifs).

Constat de carence : instauration de taux de majoration plancher

(P.J.L : art. 19 / C.C.H : L.302-9-1)

Pour constater la carence de la commune n'ayant pas respecté les quotas fixés par la loi SRU (cf. § 1.1), la mise en œuvre des engagements formalisés dans le CMS pourrait être prise en compte.

Des taux de majoration « plancher » seraient instaurés pour les communes carencées, et conduiraient à un renforcement des sanctions financières. Celui-ci ne pourrait être inférieur au rapport entre le nombre de logements manquants et l'objectif total fixé, en fonction de la commune, au titre de la période triennale.

En cas de carence constatée, au titre de deux périodes triennales consécutives, le taux de majoration du prélèvement ne pourrait être inférieur à 100 %.

■ Renforcement des dispositifs de mixité sociale dans le logement social et accès au logement des travailleurs des secteurs essentiels

Gestion en flux et cotation

(P.J.L. : art. 22 / loi n° 2018-1021 du 28.11.18 : art. 111 et 114)

À la suite de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, dite « loi EC » (cf. [Habitat Actualité spécial Loi égalité et citoyenneté](#)), la loi ELAN du 23 novembre 2018 (cf. [Habitat Actualité spécial Loi ELAN](#)) a généralisé deux outils au service de la politique du logement : la cotation de la demande de logement social et la gestion en flux des réservations de logements sociaux, ayant pour finalité une plus grande transparence et une plus grande fluidité dans les attributions de logement social.

La cotation, rendue obligatoire sur certains territoires, constitue un outil d'aide à la décision participant à la mise en œuvre du droit au logement et à la poursuite des objectifs de mixité sociale, tant pour la désignation des candidatures examinées en commission d'attribution que pour l'attribution des logements sociaux.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2019-19

L'instauration de la gestion en flux modifie les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux et généralise (sauf une exception) la gestion de ces droits en flux annuel par les réservataires (droits uniques), plutôt qu'en stock (droits de suite).

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2020-10

À ce jour, la mise en place de la cotation de la demande devient obligatoire à compter du 1^{er} septembre 2021. Concernant la gestion en flux, le décret 20 février 2020 prévoit la mise en conformité des conventions de réservation conclues antérieurement à la loi ELAN avant le 24 novembre 2021 ; celles conclues depuis la loi ELAN doivent être établies en flux annuel de logement.

Le projet de loi propose de repousser ces dates butoirs :

- pour la mise en place d'un système de cotation : au 31 décembre 2023 ;
- pour la mise en conformité des conventions de réservation : au 24 novembre 2023.

Rôle des EPCI dans la définition des objectifs de mixité sociale et nouvelle priorité pour les travailleurs clés

(P.J.L. : art. 22 / CCH : L.441-1)

En l'absence de convention intercommunale d'attribution, les intercommunalités pourraient fixer à chaque bailleur social et à chaque réservataire (État, collectivités) des objectifs d'attribution de logements pour les ménages aux revenus les plus faibles, hors des Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). À défaut, les objectifs légaux (CCH : L.441-1-6) s'appliqueraient uniformément à l'ensemble des bailleurs.

Le texte permettrait, par ailleurs, aux EPCI de faciliter l'accès au logement social des personnes « exerçant une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation » identifiées comme des travailleurs clés, et renverrait à un décret en Conseil d'État le soin de préciser les modalités.

■ Délégations des compétences de l'État aux EPCI

(P.J.L. : art. 25 / CCH : L.301-5-1)

Le projet de loi harmoniserait les conventions de délégations conclues entre l'État et les EPCI.

Afin de permettre une harmonisation des régimes de délégation de compétences en matière de logement et d'hébergement, il est prévu de rendre l'ensemble de l'article L.301-5-1 du CCH applicable à tous les EPCI à fiscalité propre, notamment aux métropoles. Ce texte vise les domaines suivants :

- l'attribution des aides à la pierre ;
- la garantie du droit à un logement décent et indépendant et pour exercer cette garantie, la délégation de tout ou partie des réservations de logements du Préfet dans le département ;
- la mise en œuvre de la procédure de réquisition des locaux vacants ;
- la gestion de la veille sociale, de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement au logement de toute personne ou famille sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières d'accès au logement en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence.

Toutefois, cette disposition ne serait pas applicable à la métropole du Grand Paris, qui dispose d'un dispositif de délégation de compétences insécable pour les aides à la pierre et la gestion de l'hébergement (CGCT : L.5219-1). Pour mémoire, les EPCI ont la possibilité de solliciter, à titre optionnel, la délégation de garantie du droit à un logement décent, d'attribution des logements sociaux du contingent préfectoral et de gestion de l'hébergement d'urgence.

■ Compétence habitat inclusif

(P JL : art. 36 / CGCT : L.3211-1)

La loi ELAN a défini l'habitat inclusif comme un mode d'habitat destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes, et assorti d'un projet de vie sociale et partagée (cf. [Habitat Actualité spécial Loi ELAN](#)). Le projet de loi prévoit de confier au département la compétence de coordination du développement de l'habitat inclusif et de l'adaptation du logement au vieillissement de la population.

■ Encadrement des loyers

(P JL : art. 23 / loi n° 2018-1021 du 23.11.18 : art. 140)

La loi ELAN a instauré dans les zones dites « tendues » un encadrement du niveau des loyers (à la mise en location et au renouvellement du bail), à titre expérimental et pour une durée de cinq ans, soit jusqu'au 25 novembre 2023.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2019-03

Compte tenu des dates d'entrée en vigueur effective du dispositif (1^{er} juillet 2019 à Paris, 1^{er} mars 2020 à Lille et 1^{er} juin 2021 sur le territoire de Plaine Commune), le projet de loi propose de prolonger l'expérimentation pour trois années supplémentaires, soit jusqu'au 25 novembre 2026 pour permettre une évaluation appropriée du dispositif. Le projet de loi complète également les conditions d'application du dispositif.

Ainsi, en cas de colocation du logement, la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne pourrait être supérieure au montant du loyer applicable au logement.

Enfin, il précise que la Commission départementale de conciliation (CDC) serait compétente pour l'examen des litiges relatifs au non-respect du loyer de référence majoré lors de la conclusion du bail.

■ Lutte contre l'habitat indigne : élargissement de l'objet social de l'Association Foncière Logement (AFL)

(P JL : art. 21 / CCH : L.313-34)

Enjeu majeur de la politique publique sur l'ensemble du territoire, la lutte contre le mal-logement et l'habitat indigne deviendrait un nouvel axe de l'objet social de l'Association Foncière Logement (AFL), Filiale du groupe Action Logement (CCH : L.313-34). Pour mémoire, elle déploie déjà un dispositif dédié à la lutte contre les logements indignes, appelé « Digneo », en collaboration avec les collectivités territoriales.

Le projet de loi prévoit d'étendre l'objet social de l'AFL afin de lui permettre de réaliser des logements locatifs libres ou destinés à l'accession, dans un immeuble frappé d'un arrêté de police de lutte contre l'habitat indigne ou dans un îlot, ou ensemble cohérent d'îlots, comprenant un tel immeuble.

■ Biens sans maître

(P JL : art. 27 / CGPPP : L.1123-1 et L.2222-20)

Les biens sans maître sont des biens immobiliers vacants, dont le propriétaire est inconnu, disparu ou décédé. Si l'immeuble fait partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans, et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté, il est considéré comme appartenant à la commune sur le territoire de laquelle il est situé. Par délibération du conseil municipal, la commune peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'EPCI à fiscalité propre dont elle est membre. Si la commune ou l'EPCI à fiscalité propre renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit à l'État.

Le projet de loi propose d'abaisser ce délai à dix ans lorsque les biens sont situés dans une GOU ou une ORT. Toutefois, si le propriétaire se manifestait avant l'échéance de la prescription acquisitive de 30 ans, il pourrait en exiger la restitution.

■ Biens en état d'abandon manifeste

(P JL : art. 27 / CGCT : L.2243-3)

Il arrive et notamment en secteur rural, que des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne soient manifestement plus entretenus. Uniquement dans le périmètre d'agglomération de la commune, le maire peut engager la procédure de déclaration en état d'abandon manifeste de la parcelle concernée. Le maire saisit le conseil municipal qui décide, s'il y a lieu, de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Le projet de loi propose :

- d'élargir la procédure d'acquisition des biens en état d'abandon manifeste sur tout le territoire de la commune ;
- d'ajouter la création de réserves foncières aux raisons permettant à une commune d'exproprier une parcelle en état d'abandon manifeste.

■ Copropriété : mise en conformité des règlements de copropriété

(P.J.L. : art. 24 / loi n° 2018-1021 du 23.11.18 : art. 209)

La loi ELAN a consacré au sein de la loi du 10 juillet 1965 les notions de « parties communes spéciales », « parties communes à jouissance privative » et de « lot transitoire » (auparavant définies par la jurisprudence).

En savoir plus : lire Habitat Actualité spécial Loi ELAN

Les copropriétés ont jusqu'au 25 novembre 2021 (trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi ELAN) pour procéder à la mise en conformité de leur règlement de copropriété avec ces nouvelles dispositions.

Compte-tenu de la complexité de cette mise en conformité et des difficultés résultant de la crise sanitaire liée à la Covid-19, le projet de loi porte ce délai à six ans, soit jusqu'au 25 novembre 2024.

■ Organismes de fonciers solidaires (OFS)

(P.J.L. : art. 28 / CCH : L.421-4, L.422-2, L.422-3, L.443-7)

Pour rappel, la loi ALUR du 24 mars 2014 a créé les Organismes de fonciers solidaires (OFS), acteurs fonciers destinés à favoriser l'accession sociale sécurisée par un mécanisme de dissociation entre le foncier et le bâti. Par ce dispositif, les OFS acquièrent des terrains, bâtis ou non, afin de construire ou de réhabiliter des logements. Ces derniers sont cédés à des ménages, sous conditions de ressources, au moyen d'un bail de longue durée dit « Bail réel solidaire » (BRS), conférant des droits réels immobiliers en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale (CU : L.329-1).

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-24

Afin de conforter leur activité principale actuelle, le projet de loi propose d'indiquer expressément que les OFS peuvent intervenir, non seulement en réalisation, mais également par des travaux de réhabilitation (cf. [Exposé des motifs du projet de loi](#)). Cette précision sécurise ainsi la vente par des organismes HLM dans le régime du BRS de logements existants qui ont fait partie de leurs parcs de logements sociaux, avec une étape préalable de réhabilitation.

Lorsque les organismes HLM sont agréés OFS, le texte prévoit la possibilité pour ces organismes de céder leur patrimoine dans le régime BRS, à des personnes physiques, en restant propriétaire du terrain, (à l'exception des logements situés dans des communes n'ayant pas atteint le taux de logements SRU).

Spécifiquement pour les Offices publics de l'habitat (OPH), il est prévu de leur faciliter l'octroi de l'agrément pour devenir OFS, en supprimant l'obligation de faire apparaître dans les statuts la possibilité de devenir OFS (pour mémoire, en qualité d'établissements publics, les OPH ne disposent pas de statuts).

Le Gouvernement serait, par ailleurs, habilité à prendre, par voie d'ordonnance, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi, toutes mesures afin :

- d'élargir le champ de compétences des OFS pour leur permettre la réalisation :
 - de logements destinés à des ménages dépassant les plafonds de revenus fixés dans le régime du BRS (objectif de mixité sociale de l'habitat) ; pour mémoire, lorsque l'OFS consent un BRS à un preneur-occupant, les plafonds de ressources du preneur sont identiques à ceux mis en œuvre pour le Prêt social location-accession (PSLA) ; en cas de location d'un logement sous BRS, les plafonds de loyer et de ressources du locataire sont ceux mis en œuvre pour le Prêt locatif à usage social (PLUS).
 - de locaux à usage commercial et professionnel (objectif de mixité fonctionnelle des quartiers ou des immeubles) ;
- de prévoir, dans le cadre de cette nouvelle compétence subsidiaire, les dispositions permettant aux OFS, dans le cadre d'un bail de longue durée, de consentir à un preneur des droits réels, en contrepartie d'une redevance et avec des plafonds de prix de cession (le cas échéant, de loyers), en vue de la location ou de l'accession de logements ou locaux.

■ Raccordement des biens immobiliers au réseau public collectif d'assainissement

(P.J.L. : art. 64 / CCH : L.126-23 et L.271-4 / CGCT : L.2224-8 / CSP : L.1331-4, L.1331-11-1 / loi n° 65-557 du 10.7.65)

Il est proposé d'exiger des propriétaires (en maison individuelle comme en copropriété) la réalisation d'un diagnostic du raccordement de leur bien immobilier au réseau public d'assainissement, au moment de la vente de leur bien.

Ce diagnostic, qui est en effet déjà demandé pour les biens assainis sur le mode individuel (CCH : L.274-1), porterait également sur le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées.

Le contrôle du raccordement au réseau public d'assainissement, effectué par les collectivités territoriales, devrait donner lieu à l'établissement et à la transmission au propriétaire de l'immeuble d'un document, valable dix ans, décrivant le contrôle réalisé et évaluant la conformité du raccordement, dans le délai d'un mois à compter de la réalisation du raccordement par le propriétaire. Ce nouveau diagnostic permettrait aux collectivités d'avoir un meilleur contrôle sur le respect des prescriptions de travaux relatifs au raccordement au réseau public d'assainissement.

Le notaire devra adresser aux autorités chargées du contrôle, dans le délai d'un mois suivant la vente, une attestation datant la vente du bien immobilier et les éléments relatifs à son identification.

Concernant spécifiquement les copropriétés, le syndicat des copropriétaires aurait une obligation de faire réaliser le contrôle du raccordement au réseau public d'assainissement et de tenir le document de contrôle à la disposition des copropriétaires qui en feraient la demande, modifiant ainsi la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

■ Publicité foncière

(P.J.L : art. 65)

Le Gouvernement serait habilité, pour prendre par voie d'ordonnance, des mesures visant à :

- améliorer la lisibilité du droit de la publicité foncière ;
- moderniser le régime de la publicité foncière et renforcer son efficacité, notamment en affirmant le principe de la préférence au primo-publiant (indépendamment de sa bonne ou mauvaise foi) ;
- moderniser et clarifier le régime de l'inscription des privilèges immobiliers et des hypothèques.

Urbanisme et aménagement

■ Opérations de revitalisation du territoire (ORT) élargies

(P.J.L : art. 26 / C.C.H : L.303-3 nouveau)

Pour mémoire, le dispositif des Opérations de revitalisation du territoire (ORT) a été créé par la loi ELAN, afin de lutter contre le déclin de certaines zones urbaines (C.C.H : L.303-2 / [Habitat Actualité spécial Loi ELAN](#)). L'objectif est de permettre la mise en place d'un projet d'intervention à l'échelle intercommunale, intégrant différentes actions dans divers domaines, comme l'habitat, l'économie ou le social. Cet outil est porté par l'intercommunalité et sa ville principale et se met en place au moyen d'une convention conclue entre plusieurs personnes publiques et privées.

Le projet de loi permet une utilisation plus large de cet outil. Une ORT pourrait être réalisée sur le périmètre d'une ou de plusieurs communes membres d'un EPCI à fiscalité propre, « sans intégrer la ville principale », par dérogation accordée par le préfet, sous réserve des deux conditions suivantes :

- que le périmètre concerné constitue une discontinuité territoriale ou un éloignement par rapport à la ville principale ;
- qu'il soit identifié, en son sein, une ou des villes présentant des « caractéristiques de centralité appréciées », notamment, au regard de la diversité des fonctions urbaines exercées en matière d'équipements et de services vis-à-vis des communes alentour.

■ Élaboration du Programme local de l'habitat (PLH)

(P.J.L : art. 29 / C.C.H : L.302-2-1 nouveau)

Afin de renforcer la couverture du territoire en termes de planification de l'habitat, il est proposé de permettre aux communautés de communes de conclure une convention avec le département en vue de bénéficier d'une assistance technique dans le cadre de l'élaboration du PLH.

■ Projets partenariaux d'aménagement (PPA) et Grandes opérations d'urbanisme (GOU)

Le contrat de Projets partenariaux d'aménagement (PPA) est un outil créé par la loi ELAN, qui permet de mettre en place un partenariat entre l'État et les acteurs locaux afin d'encourager la réalisation, sur un territoire donné, d'une opération d'aménagement complexe, destinée à répondre aux objectifs de développement durable. Ce dispositif vise à inciter les acteurs publics et privés à s'engager, autour d'une convention, pour la mise en œuvre opérationnelle des documents de planification, tels que les PLU ou les SCOT, et sur les questions financières liées à l'opération d'aménagement (cf. [Habitat Actualité spécial Loi ELAN](#)).

La GOU est une opération d'aménagement, créée par la loi ELAN, dont la réalisation, en raison de son ampleur, requiert un engagement conjoint de l'État et de la collectivité ou l'établissement public cocontractant du PPA.

Délégation du droit de préemption urbain dans le périmètre des GOU

(P.J.L : art. 30 / L.211-2, L.214-1-1, L.312-5, L.312-7, L.321-2)

Selon le projet de texte, dans le périmètre d'une GOU, le droit de préemption urbain serait exercé par la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant. Il pourrait, de plus, être délégué à « un établissement public y ayant vocation, ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement ».

Recours à un permis d'aménager multi-sites dans le cadre d'un PPA

(P.J.L : art. 30 / C.U : L.312-2-1 nouveau)

Le projet de loi renforce le dispositif du PPA en élargissant la possibilité de recourir, dans ce cadre, à un permis d'aménager multi-sites (sur des unités foncières non contiguës). Ce permis pourrait être utilisé à condition que l'opération d'aménagement garantisse l'unité architecturale et paysagère des sites concernés et s'inscrive dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation du Plan local d'urbanisme (PLU).

Dérogations possibles aux règles du PLU dans les GOU

(P.J.L. : art. 30 / C.U. : L.312-5)

Pour renforcer la portée juridique de la GOU, il est proposé que l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme puisse accorder, dans le respect d'un objectif de mixité sociale, des dérogations aux règles de gabarit, de stationnement, de densité et de retrait.

Intervention des Établissement publics fonciers (EPF) d'État dans la réalisation de PPA ou de GOU

(P.J.L. : art. 30 / C.U. : L.321-2)

Afin de faciliter l'intervention des Établissement publics fonciers (EPF) d'État dans la réalisation de PPA et de GOU, il est proposé, à titre dérogatoire, que, lorsqu'elle n'est pas déjà membre d'un EPF local, la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant puisse être incluse dans le périmètre de l'EPF d'État intervenant sur le territoire de la région à laquelle elle appartient.

■ **Clarification du régime de protection des alignements d'arbres**

(P.J.L. : art. 62 / C. Env. : L.181-2, L.181-3, L.350-3)

Le régime de la protection des alignements d'arbres serait clarifié et, par conséquent, sécuriserait les porteurs de projet et la bonne mise en œuvre du dispositif au niveau local. Le niveau de protection des alignements est préservé.

L'autorisation spéciale de porter atteinte aux allées et alignements d'arbres pourrait être délivrée, dans le cadre de la procédure de l'autorisation environnementale, pour les projets et aménagements nécessitant cette autorisation pour leur réalisation, permettant ainsi de maintenir la logique du « permis unique », délivré par le préfet du département.

■ **Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement**

(P.J.L. : art. 48)

Le projet de loi habilite le Gouvernement à agir par ordonnance dans le but de renforcer le rôle d'expertise et d'assistance du Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) au profit des collectivités territoriales et de leurs groupements.

Dans un délai de 12 mois à compter de la publication de la future loi, le Gouvernement serait autorisé à prendre des mesures, relevant du domaine de la loi, visant à modifier les missions du CEREMA et ses statuts, définir les conditions de la participation des collectivités territoriales et de leurs groupements au financement des missions de cet établissement ainsi qu'à modifier ses règles de gouvernance, d'organisation et de fonctionnement. L'objectif de cette disposition est de faire de l'établissement un outil partagé entre l'État et les collectivités territoriales.

■ **Coopération transfrontalière en matière de documents d'aménagement et d'urbanisme**

(P.J.L. : art. 58 / CGCT : L.4251-5, III)

Actuellement, le conseil régional peut consulter celui des régions limitrophes et tout autre organisme ou personne sur tout ou partie du projet de Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Il est donc proposé de compléter cette mesure par la consultation des collectivités territoriales étrangères frontalières et limitrophes.

■ **Extension du contrôle de l'Agence française anticorruption**

(P.J.L. : art. 72 / loi n° 2016-1691 du 9.12.16)

Placée auprès du ministre de la Justice et du ministre en charge du Budget, l'Agence française anticorruption (AFA) aide les autorités compétentes et les personnes qui y sont confrontées à prévenir et à détecter les faits de corruption, de trafic d'influence, de concussion, de prise illégale d'intérêt, de détournement de fonds publics et de favoritisme.

Elle dispose d'un pouvoir administratif de contrôle lui permettant de vérifier la réalité et l'efficacité des mécanismes de conformité anticorruption mis en œuvre, notamment par les entreprises, les administrations de l'État ou les collectivités territoriales. Ce contrôle concerne aussi bien les administrations de l'État ou les collectivités territoriales que les acteurs économiques (entreprises privées ou publiques).

Le texte étend le contrôle de l'AFA à l'ensemble des sociétés d'économie mixte locales.

Autres mesures

■ **Dispositions financières applicables aux transferts de compétences**

(P.J.L. : art. 43)

Le projet de loi présente les modalités d'obtention de compensations financières prévues dans le cadre des transferts de compétences à titre définitif, engendrant l'accroissement des charges des collectivités territoriales. Les ressources attribuées seraient équivalentes aux dépenses consacrées, à la date du transfert, par l'exercice de ces compétences, diminuées du montant des éventuelles réductions brutes de charges ou des augmentations de ressources entraînées par les transferts.

Le droit à une compensation financière serait égal à la moyenne des dépenses actualisées et constatées par l'État, sur une période pouvant aller de trois ans maximum, s'il s'agit de dépenses de fonctionnement, à cinq ans s'il s'agit d'investissements. Concernant les charges de fonctionnement, elles seraient calculées hors taxe pour les dépenses éligibles au fonds de compensation de la Taxe sur la valeur ajoutée (TVA). Les dépenses consacrées par l'État aux opérations routières ne seraient pas intégrées dans le calcul du droit à compensation des charges d'investissement.

De plus, le projet de loi prévoit que les créations ou extensions de compétences obligatoires et définitives, inscrites dans le texte et ayant pour conséquence d'accroître les charges des collectivités territoriales ou de leurs groupements, seraient accompagnées de ressources financières. Cette disposition serait opérée dans les conditions du droit commun.

■ Délégués territoriaux de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME)

(P.J.L : art. 45)

Dans le but de renforcer la cohérence de l'action de l'État dans les territoires, la fonction de délégué territorial de l'ADEME serait attribuée au préfet de région ; l'objectif ainsi suivi est celui de garantir la bonne articulation de l'action de l'ADEME avec l'action des autres services de l'État.

■ Rôle du préfet dans l'attribution des aides des agences de l'eau

(P.J.L : art. 46)

Le rôle du préfet, dans l'attribution des aides des agences de l'eau, serait renforcé. La présidence du conseil d'administration de l'agence serait confiée au préfet coordonnateur de bassin où se situe le siège de l'agence et le rôle joué par le préfet de département en matière d'attribution des aides financières serait renforcé. Le préfet coordonnateur de bassin devrait recueillir l'avis des préfets de départements en vue de porter les priorités de l'État à la connaissance du conseil d'administration ainsi que la synthèse des projets de l'État et des collectivités territoriales en lien avec les enjeux locaux.

■ Contrats de cohésion territoriale

(P.J.L : art. 47 / CGCT : L.1231-2)

L'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), née le 1^{er} janvier 2020 de la fusion du Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), l'Établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (Epareca) et l'Agence du numérique ont pour mission, en tenant compte des spécificités de chaque territoire, de conseiller et de soutenir les collectivités territoriales dans la définition et la mise en œuvre de leurs projets, notamment en faveur du logement, de la mobilisation pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les quartiers urbains en difficulté, de la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, de la transition écologique.

L'ANCT assure également la mise en œuvre de la politique de l'État en matière d'aménagement durable et de cohésion des territoires, qu'elle déploie au moyen de contrats de cohésion territoriale, qui s'articulent avec les contrats territoriaux conclus entre l'État et les collectivités territoriales déclinant les projets de territoire élaborés par ces dernières.

Afin de bien coordonner les politiques publiques étatiques et locales, le texte vise à clarifier le cadre applicable aux contrats de cohésion sociale définissant les modalités des interventions et de soutien de l'État.

Ainsi, les contrats de cohésion territoriale intégreraient l'ensemble des contrats territoriaux. Des principes leurs seraient fixés : délimitation de leur périmètre d'intervention au niveau local, application dans les contrats d'une approche transversale des politiques publiques, prenant en compte les spécificités locales, principe d'un co-pilotage entre cosignataires et partenaires intéressés, rôle attribué aux collectivités dans la mise en œuvre des projets contractualisés, modalités d'intervention des associations et citoyens à la définition des projets.

■ Espaces France Services

(P.J.L : art. 49 / loi n° 2000-321 du 12.4.20 / CGCT : L.5214-16 et L.5216-5 / loi n° 95-115 du 4.2.95)

Le rôle et les missions des espaces France Services seraient développés. Il s'agit de guichets uniques visant à accompagner les usagers dans diverses démarches administratives, telles que le droit, la santé ou le logement. Ces guichets uniques ont vocation à remplacer les maisons de services au public. Leur procédure de labellisation serait précisée. Ces espaces seraient régis par des conventions France Services, qui pourraient être conclues aux niveaux départemental et infra-départemental entre l'État, des collectivités territoriales ainsi que leurs groupements et des organismes nationaux ou locaux chargés d'une mission de service public ou concourant à la satisfaction des besoins de la population.

■ Nullité des actes non transmis

(P.J.L : art. 73 / CGCT : L.1524-1)

Sont déclarés nulles, les délibérations du conseil d'administration ou du conseil de surveillance et des assemblées générales des sociétés d'économie mixte locales non transmises au représentant de l'État dans le département où se trouve le siège social de la société, dans les 15 jours suivant leur adoption.

■ Échange de données entre administrations au profit de l'utilisateur

(P.J.L. : art. 50 / Code des relations entre le public et l'administration : L.113-12, L.113-13, L.114-8, L.114-9)

Le texte aurait pour objectif de faciliter les partages de données entre administrations lorsqu'ils permettent de simplifier les démarches des usagers auprès du service public.

Le projet de loi supprimerait la liste des domaines, des procédures et des administrations faisant l'objet de ces échanges, en vue d'instaurer la règle du partage par défaut des informations entre administrations en cas de demande ou de déclaration de l'utilisateur.

Parallèlement, il viserait à renforcer la transparence de ces partages de données en instaurant la diffusion publique des interconnexions ainsi mises en place.

Enfin, il permettrait d'ajouter une nouvelle finalité en autorisant les échanges afin d'informer pro-activement l'utilisateur sur ses droits.

■ Droit de renonciation du président de l'EPCI au transfert des pouvoirs de police spéciale

(P.J.L. : art. 55 / CGCT : L.5211-9-2)

Pour mémoire, le Code général des collectivités territoriales (CGCT : L.5211-9-2, III al. 4) précise que si un ou plusieurs maires se sont opposés au transfert de leurs pouvoirs de police, y compris en matière de lutte contre l'habitat indigne, le président de l'EPCI ou du groupement de collectivités territoriales peut renoncer à ce que les pouvoirs de police spéciale des maires des communes membres lui soient transférés de plein droit, dans un délai d'un mois suivant la fin de la période pendant laquelle les maires étaient susceptibles de faire valoir leur opposition, soit le délai de six mois après la date de l'élection du président de l'EPCI.

Le projet de texte aurait pour objectif de clarifier le régime des transferts des pouvoirs de police avec faculté d'opposition du maire. En effet, une lecture littérale du texte actuel pourrait conduire à penser que les présidents d'EPCI ne peuvent renoncer au transfert qu'entre le sixième et le septième mois suivant la date de leur élection.

Ainsi, le président de l'EPCI pourrait renoncer au transfert des pouvoirs de police à compter de la réception de la première notification d'opposition et jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la fin de la période pendant laquelle les maires étaient susceptibles de faire valoir leur opposition, soit jusqu'à la fin du septième mois.

■ Répartition des compétences en matière d'entretien des réseaux de distribution de gaz

(P.J.L. : art. 63 / CE : L.432-14 et L.432-15 nouveaux, L.452-1-1, L.554-1, L.554-10, L.554-12 nouveau)

Les canalisations destinées à l'utilisation du gaz dans les bâtiments situés en amont des dispositifs de comptage et mises en service à compter de la publication de la loi « 4D » appartiendraient au réseau public de distribution de gaz.

Les propriétaires et copropriétaires des immeubles dans lesquels les canalisations n'appartiennent pas déjà au réseau public de distribution du gaz auraient jusqu'au 31 juillet 2023 pour en revendiquer la propriété. Au-delà de cette date, ils seraient réputés avoir accepté le transfert de propriété des canalisations de gaz au réseau public.

Les propriétaires ou copropriétaires pourraient toujours demander, ultérieurement, le transfert de propriété au réseau public de distribution.

Le texte prévoit des conditions particulières du transfert des parties de canalisation se situant à l'intérieur de la partie privative du logement jusqu'au dispositif de comptage, avec une visite permettant au distributeur de s'assurer du bon état des canalisations.

Pour les parties de ces canalisations situées à l'intérieur des logements, en amont du compteur, le coût des travaux nécessaires à la bonne exploitation du réseau pourrait être répercuté.

Les modalités de prise en charge des coûts de réparation des ouvrages de transport et de distribution (gaz, électricité, eau, télécommunication...) seraient clarifiées, en cas d'endommagement au cours de travaux effectués à proximité.

Sont précisés les cas où un gestionnaire de réseau de transport ou un gestionnaire de réseau de distribution de gaz pourrait interrompre la livraison du gaz en cas de danger grave et immédiat. Le texte rétablirait des sanctions en cas d'atteinte volontaire au bon fonctionnement des réseaux de gaz et d'hydrocarbures.

Dispositions relatives à l'outre-mer

■ Création d'un état de calamité naturelle exceptionnelle

(P.J.L. : art. 75)

Un état de calamité naturelle exceptionnelle serait créé, à titre expérimental, pour une durée de cinq ans.

Il pourrait être déclaré, par décret, dans une collectivité d'outre-mer ou en Nouvelle-Calédonie, pour une durée d'un mois maximum renouvelable, en cas :

- d'aléa naturel majeur ;
- entraînant une atteinte grave au fonctionnement normal des institutions ;
- et présentant un danger grave et imminent pour l'ordre public, la sécurité des populations, l'approvisionnement en biens de première nécessité ou la santé publique.

■ Zones et agences des cinquante pas géométriques

(P.J.L. : art. 76 / loi n° 96-1241 du 30.12.96)

La zone comprise entre la limite du rivage de la mer et la limite supérieure de la zone, dite des cinquante pas géométriques, fait partie du domaine public maritime de l'État (CGPPP : L.5111-1). L'État délimite, par décret, à l'intérieur de cette zone, d'une part, les espaces urbains et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse, d'autre part, les espaces naturels.

Les terrains situés dans les espaces urbains et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse, ainsi délimités, peuvent être déclassés aux fins de cession à titre onéreux aux personnes ayant édifié ou fait édifier, avant le 1^{er} janvier 1995, ou à leurs ayants droit, des constructions à usage d'habitation. Les demandes de cession doivent, sous peine de forclusion, être déposées avant le 1^{er} janvier 2021.

Le projet de loi prévoit d'élargir les possibilités de cessions aux biens édifiés ou fait édifiés avant le 1^{er} janvier 2010 et de décaler la date butoir des demandes au 1^{er} janvier 2024.

Il est, par ailleurs, proposé de remplacer l'aide exceptionnelle de l'État accordée lors de ces cessions par une « décote pouvant atteindre la totalité de la valeur vénale du bien cédé ».

Le projet de loi prolonge jusqu'en 2031 l'existence de l'agence des cinquante pas géométriques, instituée par la loi du 30 décembre 1996, comme outil de coopération entre l'État et les communes dans le chantier de la régularisation des occupations foncières.

■ Prescription acquisitive immobilière à Mayotte

(P.J.L. : art. 77 / ordonnance n° 2005-870 du 28.7.5 : art. 13)

L'ordonnance du 28 juillet 2005 portant adaptation de diverses dispositions en matière de propriété immobilière à Mayotte, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2008, a révisé le régime foncier mahorais pour le rapprocher de celui de droit commun relatif aux modes d'acquisition de la propriété et a ainsi permis que l'acquisition de la propriété des biens immobiliers par prescription acquisitive soit possible depuis le 1^{er} janvier 2008. Cependant, le texte précise que les immeubles en cours d'immatriculation et les droits en cours d'inscription au 1^{er} janvier 2008 ne sont pas concernés. Pour régler le sort des possesseurs sans titre, le projet de loi prend en compte la période antérieure au 1^{er} janvier 2008 pour établir le délai de prescription acquisitive de 30 ans.

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

(projet de loi n° 3875 du 10.2.21)

Le projet de loi « climat et résilience », présenté en Conseil des ministres le 10 février 2021 (cf. [Habitat Actualité n° 179](#)), a été adopté en première lecture, avec modifications, par l'assemblée nationale le 4 mai 2021. Le titre « Se loger » du projet de loi comporte désormais 79 articles.

Les principales mesures ayant fait l'objet d'un amendement concernent notamment :

- la prise en compte des énergies renouvelables dans le Diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- l'introduction de sanctions à l'encontre d'un non-professionnel qui ne transmettrait pas les informations relatives au DPE à l'occasion d'une vente ou d'une mise en location ;
- l'extension de l'obligation de réaliser un audit énergétique en cas de vente aux biens (hors copropriété) relevant de la classe E ;
- le renforcement des exigences en matière de décence énergétique : à compter du 1^{er} janvier 2034, le niveau de performance d'un logement décent devra être compris entre les classes A et D ;
- la modification des caractéristiques du service public de la performance énergétique et la précision du rôle des ADIL en matière d'information juridique ;
- la création d'un carnet d'information du logement ;
- les conditions d'exercice d'un droit de surplomb pour les propriétaires souhaitant réaliser des travaux d'isolation par l'extérieur ;
- la possibilité d'interdire, au niveau départemental, les modes de chauffage contribuant à la pollution atmosphérique ;
- la création d'un contrat de sobriété foncière ;
- la définition de la notion de sol artificialisé et de friche ;
- la prise en compte des travaux de surélévation et de revalorisation des friches dans la lutte contre l'artificialisation des sols.

Fenêtre sur...

Les acteurs

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

(arrêté du 26.4.21 : JO du 5.5.21)

Thibault Gential est nommé conseiller communication, média et relations presse au cabinet de la ministre déléguée auprès de la ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, chargée de la ville.

Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique

(arrêté du 12.5.21 : JO du 21.5.21)

Cet arrêté désigne de nouveaux membres du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique.

Édition

ANIL



Les loyers du parc privé en France

À l'issue d'une conférence de presse, qui a eu lieu le 6 avril, visant à rappeler le rôle et les travaux des Observatoires locaux des loyers (OLL), cette publication présente les résultats 2019.

SOS Loyers impayés

L'ANIL a créé deux nouveaux supports de communication, une affiche et un flyer, dédiés à la plateforme téléphonique « SOS Loyers impayés ».



Anah



MaPrimeRénov' Copropriété

L'Anah publie un guide sur MaPrimeRénov' Copropriété pour le financement des travaux de rénovation énergétique des parties communes et des parties privatives d'intérêt collectif des copropriétés. MaPrimeRénov' Copropriété simplifie le financement des travaux grâce à une seule aide collective unique attribuée au syndicat des copropriétaires. Cette aide est accessible à toutes les copropriétés.

En savoir plus : lire le guide

ADEME



La rénovation énergétique, un pilier de la relance européenne

Ce numéro d'ADEME international fait un focus sur la rénovation énergétique à l'échelle européenne. Dans le contexte de la Covid-19, elle apparaît comme l'un des piliers essentiels à la relance économique du continent européen. Avec un budget d'aide à la rénovation énergétique revu à la hausse sur 2021 et 2022 et un investissement public inédit de 7 milliards d'euros, la rénovation énergétique est au cœur du plan de relance économique du gouvernement français suite à la crise sanitaire.

En savoir plus : lire le numéro



Tout savoir sur les diagnostics et audits dans les logements

Cette fiche présente les différents bilans et diagnostics, réalisés par des professionnels, qui permettent de faire le bilan d'un logement.

En savoir plus : lire la fiche



Rafraîchir les villes

Ce guide propose les différentes solutions émergentes pour favoriser le rafraîchissement urbain ainsi que leurs données chiffrées.

En savoir plus : lire le guide

ANCT



Réinventons nos cœurs de ville – des ambitions aux projets

Ce guide de l'Agence nationale des territoires (ANCT) fait le point sur l'avancement de la consultation nationale « Réinventons nos cœurs de ville » et présente les neuf projets lauréats.

En savoir plus : lire le guide

Date de publication : 1^{er} juin 2021

Directrice de la publication : Roselyne Conan

Comité de rédaction : Romain Bonny, Carine Boukhari, Thibaut Burkhart, Cécile Can, Mathilde Chevre, 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, Mélanie Sène, Aurane Sérot, Elvire Tribalat

Assistante de rédaction : Marie-Claire Benard

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