



N° 184  
Février 2022

## SOMMAIRE

### LE RÉSEAU

Observation des loyers : agrément de l'ADIL des Bouches-du-Rhône et de l'agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours 2

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL

Marchés locaux de l'habitat : complémentarité des parcs locatifs privé et social 3

De nos partenaires

37,2 millions de logements en France au 1<sup>er</sup> janvier 2021 3  
Quelle part du parc social hors QPV est accessible aux ménages les plus modestes ? 6

France, portrait social, Édition 2021 4  
Attribuer plus de logements sociaux aux ménages les plus modestes hors QPV n'amplifie pas les

Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2021 4  
phénomènes de ségrégation en dehors de ces quartiers 7

Étude ANCOLS : Enquête annuelle sur les ménages du parc social 5  
L'emploi dans le bâtiment lié au logement social 7

Le droit au logement opposable, une priorité à restaurer 5  
Évaluation des risques du système financier Français 8

Jeunesse en transition, Jeunesse en installation : Le prix des terrains et du bâti pour les maisons individuelles en 2020 8

Quel recours au logement social ? 6

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Covid-19 10 Assurance construction / Assurance habitation 21

Loi 10 Copropriété 21

Financement 13 Qualité de l'habitat 22

Fiscalité 16 Urbanisme 25

Location 17 Professionnels 26

Publics en difficulté 18 Droit général 26

Contrats 19

### PROPOSITIONS, PROJETS

Différenciation, décentralisation, déconcentration et diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS) 28

### FENÊTRE SUR...

Les acteurs

ANRU 29

Action Logement immobilier 29

FOPH 29

29

Les institutions 29

Comité des partenaires du logement social

### ÉDITION

Ministère chargé du logement 30

Ministère du logement et Anah 30

Anah 30

ADEME 30

ANCOLS 31

ANCT 31

AQC 32

## Le réseau

### **Observation des loyers : agrément de l'ADIL des Bouches-du-Rhône et de l'agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours**

(arrêtés du 8.12.21 : JO du 12.12.21 et JO du 17.12.21)

Par arrêté du 8 décembre 2021, l'ADIL des Bouches-du-Rhône est agréée en tant qu'Observatoire local des loyers pour un périmètre géographique d'observation comprenant 75 communes.

Un arrêté du même jour délivre également cet agrément à l'agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours pour un périmètre de 22 communes.

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

### Marchés locaux de l'habitat : complémentarité des parcs locatifs privé et social

L'ANIL a publié en décembre 2021 en collaboration avec la FNAU une étude réalisée à partir des résultats 2019 des Observatoires locaux de l'habitat (OLL), consacrée à la définition de la complémentarité des parcs locatifs privé et social selon les contextes locaux des marchés de l'habitat.

Cette étude est introduite par une présentation des grandes caractéristiques du parc locatif, son rôle dans les parcours résidentiels et sa contribution à l'accueil des populations modestes. Bien que 70 % de la population française puisse prétendre à un logement social, les conditions d'accès aux différents segments locatifs dépendent aussi des systèmes de marchés locaux, qui infléchissent les choix des ménages les moins solvables : certains n'accèdent pas au logement social par défaut d'offre disponible, et se reportent sur un parc privé parfois inadapté (prix, taille, localisation, confort) ; d'autres, en secteur peu tendu, peuvent avoir le choix de se loger dans un parc locatif privé bon marché, de qualité néanmoins très variable. La notion de complémentarité ou de concurrence des deux segments locatifs se pose nécessairement au regard d'un contexte local de marché.

Aussi, en préalable à la mesure des écarts de loyers entre le parc social et le parc privé, une classification des différentes agglomérations couvertes par les 30 OLL a été élaborée pour caractériser le type de marché dans lequel elles se situent. Cette classification aboutit à une hiérarchisation des tensions d'accès au logement locatif. Le classement des écarts des loyers médians du parc social et du parc privé est globalement concordant avec cette hiérarchie et constitue un indicateur de tension du marché locatif.

Si l'analyse des écarts de loyers concourt à la caractérisation des tensions du marché, elle ne suffit pas à qualifier la complémentarité des deux segments locatifs selon les agglomérations. Un autre indicateur est convoqué : l'écart entre les plus hauts loyers du parc social et les plus bas de ceux du parc privé. Trois situations sont ainsi mises en évidence : porosité, complémentarité, disjonction.

La porosité définit une situation où les plus hauts loyers du parc social intersectent les plus bas loyers du parc privé ; les logements locatifs publics et privés peuvent potentiellement s'adresser à des ménages aux budgets comparables, et se trouver en concurrence sur le plan économique. Les agglomérations relevant de cette situation de porosité appartiennent au groupe des marchés peu tendus.

La complémentarité du secteur locatif privé ou public est déterminée par une relative continuité entre les plus hauts loyers du parc social et les plus bas loyers du parc privé. Elle s'observe dans les agglomérations classées comme marché locatif intermédiaire, qui ne sont toutefois pas exemptes de tensions ciblées dans certains segments du parc locatif.

Enfin, l'existence d'un saut entre les plus bas loyers du parc privé et les plus hauts loyers du parc social qualifie une disjonction entre le secteur locatif libre et le secteur locatif public. Cette situation s'observe dans les agglomérations caractérisées par ailleurs par un marché tendu.

Ces différentes situations sont illustrées par des témoignages de la manière dont cette mesure des écarts peut éclairer une politique locale visant le parc locatif. Les enjeux de programmation de l'offre nouvelle et/ou de dispositifs de réhabilitation s'expriment différemment en fonction du rôle des parcs locatifs et les (dés)équilibres des marchés de l'habitat.

L'étude invite ainsi à approfondir localement l'analyse des complémentarités entre les segments locatifs, très sensibles aux dynamiques territoriales pour définir des orientations en matière de politiques publiques ciblant le développement et l'amélioration du parc locatif.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### 37,2 millions de logements en France au 1<sup>er</sup> janvier 2021

Insee focus n° 254, novembre 2021

Selon les estimations annuelles du parc de logements publiées par l'Insee, la France (hors Mayotte) compte au 1<sup>er</sup> janvier 2021 37,2 millions de logements, dont 36,2 millions en France métropolitaine. Plus de la moitié des logements est composée de logements individuels. Le parc de logement a progressé de 12,6 millions d'unités depuis 1982, soit une croissance annuelle moyenne de 1,1 %, portée par une construction neuve principalement dans le collectif. Cependant, la croissance est moins rapide ces dernières années notamment en raison de la crise sanitaire liée à la Covid-19 (+ 0,7 % en 2021). Le volume des résidences principales a augmenté de 52 % depuis 1982, sous l'effet conjugué de la croissance démographique et de la réduction de la taille moyenne des ménages. Mais la part de résidences principales diminue légèrement au profit des résidences secondaires et des logements vacants : 81,8 % en 2021 contre 82,6 % en 1982. Les logements vacants et les résidences secondaires augmentent en effet plus vite que les résidences principales, respectivement depuis 2006 et depuis 2010.

Les logements se concentrent davantage dans les unités urbaines hors Paris comparativement à 1982. Les résidences secondaires ont tendance à se situer plus souvent hors unités urbaines ainsi que dans les unités urbaines de moins de 100 000 habitants. En effet, 77 % des résidences secondaires se situent dans ces zones contre 52 % des résidences principales. Ce constat est également valable pour les logements vacants : 60 % du parc vacant est localisé dans ces zones.

La part de ménages propriétaires de leur résidence principale est stable depuis 2010 (58 %), alors qu'elle avait continuellement augmenté depuis 1982. En raison du vieillissement de la population, ces ménages sont plus nombreux à s'être libérés de leur charge de remboursement (38 % en 2021 contre 27 % en 1982). En revanche, la part de propriétaires accédants se stabilise à 20 % en raison de la hausse des durées d'emprunt.

Le part des locataires est également stable depuis 1990 (40 %), ainsi que la répartition du parc détenu par des bailleurs privés et publics.

Dans les DOM, l'augmentation du nombre de logements est plus rapide qu'en métropole, bien qu'elle ait ralenti ces dix dernières années (+ 1,6 % par an entre 2010 et 2020 contre + 2,8 % entre 1982 et 2010).

*En savoir plus : lire le rapport*

## France, portrait social, Édition 2021

Insee, novembre 2021

La première partie de cette édition 2021 de « France, portrait social » de l'Insee apporte plusieurs éclairages sur les conséquences économiques et sociales découlant de plus d'un an de crise sanitaire.

L'ouvrage propose ensuite deux dossiers thématiques, dont l'un consacré aux ménages multipropriétaires. L'étude montre que si la majorité des ménages propriétaires ne possèdent qu'un logement (34 % de l'ensemble des ménages), un quart des ménages (24 %) sont propriétaires de plusieurs logements et détiennent les deux tiers du parc de logements des particuliers (68 %).

Pour décrire ces ménages multipropriétaires et les logements qu'ils possèdent, le dossier s'appuie sur une nouvelle base de données exhaustive sur le patrimoine immobilier des ménages, qui rapproche trois sources : les fichiers démographiques sur les logements et les individus (Fidéli), les fichiers fonciers, dits « fichiers Majic » (mise à jour des informations cadastrales) et le Registre du commerce et des sociétés (RCS). Celle-ci enrichit la connaissance des ménages propriétaires et de leur parc de logements, en permettant des analyses plus fines, tant au niveau territorial que sur des populations réduites, notamment celles possédant un grand nombre de logements. De plus, elle couvre l'ensemble des logements situés en France et détenus par des ménages résidents (y compris par l'intermédiaire d'une SCI, ce qui constitue une nouveauté dans l'approche statistique).

Les ménages multipropriétaires se distinguent par leurs caractéristiques sociodémographiques et l'usage fait des logements, bien qu'ils constituent eux-mêmes un groupe hétérogène.

S'agissant de leurs caractéristiques sociodémographiques, 58 % des multipropriétaires sont aisés ou plutôt aisés, contre 34 % de l'ensemble des ménages. Les ménages multipropriétaires sont plus âgés et plus souvent en couple que l'ensemble des ménages. Neuf ménages multipropriétaires sur dix possèdent leur résidence principale qui se situe plus fréquemment dans les couronnes des aires d'attraction des villes.

Du point de vue de l'usage de leurs logements, 55 % des logements possédés par ces ménages sont occupés en tant que résidence principale ou par un usufruitier. 32 % des logements possédés par des ménages multipropriétaires sont loués (soit 6 millions de logements). La moitié des ménages multipropriétaires possèdent au moins un logement mis en location, contre 13 % pour l'ensemble des ménages. L'usage locatif devient prépondérant à mesure que le nombre de logements augmente. Dans l'ensemble, dès le troisième logement possédé, les logements supplémentaires sont principalement mis en location. Le recours aux SCI croît avec le nombre de logements possédés. La propriété des logements en location apparaît très concentrée : les ménages propriétaires d'au moins 5 logements représentent 3,5 % des ménages, mais détiennent 50 % des logements en location possédés par des particuliers. Ils possèdent à eux seuls 37 % des logements situés dans le centre des grandes villes, contre 24 % sur l'ensemble du territoire. Enfin, le reste des logements possédés par les ménages multipropriétaires sont vacants (12 %) ou consacrés à d'autres usages (1 %).

La dernière partie de l'ouvrage est composée de 40 fiches thématiques présentant des éléments chiffrés sur la population, l'éducation, le marché du travail, la santé, les niveaux de vie, la qualité de vie, les dépenses sociales, ainsi que des comparaisons européennes. Le logement et la dépense en logement font l'objet de deux fiches.

*En savoir plus : lire le dossier et la fiche logement*

## Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2021

Jean-Bernard Salomond, SDES, décembre 2021

Le SDES dresse un état des lieux du parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Ce dernier compte 5 302 000 logements et représente 15,6 % des résidences principales. Entre 2020 et 2021, 66 600 logements ont été mis en location pour la première fois dans le parc social. Le nombre de logements sociaux a augmenté de 1,1 % entre 2020 et 2021, contre 1,3 % entre 2019 et 2020. Cette moindre croissance s'explique en partie par le contexte exceptionnel de l'année 2020 (retard de livraisons...). Plus de huit logements sociaux sur dix sont des

appartements. Les logements de type trois et quatre pièces prédominent (65 %). Le taux de vacance au 1<sup>er</sup> janvier 2021 est proche de 3 % et reste stable. En revanche, la vacance dite « structurelle », de plus de trois mois, a légèrement évolué depuis l'année dernière (1,6 % contre 1,3 %). Quant à la mobilité, celle-ci baisse en enregistrant un taux nettement plus bas qu'en 2020 (7,5 % contre 9 %), en raison notamment des conditions sanitaires en 2020 où les mobilités résidentielles étaient contraintes.

Les loyers du parc social ont progressé de 1,4 % entre 2020 et 2021, avoisinant en moyenne 6 euros/m<sup>2</sup>. En Île-de-France, l'augmentation est sensiblement plus marquée (+2,5 %). Par ailleurs, les loyers sont en moyenne plus élevés dans les grandes agglomérations (plus de 200 000 habitants), où les logements y sont généralement de plus petite taille. De même, le taux de mobilité est plus faible dans les grandes agglomérations, où les locataires restent plus longtemps dans leur logement, témoignant d'une certaine tension du marché du logement.

Les logements sociaux sont davantage localisés dans les grandes agglomérations : ils représentent 17 % des résidences principales dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants. Les types de financements des logements sociaux varient aussi selon la taille de l'agglomération. Les logements sociaux intermédiaires sont situés aux trois-quarts dans une grande agglomération ; les PLAI sont en revanche davantage implantés dans les plus petites agglomérations, et leur part est globalement plus élevée dans les villes moins dotées en logements sociaux, en particulier les PLAI récents.

Le rapport conclut sur la corrélation entre la densité de logements sociaux et les indicateurs de fragilité socio-économique des habitants d'une commune.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Étude ANCOLS : Enquête annuelle sur les ménages du parc social

ANCOLS, décembre 2021

L'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) vient de publier la première enquête annuelle sur les ménages du parc social visant à mesurer la satisfaction de ses locataires par rapport à leur lieu de vie. Elle a ainsi mis en place un questionnaire en deux parties : une première, consacrée à la satisfaction des locataires, qui sera identique chaque année afin de voir les évolutions dans le temps et une seconde répondant à des enjeux spécifiques. Cette dernière porte cette année sur les enjeux liés à la crise.

Sur un peu plus de 3 500 ménages interrogés, l'enquête révèle que la majorité des locataires du parc HLM sont satisfaits de leur quartier (80 %) ainsi que de leur logement (79 %). Néanmoins, le taux de satisfaction est plus faible pour les locataires vivant dans un quartier prioritaire de la politique de la ville - cette tendance étant plus marquée dans les territoires où la demande de logements est forte. La taille des logements, ainsi que la durée souvent trop longue du trajet domicile-travail, sont deux des principales sources d'insatisfaction.

Au niveau économique, deux-tiers des nouveaux locataires interrogés indiquent que leur situation financière ne s'est pas améliorée depuis leur arrivée dans leur logement, et un peu plus de la moitié des ménages fait face à des difficultés financières en fin de mois. 40 % des locataires du parc HLM ont reçu le chèque énergie au printemps 2021 et 50 % pour ceux résidant dans les quartiers. Un locataire sur deux est en activité, dont 12 % qui craignent pour leurs emplois pour cette année.

Enfin durant la crise sanitaire, les trois-quarts des locataires du parc social ont bien vécu les différents confinements. 23 % des actifs ont télé-travaillé, le reste étant en chômage partiel ou ayant poursuivi leur activité en présentiel. Cependant, cette période a impacté plus durement les ménages avec des enfants (représentant 22 % du panel) ainsi que ceux vivant dans les territoires avec une forte demande de logement.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Le droit au logement opposable, une priorité à restaurer

Cour des comptes, janvier 2022

Pour mémoire, le Droit au logement opposable (DALO) a été instauré par la loi du 5 mars 2007. Il constitue, sur critères d'éligibilité (CCH : L.441-2-3), un recours pour les requérants faisant face à des difficultés d'accès au logement. Il confie à l'État l'obligation de loger ou de reloger de façon prioritaire et urgente les ménages reconnus éligibles. Dans une précédente enquête menée en 2015 et 2016 ([référé du 23.12.16](#)), la Cour des comptes avait dressé un premier bilan de la mise en œuvre du DALO.

Depuis cette parution, la Cour des comptes constate une accentuation des difficultés, la remise en cause de la légitimité du dispositif, la fragilité des processus de décision et d'accompagnement des situations. Le présent rapport constate ainsi :

- une dégradation de l'effectivité du DALO ;
- une mise en cause croissante de la responsabilité de l'État ;
- un enlisement de la situation résultant d'une conjonction de facteurs (notamment les difficultés d'accès au logement social, mais aussi l'augmentation du nombre des objectifs assignés aux acteurs locaux en matière d'attribution de logements sociaux ou encore de relogements).

Au regard de ce bilan, le rapport formule des propositions d'ajustements législatifs et réglementaires et des mesures relevant des services de l'État. 13 recommandations sont ainsi exprimées, autour de cinq orientations :

- garantir la primauté du DALO sur les autres situations d'accès au logement ;
- recentrer le droit et réviser certains critères d'éligibilité pour en garantir le caractère de recours ultime ;
- accompagner davantage les ménages ;
- spécialiser et simplifier les procédures ;
- responsabiliser les acteurs du logement.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Jeunesse en transition, Jeunesse en installation : Quel recours au logement social ?

UNCLAJJ, décembre 2021

Le non-recours au logement social par les jeunes occupe une grande place dans les représentations des élus et des professionnels de l'habitat. L'Union nationale des comités locaux pour le logement autonome des jeunes (UNCLAJJ) a donc réalisé une étude visant à comprendre ce non-recours et émettre des recommandations pour accroître la mobilisation du logement social en direction du public jeune.

Par sa composition typologique et ses loyers, le parc social apparaît comme une offre adaptée aux besoins des jeunes. Selon l'étude, les jeunes y sont toutefois sous-représentés parmi les locataires. Cela peut paraître paradoxal au regard des indicateurs du « non-recours ». Le non-recours par « non demande » est à nuancer, car les moins de 30 ans représentent près d'une demande sur quatre en logement social, ce qui est supérieur à leur part dans la population générale (21 %). Les demandes émanant des jeunes sont par ailleurs mieux satisfaites, ce qui invalide le non recours par « non réception » : 30 % des logements sociaux attribués entre 2017 et 2019 l'ont été en faveur des moins de 30 ans, qui attendent en moyenne moins longtemps que les autres catégories de demandeurs.

La faible représentation des jeunes au sein du parc social s'explique de manière plus systémique par une offre qui se libère peu dans un contexte d'insuffisance globale de production de logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, les jeunes s'orientent davantage vers les T2 et T3, ces deux typologies représentant les trois-quarts des logements qui leur sont attribués. Les jeunes ne sont pas davantage candidats aux très petites typologies que les autres demandeurs. Leur demande s'avère similaire de celle des autres demandeurs. Les auteurs de l'étude jugent ce constat « contre-intuitif » et renvoient aux dispositifs de droit commun pour augmenter l'offre de logement social pour diminuer le non-recours au logement social par les moins de 30 ans. Ainsi, les propositions de l'UNCLAJJ invitent à massifier l'offre de logement social ordinaire, en particulier les T2-T3 financés en PLAI et PLUS, localisée à proximité des transports en commun, ce qui appelle un meilleur financement du logement social, et à faciliter le rapprochement offre / demande « pour répondre aux aspirations des jeunes ». Selon l'UNCLAJJ, si une offre « sur-mesure » est à développer, elle doit répondre aux « besoins spécifiques en mobilité uniquement ».

*En savoir plus : lire l'étude*

## Quelle part du parc social hors QPV est accessible aux ménages les plus modestes ?

ANCOLS, octobre 2021

La loi Egalité et Citoyenneté a rendu obligatoire l'attribution d'au moins 25 % des logements hors des Quartiers prioritaires de la ville (QPV) au quart des demandeurs les plus modestes. En 2019, seuls 8 % des EPCI concernés atteignaient cet objectif. Se pose donc la question de savoir si le parc social actuel est en mesure d'accueillir ce public sans que cela ne représente un effort financier substantiel pour les bailleurs via une intervention sur le niveau des loyers.

L'ANCOLS a testé plusieurs scénarios en application de différentes hypothèses de revenus (ménages au RSA ou dont les revenus seraient au seuil du premier quartile) et de critères d'accessibilité (reste pour vivre par Unité de consommation (UC) ou par personne et variation de son montant ; taux d'effort). Les logements considérés sont ceux disponibles à la location en 2019.

Il en ressort une forte accessibilité des T1 pour les personnes seules du premier quartile variant de 77 % pour les personnes au RSA à 92 % pour les personnes aux ressources égales au seuil du premier quartile, en tenant compte d'un reste pour vivre de 12 € - seuil de référence communément admis.

Les T2 sont quant à eux nettement moins accessibles aux personnes seules, puisque leur taux d'accessibilité varie de 8 % à 43 % en fonction du revenu des personnes.

Le taux d'accessibilité des T2 pour les couples sans personne à charge varie de son côté de 35 % à 82 % en fonction du niveau de ressources retenu et selon l'hypothèse d'un reste pour vivre de 12 € par jour et par unité de consommation (UC). En considérant un reste-pour-vivre de 13 € par jour et par UC, seuls 4 % des T2 sont alors accessibles aux couples au RSA sans personne à charge.

Pour les familles au RSA, l'accessibilité des T3 est extrêmement variable selon la composition du ménage, variant de 15 % à 80 %, en considérant un reste-pour-vivre de 12 € par jour et par UC. Les T3 et T4 présentent des résultats similaires. Ces différences s'expliquent compte tenu du montant des APL, qui jouent un rôle

solvabilisateur et qui sont variables en fonction du nombre d'enfants, ainsi que du nombre d'UC pour les ménages dont le niveau d'APL est le même.

Pour les ménages dont les ressources sont égales au seuil du premier quartile, le taux d'accessibilité augmente pour toutes les catégories, dépassant 77 % pour les T3. L'ensemble des logements est globalement accessible hors QPV aux ménages ayant ce niveau de ressources.

Les scénarios testés montrent également l'impact d'un reste-pour-vivre calculé par personne, et non par UC, sur l'accessibilité des logements aux ménages du premier quartile, particulièrement préjudiciable pour les ménages. Ainsi, seuls 1 % des T2 sont accessibles aux couples au RSA, quand bien même serait considéré un reste-pour-vivre de 10 € par jour. Pour les familles au RSA, le taux d'accessibilité devient nul à partir du T3 dans la mesure où le reste-pour-vivre est supérieur au montant du RSA. Le taux d'accessibilité est également proche de zéro dans la majorité des cas pour les ménages aux ressources égales au premier quartile.

Enfin, le critère du taux d'effort considéré dans cette note présente des taux d'accessibilité bien plus élevés que ceux obtenus avec le critère d'un reste-pour-vivre journalier. Il se présente néanmoins également comme un critère plus restrictif pour les ménages les moins modestes. Il apparaît donc important de tenir compte des critères combinés du reste-pour-vivre par unité de consommation et du taux d'effort.

Pour finir, la dernière partie de la note présente les résultats obtenus par les plus grands EPCI en considérant un reste pour vivre de 12 € par jour et par UC.

*En savoir plus : lire la note*

## Attribuer plus de logements sociaux aux ménages les plus modestes hors QPV n'amplifie pas les phénomènes de ségrégation en dehors de ces quartiers

ANCOLS, septembre 2021

La loi Egalité et Citoyenneté pose également la question de la répartition spatiale des attributions en direction des ménages du premier quartile afin d'évaluer le niveau de mixité induit par la mise en œuvre de cette politique. Un des points d'attention porte sur une éventuelle concentration des ménages les plus pauvres dans certains quartiers. Cette seconde note de l'ANCOLS s'appuie sur les attributions de 2017 à 2019 pour réaliser cette analyse.

L'indicateur développé par Duncan et Duncan est mobilisé dans ce cadre afin de mesurer la ségrégation des territoires. Sur une échelle de 0 à 100, 0 représente une répartition spatiale parfaitement homogène sur le territoire au moment de l'attribution. Plus l'indicateur s'approche de 100, plus la répartition est ségréguée. Cet indicateur met en lumière que les attributions ne sont pas plus ségréguées dans les EPCI qui atteignent le taux cible fixé par la loi.

Hors QPV, les métropoles sont les EPCI qui comptent à la fois moins d'attributions aux ménages du premier quartile et un niveau de ségrégation plus élevé.

La note fait également état d'une proportion plus importante de logements attribués aux ménages les plus modestes dans les quartiers déjà les plus pauvres hors QPV.

Il est par ailleurs noté que le logement social ne peut être le seul vecteur de mixité sociale dans les quartiers les moins pauvres, dans la mesure où il n'y représente qu'une faible part des résidences principales, dont les loyers sont plus élevés que dans le reste du parc social.

Enfin, la note termine par un focus sur les caractéristiques des logements attribués aux ménages du premier quartile. Ils occupent plus souvent un T1, de manière d'autant plus prononcée hors QPV, et plus souvent également des grandes typologies (T4 et plus), en raison de la composition familiale de ces ménages. Les loyers pratiqués sont inférieurs à ceux des autres ménages, en QPV ou hors QPV.

*En savoir plus : lire la note*

## L'emploi dans le bâtiment lié au logement social

Banque des Territoires, Éclairages n° 26, novembre 2021

En tant que principal financeur du logement social, la Banque des territoires publie une étude visant à établir dans quelle mesure la construction et la réhabilitation de logements sociaux contribuent à l'emploi en France.

Pour mesurer l'investissement dans le secteur du logement social, les auteurs s'appuient sur la définition des comptes du logement qui distingue deux grandes catégories : la construction neuve et la réhabilitation-entretien. Selon cette définition, en 2019, l'investissement total du secteur a atteint plus de 18 milliards d'euros, avec plus de 11 milliards d'euros investis en construction neuve et plus de 7 milliards d'euros en réhabilitation-entretien. L'étude souligne que cette estimation des montants d'investissement est cohérente avec les données publiées par l'Union sociale pour l'habitat (USH) dans son rapport annuel.

Ces montants d'investissement sont traduits en termes d'emplois, selon deux typologies : des emplois directs au sein d'entreprises du bâtiment (peintre, menuisier...) ou indirects, c'est-à-dire des emplois induits dans la filière par l'activité générée par l'investissement (maîtrise d'œuvre, fournisseurs de matériaux, transporteurs, etc.). Le nombre d'emplois directs est estimé à partir des montants d'investissement en utilisant la part du coût du travail dans les montants des travaux ainsi que le coût annuel estimé d'un emploi équivalent temps-plein (ETP) dans la

construction en 2019. Le nombre d'emplois indirects est calculé à partir de ratios publiés par la Fédération française du bâtiment (FFB) avec une distinction entre la construction et la réhabilitation.

Le nombre d'emplois créés ou maintenus dans le secteur du bâtiment grâce au logement social, de manière directe ou indirecte, se révèle conséquent. Selon la méthode retenue, les montants d'investissement génèrent la création ou le maintien de près de 300 000 emplois dans le secteur du bâtiment : 182 000 emplois dans la construction neuve et 112 000 emplois dans la réhabilitation du parc social. Les auteurs estiment qu'au vu des objectifs fixés par le gouvernement concernant la construction neuve et la réhabilitation du parc (125 000 agréments de logements sociaux par an), l'investissement des bailleurs sociaux pourrait atteindre environ 24 milliards d'euros par an au cours des prochaines années, ce qui correspondrait à 385 000 emplois créés ou maintenus dans le secteur du bâtiment (+ 90 000 emplois par rapport à 2019).

Enfin, l'étude propose une analyse à l'échelle régionale, qui met en évidence de fortes disparités des investissements des bailleurs sociaux et donc des emplois induits dans le bâtiment. Les régions présentant la plus forte population et la plus grande densité de logement social sont celles où le nombre d'emplois induits est le plus important. Il s'agit des régions Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes et les Hauts-de-France. Rapporté à la population, le nombre d'emploi induits pour 100 000 habitants est nettement plus élevé par rapport à la moyenne en Île-de-France et dans les DROM.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Évaluation des risques du système financier français

Banque de France, décembre 2021

Dans un rapport qui évalue les risques du système financier français, la Banque de France consacre un chapitre sur les tendances post-Covid dans le secteur de l'immobilier résidentiel. En effet, les évolutions conjoncturelles de ce secteur peuvent générer des risques pour la stabilité du système financier.

Les auteurs indiquent que la crise sanitaire a induit un ralentissement d'activité sur le marché immobilier résidentiel, mais de manière temporaire. Dès l'été 2020, la reprise a été rapide et dynamique jusqu'à atteindre début 2021 les tendances d'avant crise. Que ce soit dans le neuf et surtout dans l'ancien, les prix progressent et les transactions ont retrouvé une dynamique soutenue en 2021. Cette tendance s'observe dans d'autres pays européens.

Les nouvelles modalités de télétravail dans certains secteurs d'activité tendent, au moins en partie, à remettre en cause l'attractivité historique des grandes villes, qui ont moins bénéficié de la reprise de l'activité immobilière que les autres territoires. La demande croissante pour plus d'espace, que traduit une hausse sensible des prix des maisons individuelles, profite aux villes moyennes de province ou aux banlieues dans lesquelles l'installation des ménages est désormais facilitée par le télétravail.

Ce dynamisme du marché immobilier se confirme également par la forte production de crédit immobilier, qui a atteint en 2021 son plus haut niveau historique. Cette production ne s'opère pas au prix d'un relâchement des conditions d'octroi des crédits, tant au niveau du taux d'effort admis que de la maturité du prêt consenti. Le rapport note une dynamique de reprise de l'investissement locatif plus modérée.

Concernant la soutenabilité du marché immobilier et la préservation du modèle français d'accès à la propriété, la Banque de France se veut rassurante. Contrairement au modèle anglo-saxon, une correction des prix présente peu de risques pour les ménages français, car le bien n'est pas mobilisable comme garantie pour l'obtention de crédit. De plus, la grande majorité des crédits sont à taux fixes, ce qui assure une résilience des ménages à une hausse des taux. La dette des ménages continue néanmoins d'augmenter ; toutefois, l'amélioration des conditions d'octroi des crédits semble garantir sa soutenabilité. Enfin, les auteurs rappellent que la persistance des taux bas bénéficie aux ménages mais, associée à une forte concurrence, celle-ci contribue à la compression des marges bancaires sur les crédits à l'habitat.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Le prix des terrains et du bâti pour les maisons individuelles en 2020

Damien Gadet, SDES, décembre 2021

Selon l'Enquête annuelle sur le prix du terrain et du bâti (EPTB), le prix moyen du mètre carré de terrain destiné à la construction d'une maison individuelle en France en 2020 s'élève à 91 euros, marquant une hausse de 3,7 % par rapport à 2019, soit la plus forte progression depuis 2016. Le prix moyen au mètre carré des maisons neuves a également augmenté, passant de 1 474 euros/m<sup>2</sup> en 2019 à 1 523 euros/m<sup>2</sup> en 2020 ; il est en constante progression depuis 2017. Pour les terrains achetés en 2020, l'investissement total (maison et terrain) s'élève en moyenne à 261 700 euros, en hausse de 3,2 % par rapport à 2019.

Le prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir varie d'une région à l'autre. C'est en Île-de-France qu'il est le plus cher (251 euros) et en Bourgogne-Franche-Comté le moins cher (49 euros). La plus forte hausse de prix s'observe dans les aires d'attraction de taille moyenne. La surface moyenne des maisons progresse avec la taille de l'aire d'attraction : de 114 m<sup>2</sup> en moyenne dans les communes isolées contre 132 m<sup>2</sup> dans l'aire de Paris.

Le prix moyen des maisons selon les régions est moins dispersé que celui des terrains. La part de projets de construction de maisons individuelles à usage secondaire évolue à la hausse sur la période récente (de 7 % en 2015 à 9 % en 2020). Trois-quarts des terrains ont été achetés dans le cadre d'une construction de maison et le reste des terrains relève d'une succession ou d'une donation. Une maison neuve sur deux intègre des énergies renouvelables, aussi bien seules que combinées. Les modes de chauffage diffèrent d'une région à l'autre. La pompe à chaleur unique est la plus utilisée dans les Pays de la Loire, alors que le tout électrique est davantage présent dans les régions du sud (Corse, PACA, Occitanie). Les acquéreurs sont majoritairement âgés de 30 à 49 ans et le prix moyen des terrains au m<sup>2</sup> augmente avec l'âge. Pour les moins de 30 ans, ce prix moyen s'établit à 69 euros/m<sup>2</sup> tandis qu'il s'étend de 93 à 107 euros/m<sup>2</sup> dans les autres catégories d'âges. Les ménages appartenant à la catégorie des employés, professions intermédiaires et cadres sont surreprésentés parmi les acquéreurs de maisons individuelles.

Enfin, au moment de la construction de la maison, 40 % étaient déjà propriétaires et 40 % locataires du parc privé. À l'inverse, les ménages ayant acquis une résidence secondaire étaient principalement propriétaires de leur résidence principale.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Actualité juridique



### Covid-19

#### Covid-19 : adaptation des règles applicables aux copropriétés

(loi n° 2022-46 du 22.1.22 : JO du 23.1.22)

La loi du 22 janvier 2022 comporte diverses mesures de gestion de la crise sanitaire et modifie notamment l'ordonnance du 25 mars 2020 portant un dispositif d'urgence pour la gestion des copropriétés, dont les mesures prenaient fin le 30 septembre 2021.

La loi prévoit notamment :

- le renouvellement du contrat de syndic et du mandat des membres du conseil syndical qui expirent ou ont expiré entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le 15 février 2022 ;
- les conditions de convocation et de tenue des assemblées générales de copropriété.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2022-1*



### Loi

#### Loi de finances pour 2022 et loi de financement de la sécurité sociale pour 2022

(loi de finances n° 2021-1900 du 30.12.21 : JO du 31.12.21 / loi de financement de la sécurité sociale n° 2021-1754 du 23.12.21 : JO du 24.12.21 / arrêtés NOR : TRER2202474A, NOR : TRER2202475A et NOR : TRER2202476A du 28.1.21 : JO du 30.1.21)

La loi de finances pour 2022 du 30 décembre 2021, comportant 213 articles, a été publiée au Journal officiel du 31 décembre 2021. La loi de financement de la sécurité sociale pour 2022 du 23 décembre 2021, publiée au JO du 24 décembre 2021, comporte 121 articles.

Plusieurs articles sont en lien avec le logement et l'hébergement. Ils concernent notamment l'accession à la propriété, l'investissement locatif, l'amélioration de l'habitat, l'urbanisme, les aides au logement et les prestations sociales, le parc social et les taxes locales.

Plusieurs mesures sont à signaler :

- la déduction fiscale « Louer abordable », déduction forfaitaire appliquée sur les loyers perçus, qui devait prendre fin au 31 décembre 2022, est transformée en une réduction d'impôt, dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2024 ; elle change de nom et devient Loc'Avantages à la suite des annonces de la ministre du 24 janvier 2022 ;
- le Prêt à taux zéro (PTZ), dispositif permettant aux banques d'octroyer des prêts sans intérêts, sous conditions de ressources, à des ménages primo-accédant à la propriété afin de favoriser l'acquisition ou la construction de leur résidence principale, est prorogé d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2023 ;
- l'éco-Prêt à taux zéro (éco-PTZ), prêt sans intérêt accordé, sans condition de ressources, à des propriétaires (occupants ou bailleurs) et à des copropriétaires en vue de financer des travaux de rénovation énergétique est prorogé de deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2023 ;
- le dispositif « Denormandie », réduction d'impôt sur le revenu proposée aux particuliers achetant un logement à rénover, dans un quartier ancien dégradé, pour le mettre en location, est prolongée jusqu'au 31 décembre 2023 ;
- les prix de vente du gaz sont maintenus à leur niveau d'octobre 2021 et la hausse du prix de l'électricité prévue lors de la révision de février 2022 est plafonnée à 4 %. Ce bouclier tarifaire s'appliquera du 1<sup>er</sup> février 2022 au 31 janvier 2023. Dans ce cadre, cinq arrêtés en date du 28 janvier 2022 ont été publiés ; concernant les logements, trois d'entre eux limitent la hausse des tarifs réglementés de l'électricité au 1<sup>er</sup> février à 4 % (toute taxe comprise) pour les consommateurs résidentiels en métropole continentale et pour tous les consommateurs dans les zones non interconnectées (Corse et territoires ultramarins). Ces arrêtés du 28 janvier 2022 ne reprennent donc pas les propositions de la Commission de régulation de l'énergie, exprimées dans sa délibération n° 2022-08 en date du 18 janvier 2022, qui préconisait une augmentation bien supérieure.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2021-15*

## Réforme de l'indemnisation des catastrophes naturelles

(loi n° 2021-1837 du 28.12.21 : JO du 29.12.21)

La loi du 29 décembre 2021 réforme le régime d'indemnisation des catastrophes naturelles. Son objectif est d'améliorer la transparence de la procédure de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle à l'égard des maires et des sinistrés.

### Renforcement de la transparence de la procédure de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

(art. 1 et 2)

#### ■ Motivation de l'arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Pour mémoire, aux termes de l'article L.125-1 du Code des assurances, l'état de catastrophe naturelle est constaté par arrêté interministériel. Celui-ci détermine les zones et les périodes où s'est située la catastrophe, ainsi que la nature des dommages résultant de celle-ci couverts par la garantie obligatoirement insérée dans les contrats d'assurance contre les dommages incendie.

La loi ajoute que l'arrêté interministériel doit être motivé et mentionner les voies et délais de recours, ainsi que les règles de communication des documents administratifs, notamment des rapports d'expertise, dans des conditions fixées par décret (à paraître).

#### ■ Création d'un « référent catastrophe naturelle »

Pour renforcer l'information et l'accompagnement des communes et des sinistrés dans leur démarche, le texte prévoit la nomination d'un référent dédié à la gestion des conséquences des catastrophes naturelles et à leur indemnisation au sein de chaque préfecture (Code des assurances : L.125-2 [nouveau]).

Ce dernier aura notamment pour mission :

- d'informer les communes des démarches requises pour déposer une demande de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, de les conseiller au cours de l'instruction de leur demande et de mobiliser les dispositifs d'aide et d'indemnisation susceptibles d'être engagés après la survenue d'une catastrophe naturelle ;
- de faciliter et de coordonner les échanges entre les services de l'État, les communes et les représentants des assureurs sur les demandes en cours d'instruction ;
- de promouvoir, au niveau du département, une meilleure information des communes, du département, des habitants, des entreprises et des associations de sinistrés sur la prévention et la gestion des conséquences des catastrophes naturelles ;
- de s'assurer de la communication aux communes, à leur demande, des rapports d'expertise ayant fondé les décisions de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ;
- de présenter, au moins une fois par an, un bilan des demandes de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, de l'utilisation du fonds de prévention des risques naturels majeurs et de l'évolution des zones exposées au phénomène de sécheresse-réhydratation des sols devant la commission départementale compétente ;
- à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022, de mettre à disposition des communes des supports de communication à destination des habitants, décrivant les différentes étapes de la procédure.

### Sécurisation de l'indemnisation et de la prise en charge des sinistrés

(art. 3, 5, 7)

#### ■ Franchises

Pour mémoire, le Code des assurances prévoit qu'une franchise sur l'indemnisation des dommages causés par une catastrophe naturelle reste à la charge de l'assuré et en définit le montant (Code des assurances : art. A.125-1, annexe 1). Les franchises applicables diffèrent selon que le bien assuré ou non est à usage professionnel, et si l'aléa naturel en cause est un épisode de sécheresse ou de réhydratation des sols.

Les indemnités résultant de la garantie catastrophes naturelles seront soumises à une franchise, dont les caractéristiques seront définies par décret (à paraître).

Par ailleurs, dans une commune non dotée d'un Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN), la franchise était modulée en fonction du nombre de constatations de l'état de catastrophe naturelle intervenues pour le même risque, autrement dit le même aléa climatique, au cours des cinq années précédant la date de la nouvelle constatation.

La loi prévoit qu'aucune modulation de franchise à la charge des assurés ne peut être appliquée dans les communes non dotées du PPRN (Codes des assurances : L.125-2). Une exception est toutefois admise pour les biens assurés par les collectivités territoriales ou par leurs groupements pour lesquels un PPRN a été prescrit, mais qui n'a pas été approuvé dans les délais réglementaires.

Cette mesure entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Création de deux commissions :

- une Commission nationale consultative des catastrophes naturelles est chargée de rendre annuellement un avis sur la pertinence des critères retenus pour déterminer la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ;

- une Commission interministérielle de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, chargée d'émettre un avis sur le caractère de catastrophe naturelle.

L'organisation et le fonctionnement de ces Commissions seront précisés par décret (à paraître).

#### ■ Extension de la couverture

La garantie catastrophe naturelle couvre les frais de relogement, ainsi que les frais d'architecte et de maîtrise d'œuvre (Code des assurances : L.125-1 et L.125-4). Cette mesure entrera en vigueur à une date fixée par décret, et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

### Délais

(art. 6 et 9)

La loi modifie différents délais (Code des assurances : L.125-1 et L.125-2), relatifs à :

- la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle :
  - le délai de dépôt d'un dossier de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle passe de 18 à 24 mois,
  - le délai de publication de l'arrêté de catastrophe naturelle, auparavant de trois mois, est abaissé à deux mois,
- la déclaration de sinistre et réponse de l'assureur :
  - le délai dont dispose l'assuré pour déclarer son sinistre est augmenté de dix à trente jours (Code des assurances : L.125-1),
  - l'assureur dispose d'un délai d'un mois à compter de la déclaration du sinistre pour informer l'assuré des modalités de mise en jeu des garanties prévues au contrat et pour ordonner une expertise lorsqu'il le juge nécessaire. Il fait une proposition d'indemnisation ou de réparation en nature résultant de cette garantie, dans un délai d'un mois à compter, soit de la réception de l'état estimatif transmis par l'assuré en l'absence d'expertise, soit de la réception du rapport d'expertise définitif. À compter de la réception de l'accord de l'assuré sur la proposition d'indemnisation, l'assureur dispose d'un délai d'un mois pour missionner l'entreprise de réparation ou d'un délai de vingt et un jours pour verser l'indemnisation due.

Les mesures concernant la déclaration de sinistre et la réponse de l'assureur entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

### Cas particulier de la sécheresse-réhydratation des sols

(art. 4, 6)

Il est ajouté que les indemnisations dues à l'assuré au titre des sinistres liés aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse-réhydratation des sols doivent couvrir les travaux permettant de mettre un arrêt aux désordres existants, dans les limites du montant de la valeur de la chose assurée au moment du sinistre (Code des assurances : L.125-2).

Pour assurer un meilleur suivi du dossier, l'assureur doit communiquer à l'assuré un compte rendu des constatations effectuées lors de chaque visite (Code des assurances : L.125-2).

De plus, en cas de litige, les assurés pourront avoir recours à une contre-expertise (Code des ass. : L.125-2).

Enfin, le délai de prescription pour l'indemnisation des dommages causés par la sécheresse passe de deux ans à cinq ans, à compter de l'évènement qui y donne naissance (Code des assurances : L.114-1).

Il est précisé que la loi ne s'appliquera pas aux contrats en cours.

### Modèle de sécurité civile et valorisation du volontariat des sapeurs-pompiers

(loi n° 2021-1520 du 25.11.21 : JO du 26.11.21)

La loi du 25 novembre 2021 visant à « consolider notre modèle de sécurité civile et valoriser le volontariat des sapeurs-pompiers et les sapeurs-pompiers professionnels » comporte deux mesures en lien avec le logement (art. 20 et 37).

En matière de copropriété, elle prévoit que les propriétaires et les exploitants d'immeubles à usage d'habitation doivent s'assurer que les services de police et de gendarmerie nationales, ainsi que les services d'incendie et de secours, peuvent accéder aux parties communes de ces immeubles.

Initialement prévue à la majorité de l'article 25, la possibilité pour les copropriétaires d'accorder l'autorisation permanente à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes par un vote en assemblée générale, la règle de majorité avait été abaissée par l'ordonnance du 30 octobre 2019 à la majorité de l'article 24 (cf. [Analyse juridique n° 2019-16](#)).

Désormais, la police et la gendarmerie nationales peuvent accéder aux parties communes sans autorisation préalable des copropriétaires. Seul l'accès des services de police municipale continue de faire l'objet d'une autorisation par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24.

Par ailleurs, la loi (art. 37) précise que la Convention intercommunale d'attribution (CIA) de logements sociaux peut fixer un objectif d'attributions aux personnes exerçant une activité de sapeur-pompier volontaire. Cette mesure est restreinte au territoire des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un

programme local de l'habitat ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), de la commune de Paris et des Établissements publics territoriaux (EPT) de la métropole du Grand Paris. Un décret en Conseil d'État (à paraître) précisera ses modalités de mise en œuvre.

## Loi pour la confiance dans l'institution judiciaire

(loi n° 2021-1729 du 22.12.21 : JO du 23.12.21)

La loi du 22 décembre 2021 pour la confiance dans l'institution judiciaire comporte quatre mesures en lien avec le logement.

Tout d'abord, concernant l'accès aux parties communes des immeubles collectifs (CCH : L.126-14), il est désormais prévu que les huissiers aient accès aux boîtes aux lettres particulières selon les mêmes modalités que les agents chargés de la distribution au domicile agissant pour le compte du prestataire du service universel postal et des prestataires de services postaux qui ont obtenu l'agrément délivré par l'ARCEP nécessaire à l'exercice de leur activité. Cette mesure est destinée à supprimer un obstacle pratique : disposer d'un code d'accès ou obtenir l'accord préalable du syndic de l'immeuble. En accédant aux boîtes aux lettres, il est désormais possible de vérifier que le destinataire de l'acte est bien domicilié à cette adresse, mais aussi de déposer un avis de passage dans sa boîte aux lettres. L'objectif est d'alerter au plus tôt le destinataire de l'acte d'une procédure en cours.

Cette mesure, qui participe à la prévention des expulsions, avait été envisagée par le projet de loi ELAN, mais censurée par le Conseil constitutionnel pour non-respect de la procédure législative (« cavalier législatif »). Elle avait également été inscrite dans le projet de loi de programmation 2018-2022 et de réforme de la justice, également censurée pour ce même motif.

De plus, la loi crée de nouvelles prérogatives au profit du juge en matière de recours DALO (CCH : L.441-2-3-1). Ainsi, lorsque le demandeur a été reconnu comme prioritaire et devant être logé d'urgence, le juge peut ordonner son logement ou son relogement et procéder par voie d'ordonnance, après avoir mis le représentant de l'État en mesure de présenter ses observations en défense et clôturé l'instruction. Cette décision peut intervenir lorsqu'il est manifeste, au vu de la situation du demandeur, que son logement ou relogement doit être ordonné.

Cette faculté est également rendue possible lorsque le demandeur a été reconnu comme prioritaire et comme devant être accueilli dans une structure d'hébergement.

Par ailleurs, la loi de modernisation de la justice du XXI<sup>ème</sup> siècle (cf. [Analyse juridique n° 2016-32](#)) impose le recours à un mode alternatif de règlement des différends avant de saisir le juge lorsque le litige n'excède pas un certain montant ou a trait à un conflit de voisinage. Cette obligation est étendue aux troubles anormaux du voisinage.

Enfin, la liste des titres exécutoires est fixée par la loi (jugements lorsqu'ils ont force exécutoire, actes notariés revêtus de la formule exécutoire, extraits de PV de conciliation signés par le juge et les parties...) (CPCE : L.111-3). La loi du 22 décembre ajoute à cette liste les transactions et les actes constatant un accord issu d'une médiation, d'une conciliation ou d'une procédure participative, lorsqu'ils sont contresignés par les avocats de chacune des parties et revêtus de la formule exécutoire par le greffe de la juridiction compétente.



## Financement

### Financement participatif

(ordonnance n° 2021-1735 du 22.12.21 / rapport du 22.12.21)

Pour mémoire, le financement participatif (ou « crowdfunding ») permet, via des plates-formes sur Internet de récolter des fonds auprès d'un large public en vue de financer un projet déterminé. Il représente une alternative au financement bancaire (cf. [Habitat Actualité n° 139](#) et [Analyse juridique n° 2019-08](#)).

Prise en application de la [loi du 8 octobre 2021](#), l'ordonnance du 22 décembre 2021 a pour objet de mettre en conformité le cadre réglementaire national relatif au financement participatif avec le règlement européen n° (UE) 2020/1503 du 7 octobre 2020 ayant créé un nouveau statut européen de Prestataire de services de financement participatif (PSFP). Le statut de PSFP a vocation à traiter de la majeure partie des activités de financement participatif sous forme de titres financiers ou de prêts, actuellement réalisées par les Conseillers en investissements participatifs (CIP) et les prestataires de services d'investissement (PSI). Ce statut a, par ailleurs, vocation à traiter d'une partie substantielle des activités de financement participatif sous forme de prêts, actuellement réalisées par les intermédiaires en financement participatif (IFP).

Par conséquent, l'ordonnance prévoit notamment :

- le maintien d'un cadre national pour le financement des projets ne présentant pas de profit ;
- la suppression du statut de CIP ;
- la suppression de la possibilité pour les prestataires de services d'investissement d'exercer des activités de financement participatif ;
- une restriction de l'activité des intermédiaires en financement participatif aux prêts à titre gratuit et au don.

## Prêt à taux zéro : offres émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022

(décret n° 2021-1863 du 28.12.21 : JO du 29.12.21)

Les conditions d'éligibilité et les caractéristiques du Prêt à taux zéro (PTZ) sont fixées chaque année par décret. Le décret du 28 décembre 2021 maintient à l'identique l'ensemble des dispositions applicables en 2021 pour les prêts émis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Pour mémoire, la loi de finances pour 2021 avait prévu de prendre en compte, pour l'appréciation des conditions de ressources des bénéficiaires, les revenus de l'année de l'émission de l'offre de prêt (plutôt que ceux de l'avant-dernière année précédente, cf. [Analyse juridique n° 2020-23](#)). La loi de finance pour 2022 reporte d'un an l'entrée en vigueur de cette mesure. Les nouvelles modalités d'appréciation des revenus des ménages s'appliqueront aux offres de prêts émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 (cf. [Analyse juridique n° 2021-15](#)).

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2021-10*

## Aides au logement : paramètres 2022

(arrêté du 20.12.21 : JO du 28.12.21)

Les paramètres de ressources des bénéficiaires des aides personnelles au logement sont mis à jour, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022. L'arrêté du 20 décembre 2021 vient ainsi modifier l'arrêté du 27 septembre 2019 relatif au calcul des aides personnelles au logement et de la prime de déménagement.

Sont revalorisés :

- le montant forfaitaire de ressources applicable aux étudiants (CCH : R.822-20, en fonction de l'IRL du troisième trimestre ;
- l'abattement forfaitaire (R0) applicable aux ressources du ménage en Métropole, et celui applicable en outre-mer, en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation des ménages hors tabac (CCH : D.823-17).

## PSLA : actualisation des plafonds pour 2022

(arrêté du 27.12.21 : JO du 30.12.21)

L'arrêté du 27 décembre 2021 actualise les plafonds de redevance locative, de prix et de ressources annuels pour les opérations de location-accession à la propriété immobilière.

*En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2021-11 et n° 2021-12.*

## Anah

### Évolutions pour 2022 du dispositif MaPrimeRénov'

(décret n° 2021-1938 du 30.12.21 et arrêté du 30.12.21 : JO du 31.12.21)

Deux textes modifient les conditions d'application de MaPrimeRénov'.

Le décret du 30 décembre 2021 prévoit plusieurs évolutions de l'aide pour les demandes de primes déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, avec en particulier les modifications suivantes :

- l'ancienneté du logement doit être d'au moins 15 ans à compter de la notification de la décision d'octroi de la prime (auparavant, plus de deux ans à la date de début des travaux), , à l'exception des demandes de prime réalisées dans le cadre d'un changement de chaudière fonctionnant au fioul, qui peuvent concerner des logements de plus de deux ans et doivent alors faire l'objet d'une demande accompagnée de prime au titre d'une dépose de cuve à fioul ;
- la durée minimale d'occupation du logement à titre de résidence principale est fixée à huit mois par an (six mois auparavant) ;
- le propriétaire s'engage à occuper son logement à titre de résidence principale dans un délai d'un an (auparavant : six mois à compter du paiement de la prime) à compter de la demande de paiement ;
- le délai d'achèvement des travaux est augmenté à deux ans (un an auparavant) et à un an (six mois auparavant) en cas d'avance.

L'arrêté du même jour prévoit notamment la revalorisation des forfaits pour l'installation des foyers fermés et inserts et supprime la demande de l'extrait K bis des entreprises mandataires pour la fourniture de pièces justificatives.

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

### Création de MaPrimeRénov' Sérénité

(délibération de l'Anah n° 2021-42 : 14.12.21)

L'aide « Habiter Mieux Sérénité », destinée à favoriser la rénovation énergétique globale des logements des propriétaires occupants modestes et très modestes, évolue à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 et devient MaPrimeRénov' Sérénité. L'ensemble des aides à la rénovation énergétique proposées par l'Anah sont donc désormais regroupées sous une marque unique « MaPrimeRénov' ».

À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022, MaPrimeRénov' Sérénité pourra être cumulée avec les CEE, avec l'appui de l'accompagnateur Rénov'. Le cumul avec le « Coup de pouce rénovation globale » deviendra ainsi possible. Les principales conditions d'éligibilité au dispositif restent les mêmes (cf. [Analyse juridique n° 2018-03](#)). La prime Sérénité (ex-prime Habiter Mieux) restera mobilisable pour les propriétaires ayant déposé un dossier avant le 1<sup>er</sup> juillet 2022, date à laquelle elle sera supprimée. Cette prime, dont le montant est fixé à 10 % du montant (hors taxe) des travaux subventionnables par l'Anah, dans la limite de 3 000 euros pour les ménages à ressources très modeste et 2 000 euros pour les ménages à ressources modestes, est accordée en complément pour les travaux visant à améliorer la performance globale du logement et permettant d'atteindre une efficacité énergétique minimale d'au moins 35 %.

### Régime d'aides en cas de carence d'un syndicat de copropriétaires

(instruction du 22.12.21 : BO du 24.12.21)

Pour mémoire, lorsqu'une copropriété présente de graves difficultés financières ou de gestion, elle peut faire l'objet d'un constat de carence reconnu par le président du tribunal judiciaire ; les difficultés peuvent aboutir à l'expropriation des copropriétaires en vue de la réhabilitation ou de la démolition totale ou partielle de l'immeuble. Afin de prévenir ces situations, par une délibération du 4 décembre 2019, l'Anah a créé un nouveau régime d'aide dédié au financement de la transformation des copropriétés reconnues en état de carence (cf. [Habitat Actualité n° 172](#)).

L'instruction du 22 décembre 2021 vise à préciser ce régime d'aide, notamment en ce qui concerne les demandes d'aide et de paiement, les règles d'instruction ainsi que les conditions attachées à la gestion transitoire de la copropriété et à la sortie d'opération.

### Adaptation de la prime d'intermédiation locative

(délibération de l'Anah n° 2021-43 : 14.12.21)

Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'aides de l'Anah sous certaines conditions et en contrepartie de divers engagements (cf. [Analyse juridique n° 2018-04](#)). L'Anah accorde notamment une Prime à l'intermédiation locative (PIL) de 1 000 €, jusqu'au 31 décembre 2022. Pour rappel, l'intermédiation locative est un système qui permet, grâce à l'intervention d'un tiers social, de sécuriser et de simplifier la relation entre le bailleur et le locataire. Les logements sont destinés à des ménages en grande précarité et ne trouvant pas de logement sur le marché (cf. [Analyse juridique n° 2015-14](#)).

La PIL peut désormais être cumulée avec :

- une nouvelle prime de 1 000 € attribuée en cas de location avec mandat de gestion ;
- une nouvelle prime de 1 000 € accordée si la surface louée est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.

Ces deux primes sont cumulables entre elles.

### Augmentation du forfait d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

(délibération de l'Anah n° 2021-44 : 14.12.21)

Les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs bénéficient, en complément de l'aide aux travaux, d'une somme forfaitaire pour le financement des prestations d'Assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO). Ce complément n'est attribué qu'en secteur diffus, hors périmètre d'un programme conduit par une collectivité (cf. [Analyse juridique n° 2018-03 et 2018-04](#)).

Les conditions de réalisation de la prestation d'AMO financée par l'Anah demeurent inchangées en 2022, dans l'attente de la publication des textes d'application de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, qui préciseront les missions attendues dans le cadre de l'accompagnement obligatoire (cf. [Habitat Actualité spécial loi Climat et Résilience](#)).

Dans une perspective d'harmonisation des dispositifs d'accompagnement de l'Anah et du programme SARE, la prestation d'AMO est désormais financée à hauteur de 600 € (contre 583 euros auparavant).

### Bilan 2021, budget et objectifs 2022

(CA Anah du 8.1.21)

En 2021, l'activité de l'Anah conserve une forte dynamique sur l'ensemble de ses programmes, avec des résultats supérieurs à 2020 à la même période.

Le budget 2022 de l'Anah dépasse les 3,2 milliards d'euros pour la rénovation des logements privés avec un objectif de :

- 685 000 primes distribuées pour MaPrimeRénov' ;
- 60 000 logements rénovés en copropriété ;
- 24 000 logements adaptés à la perte d'autonomie.

L'Anah a également pour objectif le déploiement des programmes « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain », grâce au financement d'ingénierie pour les collectivités.

Au total, ce sont plus de 800 000 logements dont la rénovation sera financée par l'Agence en 2022. Le programme Habiter Mieux de l'Anah devient MaPrimeRénov' Sérénité, destinée aux 5,5 millions de propriétaires aux revenus modestes et très modestes. Afin d'accompagner les ménages dans leur projet de rénovation, l'Anah déploie, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 France Rénov', le service public de la rénovation de l'habitat. Réunissant l'expertise du réseau FAIRE et celle du réseau de l'Anah, France Rénov' permet d'informer, conseiller et d'orienter les particuliers vers les travaux les plus performants et les aides les mieux adaptées à leur projet. Ce nouveau service public de proximité se déploie grâce aux collectivités territoriales et associent :

- plus de 450 guichets présents sur l'ensemble du territoire ;
- un site web unique : France-renov.gouv.fr ;
- un numéro de téléphone unique : 0808 800 700.

## Action Logement : résultats de l'activité 2021 et objectifs 2022

(dossier de presse du 19.1.22)

Dans son dossier de presse du 19 janvier 2022, Action Logement présente son activité sur l'année écoulée et définit ses objectifs pour 2022.

L'année 2021 est marquée par une activité exceptionnelle.

Tout d'abord, le nombre d'aides accordées a considérablement augmenté par rapport à 2020.

Les jeunes et les actifs ont été particulièrement soutenus avec l'octroi de :

- 227 000 Garanties Visale (+ 45 % par rapport à 2020), dont 91 % à des moins de 30 ans ;
- 97 000 aides à la mobilité professionnelle (+ 120 %), dont les 2/3 ont été délivrées à des jeunes en formation, notamment dans le cadre de l'aide « Mon Job, Mon Logement » lancée en juillet 2021 ;
- 95 500 aides Mobili-jeune, permettant de participer aux charges de loyer ;
- 20 000 prêts accession (+ 133 %).

De plus, la plateforme « Mobiville » a été mise en place, dans le cadre d'un partenariat avec Pôle Emploi, afin d'accompagner la mobilité des demandeurs d'emploi.

Le maintien dans le logement des publics fragiles a pu être assuré grâce, d'une part, aux 110 000 aides Covid délivrées afin de prévenir les impayés de loyer entre mai 2020 et juillet 2021 et, d'autre part, aux 14 000 aides octroyées aux salariés en difficulté (+ 43 %).

Dans le cadre du Plan d'investissement volontaire (PIV), 72 000 seniors ont pu bénéficier de l'aide à l'adaptation des logements au vieillissement (travaux d'amélioration des sanitaires) et 71 000 ménages ont reçu l'aide à la rénovation énergétique. Ces aides sont désormais closes.

Ensuite, la production de logements abordables a augmenté avec 48 538 nouveaux logements, dont 33 625 agréments pour des logements sociaux (32 % en PLAI, 43 % en PLUS, 25 % en PLS) et 14 913 engagements de logements intermédiaires. De plus, dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville », 332 millions d'euros ont été engagés pour recréer une offre de logements abordables dans les 222 villes labellisées.

Enfin, Action Logement a défini ses priorités pour 2022. Le groupe envisage notamment l'octroi de 200 000 aides à la mobilité, 330 000 Garanties Visale, l'attribution de 100 000 logements, ainsi que la construction de 50 000 nouveaux logements abordables.



## Fiscalité

### Taxe d'aménagement

#### Modalités d'application de la fixation des taux par secteur

(décret n° 2021-1452 du 4.11.21 : JO du 6.11.21)

Pour mémoire, la taxe d'aménagement est une taxe locale perçue par la commune, le département et la région (pour l'Île-de-France) sur toutes les opérations de construction ou d'agrandissement exigeant un permis de construire ou une déclaration préalable de travaux. Lorsque les communes ou les Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) bénéficiaires de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement fixent des taux différents par secteurs de leur territoire, ces mêmes secteurs sont définis et présentés par référence aux documents cadastraux (CU : L.131-14) (cf. [Analyse juridique n° 2020-23](#)).

Le décret du 4 novembre 2021 définit les modalités d'application de ce nouveau formalisme qui concerne les délibérations prenant effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022. Elles doivent contenir l'intégralité des sections ou parcelles composant le secteur considéré, sur la base de leur identification en vigueur à la date de la délibération. La validité de la délibération demeure, même en cas d'évolution d'identification cadastrale postérieure à l'intérieur du secteur considéré.

### Valeur de référence 2022

(arrêté du 29.12.21 : JO du 30.12.21)

Le montant de la taxe d'aménagement est obtenu en multipliant la surface taxable du projet par une valeur forfaitaire (ou une valeur fixe pour certains aménagements), puis en multipliant le résultat obtenu par un taux fixé par la collectivité territoriale (CU : L.331-10). Le taux applicable est celui en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

L'arrêté du 29 décembre 2021 actualise les valeurs forfaitaires par mètre carré de surface de construction, constituant l'assiette de la taxe d'aménagement (comme chaque année, en fonction du dernier Indice du coût de la construction, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, INSEE). Pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022, ces valeurs sont fixées à :

- en Île-de-France : 929 euros ;
- hors Île-de-France : 820 euros.

### Plus-value : usufruit et notion de résidence principale

(CE : 12.10.21)

La première vente d'une résidence secondaire n'est pas exonérée de taxe sur la plus-value lorsque le vendeur détient l'usufruit de sa résidence principale.

Pour mémoire, la première cession d'un logement, autre que la résidence principale, est exonérée, sous conditions, de la taxe sur la plus-value lorsque le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des quatre années précédant la cession (CGI : art. 150 U). Un bulletin officiel des impôts (BOI-RFPI-PVI-10-40-30) précise que « la détention d'un droit démembrement ou d'un droit indivis sur un immeuble d'habitation affecté à la résidence principale du cédant est de nature à priver le contribuable du bénéfice de l'exonération ».

Pour le Conseil d'État, en réservant le bénéfice de cette exonération aux contribuables qui n'ont détenu aucun droit réel sur leur résidence principale, le législateur, qui a entendu favoriser l'acquisition d'une résidence principale, s'est fondé sur un critère objectif et rationnel au regard du but poursuivi. La différence de traitement qui en résulte entre les contribuables, notamment ceux ayant été titulaire d'un usufruit sur leur résidence principale, est justifiée par une différence de situation en rapport direct avec l'objet de la loi. Le Conseil d'État a déjà eu l'occasion de se prononcer sur cette question (CE : 15.7.21, n° 453490).

### Redevance des ordures ménagères (REOM) – éloignement du circuit de ramassage

(Rép. Min n° 24942 : JO Sénat du 9.12.21)

Le Gouvernement est interrogé sur la possibilité pour une commune d'exiger le paiement de la redevance des ordures ménagères pour les logements situés à l'écart du circuit de ramassage des ordures.

En réponse, il est rappelé que, selon la Cour de cassation, le service de collecte des ordures ménagères n'implique pas un ramassage de porte à porte ; la mise à disposition, à proximité du domicile de l'utilisateur, d'un conteneur lui permettant de bénéficier de la collecte de ses déchets, suffit à justifier la perception d'une redevance au titre de l'enlèvement des ordures ménagères (Cass. Com : 18.9.2019, n° 17-26.586).

Si l'administré invoque pour ne pas s'acquitter de la REOM qu'il n'utilise pas ce conteneur qu'il estime trop éloigné, il devra alors démontrer qu'il élimine lui-même les déchets qu'il produit dans des conditions conformes aux règles posées par le Code de l'environnement (L.541-2).



## Location

### Plafonds de ressources HLM

(arrêté du 27.12.21 : JO du 30.12.21)

Les plafonds de ressources annuelles pour l'attribution des logements locatifs sociaux (PLAI et PLUS) sont mis à jour, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022. L'actualisation des plafonds de ressources est réalisée en tenant compte de la variation de l'Indice de référence des loyers (IRL) du troisième trimestre (CCH : R.441-1). L'IRL du troisième trimestre 2021 s'établit à 131,67, soit une augmentation de 0,83 % par rapport à l'IRL du troisième trimestre 2020.

À noter que les plafonds de ressources PLS sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30 % (arrêté du 29.7.87 : art. 1<sup>er</sup>)

*En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2021-13 et n° 2021-14*

## Plafonnement du montant du supplément de loyer de solidarité

(arrêté du 29.11.21 : JO du 5.12.21)

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

L'arrêté du 29 novembre 2021 révisé, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les valeurs maximales du montant cumulé du loyer principal et du SLS, par mètre carré de surface habitable, en tenant compte des loyers moyens constatés dans les différentes zones géographiques.

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

## Réduction de loyer de solidarité

(arrêté du 20.12.21 : JO du 26.12.21)

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

Pour mémoire, les plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la RLS sont gelés depuis 2020. L'arrêté du 17 décembre fixe les montants de RLS applicables pour l'année 2022.

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

## Encadrement du niveau des loyers sur le territoire d'Est Ensemble

(arrêté du 3.11.21 : BO du 3.11.21)

La loi ELAN a instauré, à titre expérimental, dans les zones tendues, un dispositif d'encadrement du niveau des loyers ; il s'applique sur demande des collectivités (cf. [Habitat Actualité spécial Loi ELAN](#) et [Analyse juridique n° 2019-03](#)). À la suite d'une délibération du conseil de territoire de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, un décret du 28 mai 2021 (cf. [Habitat Actualité n° 180](#)) a autorisé la mise en place de cet encadrement sur les communes de Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville.

Le 3 novembre 2021, le préfet de la région Île-de-France a signé l'arrêté qui fixe les loyers de référence sur ce territoire.

L'encadrement est applicable depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2021 et les montants des loyers de référence sont disponibles sur [la carte interactive de la préfecture](#).



## Publics en difficulté

### Revalorisation du chèque énergie

(décret n° 2021-1541 du 29.11.21 : JO du 1.12.21)

Plus 5,8 millions de ménages bénéficient du chèque énergie. Face à la hausse conjoncturelle des prix de l'énergie, en particulier du gaz, de l'électricité et des combustibles, la valeur faciale du chèque énergie est augmentée de 100 euros sous la forme d'un chèque complémentaire. Ces chèques énergie exceptionnels ont été envoyés à leur bénéficiaire par courrier, à leur domicile, entre le 13 décembre 2021 et le 22 décembre 2021 (selon leur département).

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

### EHPAD : prix des prestations d'hébergement

(arrêté du 23.12.21)

Pour mémoire, dans les Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), le prix du socle de prestations et les prix des autres prestations d'hébergement sont librement fixés lors de la signature du contrat. Ils varient ensuite, dans des conditions fixées par décret, dans la limite d'un pourcentage fixé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année par arrêté ministériel, compte tenu de l'évolution des coûts de la construction et des loyers, des produits alimentaires et des services et du taux d'évolution des retraites de base ([CASF : L.342-3](#)).

L'arrêté du 23 décembre 2021 fixe ce taux d'évolution maximal en 2022 à 1,97 % par rapport à 2021.

Sont concernés les EHPAD :

- lorsqu'ils ne sont ni habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale, ni conventionnés au titre de l'aide personnalisée au logement (APL) ;
- lorsqu'ils n'accueillent pas à titre principal des bénéficiaires de l'aide sociale pour la fraction de leur capacité au titre de laquelle ils ne sont pas habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale ;

- conventionnés au titre de l'APL et non habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale, pour ce qui concerne les prestations qui ne sont pas prises en compte dans le calcul de la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables ;
- habilités au titre de l'aide sociale lorsqu'ils accueillent en moyenne moins de 50 % de bénéficiaires de l'aide sociale sur les trois exercices précédents, à condition qu'une convention aide sociale ad hoc ait été conclue avec le département.

### Résiliation judiciaire de bail : diagnostic social et financier

(CE : 28.10.21)

Pour mémoire, la loi du 6 juillet 1989 encadre les modalités d'assignation aux fins de constat de résiliation de bail (loi du 6.7.89 : art. 24, III). Elle prévoit qu'elle doit être notifiée à la diligence de l'huissier au préfet, au moins deux mois avant l'audience ; à défaut, la demande est irrecevable. Pendant ce délai, le préfet doit saisir l'organisme désigné par le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), en vue de la réalisation d'un Diagnostic social et financier (DSF, cf. [Analyse juridique n° 2021-02](#)), qui est transmis au juge, ainsi qu'à la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

La procédure d'expulsion, par la gravité des mesures qu'elle implique, est ainsi strictement encadrée et nécessite l'octroi du concours de la force publique par le préfet pour être effective. En cas d'urgence et dans le cadre d'un référé liberté adressé au juge des référés, ce dernier peut ordonner toutes mesures nécessaires à la sauvegarde d'une liberté fondamentale à laquelle une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public, aurait porté une atteinte grave et manifestement illégale dans l'exercice d'un de ses pouvoirs (C. just. adm. : L.521-2). Le juge des référés peut, en outre, lorsque la condition d'urgence n'est pas remplie, que celle-ci ne relève pas de la compétence de la juridiction administrative, qu'elle est irrecevable ou qu'elle est mal fondée, rejeter une requête sans instruction ni audience par une ordonnance motivée (C. just. adm. : L.522-3).

En l'espèce, considérant que les conditions du référé liberté et de l'urgence n'étaient pas remplies, le juge des référés du Conseil d'État a rejeté la demande de suspension de l'exécution d'une expulsion du demandeur, notant que ce dernier :

- avait déjà fait l'objet de quatre procédures d'expulsion pour des impayés de loyers ;
- n'avait déposé de demande de logement social que six mois après l'ordonnance d'expulsion ;
- n'établissait pas que l'expulsion serait de nature à porter atteinte à la poursuite de son traitement médical.

De plus, le Conseil d'État précise que si une décision judiciaire est venue prononcer la résiliation du bail et l'expulsion des locataires, la méconnaissance de l'obligation de réalisation d'un DSF n'est pas une circonstance suffisante pour considérer la décision du préfet, accordant le concours de la force publique, comme manifestement illégale.

### Appréciation de la situation de surendettement

(Cass. civ II : 4.11.21)

Le bénéfice des mesures de traitement du surendettement est ouvert aux personnes physiques de bonne foi en cas d'impossibilité manifeste de faire face à l'ensemble de leurs dettes non professionnelles exigibles et à échoir (Code conso : L.711-1).

La Cour de cassation précise que l'impôt sur le revenu n'est pas assimilable à une dette professionnelle, même résultant d'une activité professionnelle. Ainsi, les sommes dues au titre de l'impôt sur le revenu doivent être incluses dans l'appréciation de la situation de surendettement.



## Contrats

### Vente HLM avec application différée du statut de la copropriété

(décret n° 2021-1534 du 26.11.21 : JO du 28.11.21)

Lors de la vente de logements à des personnes physiques, les organismes HLM ont la possibilité de différer l'application du statut de la copropriété à l'immeuble, en reportant le transfert de propriété de la quote-part de parties communes à l'acquéreur pour une période maximale de dix ans (ord. n° 2019-418 du 7.5.19).

Pris en application de cette mesure, le décret du 26 novembre 2021 encadre notamment les conditions dans lesquelles l'acquéreur participe au paiement des charges et les obligations d'information de l'organisme HLM pendant la période transitoire. Ses dispositions sont entrées en vigueur le 29 novembre 2021.

[En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2019-05](#)

## Annonces immobilières : mentions relatives aux passoires thermiques

(arrêté du 22.12.21 : JO du 29.12.21)

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, la performance énergétique des bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation, déterminé selon la méthode du Diagnostic de performance énergétique (DPE), devra être comprise entre les classes A et E, sauf exceptions (CCH : L.173-2, modifié par la loi du 22.8.21, cf. [Habitat Actualité spécial loi Climat et Résilience](#)).

Pour informer les candidats acquéreurs ou locataires de cette mesure, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, les annonces portant sur la vente ou la mise en location d'un bien immobilier à usage d'habitation, dont le niveau de performance n'est pas compris entre les classes A et E, doivent mentionner la future obligation de respecter ce niveau de performance énergétique.

L'arrêté du 22 décembre 2021 précise le contenu de cette mention. Les annonces devront ainsi indiquer la mention suivante : « Logement à consommation énergétique excessive : classe F ou G ».

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, cette mesure entrera en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024.

## Promesse unilatérale de vente

(Cass. Civ III : 20.10.21)

Dans le cadre d'une promesse unilatérale de vente, le promettant s'oblige définitivement à vendre dès la conclusion de l'avant-contrat sans possibilité de rétractation, sauf stipulation contraire.

La Cour de cassation confirme son récent revirement de jurisprudence : la promesse, véritable avant-contrat, contient les éléments essentiels du contrat définitif permettant l'exercice de la faculté d'option du bénéficiaire. Ce dernier peut donc assigner le propriétaire en vente forcée lorsqu'il se rétracte avant la levée d'option ([Cass. Civ III : 23.6.21](#), cf. [Habitat Actualité n° 182](#)).

Pour mémoire, cette solution est en cohérence avec la réforme du droit des obligations ([ordonnance n° 2016-131 du 10.2.16 / loi de ratification n° 2018-287 du 20.4.18](#)). Pour les promesses conclues depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2016, « la révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis » ([CC : art. 1124, al. 2](#)). L'acquéreur bénéficiaire de la promesse est donc en droit de le contraindre à vendre et d'engager une action en exécution forcée de la vente ([CC : art. 1121](#)).

## Défauts de conformité : démolition et principe de proportionnalité

(Cass civ. III : 17.11.21)

Les travaux de reconstruction à l'identique de maisons présentant des défauts de conformité sont soumis à un principe de proportionnalité.

En l'espèce, dans le cadre d'un Contrat de construction de maison individuelle (CCMI), le maître de l'ouvrage, considérant qu'après achèvement, la maison présentait différents défauts de conformité par rapport aux dispositions du contrat, sollicitait sa démolition et reconstruction à l'identique.

Pour la Cour de cassation, toutefois, les défauts de conformité ne sont pas de nature à engendrer une démolition puis reconstruction, lorsqu'ils sont dénués de gravité et n'engagent aucune conséquence dommageable et lorsque les travaux ont été réalisés dans le respect des règles de l'art et de la réglementation en vigueur.

Elle confirme ainsi l'évolution progressive de sa jurisprudence, qui ne prononçait plus de façon systématique la démolition reconstruction de l'ouvrage ([Cass. Civ III : 15.2.78, n° 76-13532](#), [Cass. Civ III : 11.5.05, n° 03-21136](#)), mais recherchait si l'application d'une solution alternative était possible ([Cass. Civ III : 6.5.14, n° 13-10338](#), [Cass. Civ III : 19.9.19, n° 18-19121](#)), accompagnée le cas échéant de dommages et intérêts, afin de réserver la démolition reconstruction de l'ouvrage aux situations où aucune autre solution n'était possible ([Cass. Civ III : 21.3.19, n° 17-28768](#)). Cette solution est conforme aux dispositions de l'article 1221 du Code civil, issues de la réforme du droit des obligations, qui prévoient que « le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier ».

## CCMI : réparation du préjudice esthétique

(Cass. Civ. III : 10.11.21)

Pour réparer un préjudice esthétique, les juges peuvent allouer des dommages et intérêts à la place de l'exécution forcée en nature.

Dans le cadre d'un Contrat de construction de maison individuelle (CCMI), un maître d'ouvrage, qui avait constaté des désordres, avait réclamé au constructeur de procéder à leur réparation ainsi qu'au remboursement du coût de certains travaux dont il s'était réservé l'exécution, sous-estimés dans la notice descriptive.

Les juges du fond ont estimé que, s'agissant de la dépose et de la pose d'un carrelage, l'engagement de travaux de démolition et de reconstruction étaient hors de proportion avec le préjudice. L'expert judiciaire désigné avait en effet relevé que le défaut d'exécution du constructeur était irrattrapable.

Pour la Cour de cassation, l'atteinte esthétique mineure subie par l'ouvrage était intégralement réparée par l'allocation d'une somme dont la Cour d'appel a déterminé le montant. Elle confirme ainsi que les juges du fond peuvent souverainement apprécier les modalités de réparation du désordre ([Cass. Civ I : 14.2.19, n° 18-11.836](#)), et rappelle que le constructeur doit supporter le dépassement du prix des travaux qu'il n'a pas chiffrés de manière réaliste.



## Assurance construction / Assurance habitation

### Délai de réponse de l'assurance dommage-ouvrage

(Cass. Civ III : 30.9.21)

Toute déclaration de sinistre à l'assureur dommage-ouvrage doit faire l'objet d'une réponse dans le délai légal. Pour mémoire, l'assureur dommage-ouvrage doit répondre à l'assuré dans un délai de 60 jours à compter de la réception de la déclaration de sinistre. En cas de non-respect de ce délai, les garanties de la police d'assurance peuvent être mobilisées et l'assuré peut engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages (Code des assurances : [L.242-1](#), al. 3 et 5).

En l'espèce, en raison de malfaçons dans le cadre d'un Contrat de construction de maison individuelle (CCMI), un couple avait réclamé l'indemnisation de ses préjudices à l'assureur dommage-ouvrage. À la suite de la première déclaration de sinistre, l'assureur avait désigné un expert pour faire constater les désordres. Le couple avait ensuite déclaré une deuxième fois le même sinistre, trois ans et demi après la première déclaration. Cette demande était restée sans réponse.

Selon les juges du fond, les désordres étaient identiques à ceux précédemment déclarés. L'action des maîtres de l'ouvrage, qui aurait dû être introduite dans un délai de deux ans suivant la première déclaration de sinistre et la désignation d'un expert, était prescrite (Code des assurances : [L.114-1](#)).

Auparavant, la Cour de cassation considérait que lorsque les dommages avaient déjà fait l'objet d'une indemnisation lors d'une première déclaration de sinistre, l'assureur ne pouvait être contraint d'octroyer une nouvelle indemnisation, même en cas d'absence de réponse à la seconde déclaration pour les mêmes dommages ([Cass. Civ III : 10.10.12, n° 11-17.496](#)).

Elle opère un revirement de jurisprudence en relevant que l'assureur a l'obligation de répondre dans un délai de 60 jours à compter de la déclaration de sinistre, y compris lorsqu'il estime que les désordres sont identiques à ceux précédemment dénoncés. A défaut, les garanties du contrat d'assurance dommage-ouvrage peuvent être mobilisées.

### Indemnisation d'un ouvrage affecté de défauts

(Cass. Civ II : 14.10.21)

En cas de sinistre d'un bâtiment, une clause du contrat d'assurance peut prévoir le paiement d'une indemnité calculée sur la valeur de la reconstruction, qui correspond au coût de remise en état du bien détruit et ce, même si la valeur vénale du bien avant sinistre est inférieure au coût de sa reconstruction.

En l'espèce, un chalet avait subi un incendie alors que sa construction avait été interrompue par arrêté du maire en raison d'un dépassement du bâtiment par rapport à la hauteur autorisée du permis de construire. L'assureur avait refusé l'indemnisation, soutenant que le chalet était dénué de valeur en raison des non-conformités l'affectant.

Pour la Cour de cassation, le chalet demeure un bien dont la valeur intrinsèque n'est pas altérée par le non-respect des règles d'urbanisme. Elle admet l'indemnisation calculée sur la valeur de la reconstruction à neuf car c'est cette valeur qui figure au contrat. De plus, le fait que ce montant soit supérieur à la valeur vénale du bien avant sinistre n'entraîne pas un enrichissement de l'assuré (Code des assurances : [L.121-1](#)).



## Copropriété

### Responsabilité du syndicat des copropriétaires pour vice de construction

(Cass. Civ III : 13.10.21)

Le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires et aux tiers par un vice de construction. Cependant, cette responsabilité peut être écartée si l'exécution ou la réparation en nature s'avère impossible à réaliser.

En l'espèce, un usufruitier et un nu-propiétaire d'un lot constitué d'un garage dans un immeuble en copropriété avaient assigné le syndicat des copropriétaires en restitution de la jouissance paisible de leur lot par la réalisation des travaux nécessaires et en indemnisation de leur préjudice.

La Cour de cassation rappelle que le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires et aux tiers par le vice de construction (conformément à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, dans son ancienne rédaction), sans préjudice de toute action récursoire. Cependant, pour que cette responsabilité puisse être engagée, la Cour exige de vérifier que le garage ne puisse faire l'objet d'aucun travaux et devait forcément être démoli.

Pour rappel, depuis l'ordonnance du 30 octobre 2019 (cf. [Analyse juridique n° 2019-16](#)), la responsabilité du syndicat est étendue à l'ensemble des dommages causés aux copropriétaires et aux tiers ayant pour origine les parties communes et non plus aux seuls dommages occasionnés par un vice de construction ou un défaut d'entretien.

### **Bornes de recharge électrique : aide au financement de l'installation dans les copropriétés**

(communiqué de presse du 11.1.22)

Afin de concrétiser l'un des objectifs prioritaires du Plan de relance de la Caisse des Dépôts, la Banque des territoires a annoncé, dans un communiqué de presse du 11 janvier 2022, la création d'une nouvelle société, Logivolt Territoire. Pour favoriser l'installation de bornes de recharges électriques dans les copropriétés privées, Logivolt propose de financer l'intégralité des coûts de mise à niveau de l'infrastructure électrique collective nécessaire à l'équipement des places de parking, en en répercutant le coût sur les seuls utilisateurs, au fur et à mesure de leur raccordement. L'installation de bornes de recharge individuelle est décidée et portée financièrement par chaque copropriétaire qui le souhaite.



## Qualité de l'habitat

### **Performance environnementale des bâtiments neufs : déclarations environnementales**

(décret 2021-1674 du 16.12.21 : JO du 17.12.21 et arrêtés n° 23 et n° 24 du 14.12.21 : JO du 21.12.21)

La construction et la rénovation de bâtiments doivent contribuer à atteindre les objectifs de la politique nationale énergétique (Code énergie : L.100-4). Elles doivent ainsi limiter les consommations d'énergie et de ressources nécessaires ainsi que leur impact sur le changement climatique sur le cycle de vie des bâtiments, afin qu'ils soient les plus faibles possible, sans porter préjudice aux objectifs de qualité sanitaire et au confort thermique (CCH : L.171-1). Le décret du 29 juillet 2021 définit les résultats minimaux à atteindre et détaille les exigences de performance énergétique et environnementale que doivent respecter les nouveaux bâtiments d'habitation situés en France métropolitaine (RE 2020) (cf. [Habitat Actualité n° 182](#)). Afin d'apprécier le respect des résultats requis, des informations relatives aux produits de construction et équipements nécessaires doivent être fournis (CCH : L.171-2).

Le décret du 16 décembre 2021 précise le contenu des déclarations environnementales des produits de construction (Fiches de déclaration environnementale et sanitaire : FDES) et d'équipements du bâtiment (PEP) nécessaires pour respecter la RE 2020 à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Il précise qu'une convention est signée entre le ministre chargé de la construction et les personnes morales chargées de la vérification des déclarations environnementales, dont les modalités d'élaboration et le contenu seront précisés par arrêté.

Il prévoit également l'obligation pour le déclarant de tenir l'ensemble des informations permettant de justifier le contenu de la déclaration environnementale à la disposition des personnes chargées des contrôles, et de mettre à la disposition du public la déclaration environnementale via des bases de données.

Deux arrêtés du 14 décembre 2021 complètent le décret du 17 décembre 2021. Ils détaillent les modalités des déclarations environnementales des produits du bâtiment pour appliquer la RE 2020 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Le premier arrêté précise les informations contenues dans les déclarations environnementales pour réaliser les analyses de cycle de vie (ACV) des bâtiments. Ces données sont utilisées pour calculer l'impact carbone des constructions, prévu par la RE 2020. L'arrêté détaille les valeurs des indicateurs que doivent renseigner les fabricants des produits dans leur déclaration environnementale. Le second arrêté précise le processus de vérification, réalisé par un tiers indépendant, des informations contenues dans les déclarations environnementales.

### **Diagnostic de performance énergétique : modification de la méthode de calcul**

(arrêté du 8.10.21 : JO du 14.10.21)

Pour rappel, le Diagnostic de performance énergétique (DPE) a fait l'objet d'une importante réforme, entrée en vigueur progressivement à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021 (cf. [Analyse juridique n° 2021-09](#)).

La réforme du DPE a été finalisée par trois arrêtés en date du 31 mars 2021 (cf. [Habitat Actualité n° 180](#)). Cependant, à la suite de la mise en place de ce nouveau DPE, des résultats anormaux ont été détectés sur certaines étiquettes énergétiques. Le ministère chargé du Logement a recommandé aux diagnostiqueurs immobiliers de suspendre, à compter du 24 septembre 2021, la réalisation des nouveaux DPE pour les logements

datant d'avant 1975. Les anomalies ont par la suite été identifiées. Elles ont été corrigées par ce nouvel arrêté du 8 octobre 2021 qui modifie la méthode de calcul et certaines modalités d'établissement du DPE. Ce texte fait suite au [Communiqué de presse du 4 octobre 2021](#), annonçant que l'édition des DPE des logements construits avant 1975 pouvait reprendre le 1<sup>er</sup> novembre 2021.

## Certification des diagnostiqueurs

(arrêté du 24.12.21 : JO du 30.12.21)

Le Conseil d'État a annulé, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, l'arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostics techniques et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification, au motif qu'il rend obligatoires certaines normes (NF EN ISO/CEI 17024 s'agissant de l'accréditation des organismes de certification des opérateurs de diagnostic immobilier et NF EN ISO/CEI 17065 s'agissant de l'accréditation des organismes de formation de ces mêmes professionnels), alors que les deux documents ne sont pas disponibles gratuitement sur le site de l'AFNOR (CE 7.7.21 : JO du 22.7.21). Pour rappel, l'arrêté du 2 juillet 2018 avait remplacé les six arrêtés existants sur les compétences des diagnostiqueurs et donné ainsi un cadre unique de certification pour l'ensemble des diagnostics (amiante, plomb, termites, énergie, électricité et gaz) (cf. [Habitat Actualité n° 164](#)).

L'arrêté du 24 décembre 2021 remplace l'arrêté du 2 juillet 2018 et définit les compétences et les conditions de certification des diagnostiqueurs. Il maintient les dispositifs de certification avec mention ou sans mention.

## Certificats d'économies d'énergie (CEE)

### Contrôle des fiches d'opérations standardisées

(arrêté du 17.12.21 : JO du 29.12.21)

L'arrêté du 17 décembre 2021 modifie, à partir du 1<sup>er</sup> avril 2021, certains éléments relatifs au contrôle des fiches d'opérations standardisées.

Le professionnel devra désormais rédiger une note de dimensionnement de l'équipement à installer et la remettre au bénéficiaire. L'ajout de ce document justificatif concerne les fiches d'opérations standardisées suivantes :

- BAR-TH-104 « Pompe à chaleur de type air/eau ou eau/eau » ;
- BAR-TH-113 « Chaudière biomasse individuelle » ;
- BAR-TH-159 « Pompe à chaleur hybride individuelle ».

Pour ces opérations, l'obligation de contrôle est reportée du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 1<sup>er</sup> avril 2022.

La liste des éléments à contrôler est complétée pour certaines opérations et notamment celles relatives aux fiches d'opérations standardisées ci-dessous :

- BAR-EN-102, 107 et 108 : « Isolation des murs », (métropole et outre-mer) ;
- BAR-TH-104 « Pompe à chaleur de type air/eau ou eau/eau » ;
- BAR-TH-113 « Chaudière biomasse individuelle » ;
- BAR-TH-159 « Pompe à chaleur hybride individuelle » ;
- BAR-TH-145 « Rénovation globale d'un bâtiment résidentiel collectif (France métropolitaine) » ;
- BAR-TH-164 « Rénovation globale d'une maison individuelle ».

Par ailleurs, la liste des éléments à contrôler s'applique aux opérations engagées ou non dans le cadre du Coup de pouce « Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif » ou du Coup de pouce « Rénovation performante d'une maison individuelle ». Pour ces fiches d'opérations standardisées, le contrôle à l'achèvement des travaux ne peut être effectué qu'une fois que l'audit énergétique a reçu un avis satisfaisant de la part de l'organisme d'inspection.

Enfin, les modalités de prise en compte des mesures correctives dans la procédure de contrôle sont précisées. Elles ne donnent lieu ni à modification des rapports de contrôle, ni à modification du contenu de la synthèse et sont indiquées par le demandeur dans la synthèse des contrôles. Dans le cas du contrôle de l'audit énergétique un second rapport de contrôle doit néanmoins être établi pour tenir compte des mesures correctives apportées.

### Modification des plafonds de ressources

(arrêté du 17.12.21 : JO du 23.12.21)

L'arrêté du 17 décembre 2021 modifie, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les plafonds de ressources pouvant donner lieu à délivrance de Certificats d'économies d'énergie (CEE) pour :

- les opérations pour lesquelles le bénéficiaire ou l'occupant du logement concerné est un ménage en situation de précarité énergétique ;
- les ménages appartenant à la catégorie « ménages modestes ».

Ils correspondent aux plafonds pour l'attribution de MaPrimeRénov'.

En outre, les dispositions sur la fraction du volume total des CEE délivrés, et les dispositions sur la fraction du volume des CEE considérée comme réalisée au bénéfice de ménages modestes, sont désormais précisées. Il

spécifie les opérations concernées par la bonification relative aux Contrats de performance énergétique (CPE), avec une différence dans le calcul, si la durée de la garantie de performance du CPE est inférieure ou supérieure ou égale à dix ans.

### Finalisation du cadre juridique de la 5<sup>ème</sup> période du dispositif

(arrêtés du 28.9.21 : JO du 5.10.21 et du 13.10.21)

Un premier arrêté du 28 septembre 2021 renforce les contrôles réalisés par le demandeur de CEE ou l'organisme d'inspection. Les dispositions figurant dans l'arrêté du 29 décembre 2014 sont abrogées et en grande partie reprises dans ce nouvel arrêté. Désormais, l'ensemble des dispositions relatives aux contrôles dans le cadre du dispositif des CEE sont rassemblées dans ce dernier.

À noter que le contrôle par contact avec le bénéficiaire de l'opération d'économies d'énergie est étendu aux contrôles réalisés au moyen d'un autre outil numérique. Le demandeur de CEE est en outre autorisé à sous-traiter l'exercice du contrôle par contact et le contrôle sur le lieu de l'opération peut désormais être comptabilisé comme un contrôle par contact. Pour la réalisation de la synthèse des contrôles menés sur les opérations, des tableaux de synthèse, sont mis à disposition sur le site internet du ministère en charge de l'énergie.

Enfin, l'obligation de contrôle préalable au dépôt d'une demande de CEE est étendue à de nouvelles opérations. Les taux minimaux de contrôles jugés « satisfaisants » évoluent également à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 et sont rehaussés à chaque nouvelle année civile de la 5<sup>ème</sup> période des CEE.

Un deuxième arrêté du même jour apporte des modifications concernant le Rôle actif et incitatif (RAI) du demandeur de CEE. Pour mémoire, la demande de CEE ne peut se faire que si le RAI est respecté. Ce dernier devait jusqu'ici être antérieur à tout engagement pour des travaux.

Il n'est désormais plus fait référence à l'antériorité du RAI du demandeur de CEE. La preuve du RAI pourra être rapportée, pour les bénéficiaires personnes physiques ou syndicats de copropriétaires, au plus tard 14 jours après l'engagement d'une opération.

Par ailleurs, des compléments sont apportés concernant la composition du dossier de demande de CEE, dans l'hypothèse de l'intervention d'un mandataire ou d'un regroupement. Un contrat de mandat devra être transmis à l'appui de la demande de CEE lorsqu'une tierce personne constitue en tout ou partie un dossier au nom du demandeur. Cette transmission était jusqu'alors uniquement requise lorsqu'un mandataire assurait le dépôt de la demande.

### Création et modification de fiches d'opérations standardisées

(arrêté du 10.12.21 : JO du 17.12.21 / arrêté du 14.12.21 et arrêté du 17.12.21 : JO du 29.12.21 / arrêté du 17.12.21 : JO du 28.12.21)

Un premier arrêté du 10 décembre 2021 simplifie tout d'abord les critères de bonification et de primes minimales liés au Coup de pouce « Rénovation performante d'une maison individuelle ». Le critère de taux de chaleur renouvelable de la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire et le critère lié au remplacement des chaudières fonctionnant au fioul ou au gaz hors condensation, sont ainsi supprimés.

Le critère d'une consommation annuelle d'énergie primaire après travaux inférieure ou égale à 110 kWh/m<sup>2</sup> est également ajouté pour déterminer le niveau de la bonification. L'exclusion du bénéfice du Coup de pouce vaut désormais pour tout équipement de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire consommant majoritairement du charbon, du fioul ou du gaz (antérieurement, seules les chaudières étaient concernées).

Par ailleurs, les niveaux de bonification des chartes Coup de pouce « Chauffage », « Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif » et « Rénovation performante d'une maison individuelle », sont modifiés.

L'arrêté du 14 décembre 2021 créé deux nouveaux programmes :

- « Slime + » ; ce programme d'information « SLIME » (Services Locaux d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie) porté par le CLER s'applique aux contributions versées jusqu'au 31 décembre 2025 ;
- « PROFEEL 2 » ; ce programme co-porté par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) et par l'Agence Qualité Construction (AQC) prend la suite des actions réalisées dans le cadre du programme PRO-INNO-11, s'applique aux contributions versées jusqu'au 31 décembre 2025.

Il prolonge également le programme « Engager la transition énergétique dans l'habitat collectif privé » (ETEHC), jusqu'au 31 décembre 2022. Porté par l'Anah, ce programme vise à aider les petites copropriétés à s'engager dans une démarche de rénovation énergétique

Par ailleurs, l'arrêté du 17 décembre 2021 prolonge le programme « Fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE) » jusqu'au 31 décembre 2024. Ce programme porté par SGFGAS a pour objectif de renforcer l'appui aux ménages modestes en facilitant la délivrance des éco-prêts et des prêts avance mutation aux ménages modestes par les banques et d'établir un cadre plus favorable aux prêts collectifs pour la performance énergétique, pour accélérer la rénovation énergétique des immeubles collectifs.

L'arrêté du même jour actualise enfin certaines fiches d'opérations standardisées en France métropolitaine et notamment les fiches :

- BAR-TH-125 Système de ventilation double flux autoréglable et modulé à haute performance ;

- BAR-TH-127 Ventilation mécanique simple flux hygroréglable ;
- BAR-TH-155 Ventilation hybride hygroréglable ;
- BAR-TH-168 Dispositif solaire thermique.

## Urbanisme

### Évaluation environnementale des plans et programmes

(décret n° 2021-1345 du 13.10.21 : JO du 15.10.21)

Pour mémoire, la loi du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, dite « loi ASAP » (art. 40) a ajouté les Plans locaux d'urbanisme (PLU) dans la liste, fixée dans le Code de l'urbanisme (L.104-1), des plans et programmes qui sont soumis à une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation de l'incidence de certains plans et programmes sur l'environnement. En outre, elle a étendu la concertation obligatoire en imposant sa mise en place chaque fois qu'un projet de document est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement (cf. [Analyse juridique n° 2020-22](#)).

Le décret du 13 octobre 2021 :

- parachève la transposition dans le Code de l'urbanisme de la directive 2001/42 du 27 juin 2001, en ce qui concerne le régime de l'évaluation environnementale du Plan local d'urbanisme (PLU) et de toutes les procédures d'évolution des documents d'urbanisme ;
- soumet à évaluation environnementale, au titre des plans et programmes, les unités touristiques nouvelles soumises à autorisation préfectorale, dites « UTN résiduelles » ;
- crée un second dispositif d'examen au cas par cas ;
- clarifie le contenu du dossier qui doit être transmis à l'autorité environnementale et la portée de l'avis que l'autorité doit formuler ;
- adapte les délais d'instruction du permis de construire et du permis d'aménager pour tenir compte de la mise en œuvre de la procédure d'évaluation environnementale unique du projet avec la mise en compatibilité du document d'urbanisme ;
- met à jour la liste des plans programmes soumis à évaluation environnementale figurant dans le Code de l'environnement et le Code général des collectivités territoriales.

Le texte est entré en vigueur le 16 octobre 2021. Toutefois, les procédures en cours pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas est intervenue avant cette date restent régies par les dispositions antérieurement applicables (sauf lorsqu'elles concernent les procédures d'élaboration et de révision des PLU pour lesquels une décision de dispense d'évaluation environnementale a été prise par l'autorité environnementale).

### Classement des communes en zone de revitalisation des centres-villes

(arrêté du 3.12.21 : JO du 21.12.21)

Pour mémoire, la loi ELAN du 23 novembre 2018 a donné aux élus locaux les moyens de revitaliser les centres-villes par la création d'Opérations de revitalisation de territoire (ORT) (cf. [Habitat Actualité spécial Loi Elan](#)). Afin de compléter ce dispositif, la loi du 28 décembre 2019 pour 2020 (art. 111) a instauré les Zones de revitalisation de centres-villes (ZRCV) qui apportent aux collectivités territoriales et aux EPCI un outil de soutien fiscal aux PME exerçant une activité commerciale ou artisanale en vue de renforcer l'attractivité des centres-villes de villes moyennes (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)). Le classement des communes en ZRCV au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année d'imposition est établi par arrêté des ministres chargés du budget et de l'aménagement du territoire.

L'arrêté du 3 décembre 2021 modifie l'arrêté du 31 décembre 2020 constatant le classement de communes en zone de revitalisation des centres-villes.

### Régularisation en cours d'instance de travaux sur une construction en infraction

(CE : 6.10.21)

Un permis de construire délivré en méconnaissance de la jurisprudence « Thalamy » ([CE : 9.7.86, n° 51172](#)) ne peut pas être régularisé (CU : L.600-5 et L.600-5-1).

Pour mémoire, conformément à cette jurisprudence, le titulaire de l'autorisation est tenu de présenter une demande portant, non seulement sur les nouveaux travaux envisagés, mais également sur la régularisation de la construction initiale. À défaut, l'autorisation est illégale. Le Conseil d'État réaffirme cette jurisprudence en précisant que si le pétitionnaire ne respecte pas cette exigence, l'administration doit l'inviter à régulariser sa demande d'autorisation.

Le Conseil d'État estime ainsi que si l'autorité administrative a délivré un permis de construire portant seulement sur de nouveaux travaux alors que le bâtiment a, auparavant, fait l'objet de transformations irrégulières qui auraient

dû être indiquées dans la demande, le juge ne peut ni prononcer un sursis à statuer en vue de la régularisation de ce vice, ni prononcer une annulation partielle.

### Cession de mitoyenneté : opposabilité

(Cass. Civ III : 30.9.21)

La cession de mitoyenneté n'est pas soumise aux formalités de publicité foncière pour être opposable.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires d'un immeuble souhaitait réaliser des travaux d'arasement du mur séparant la cour de l'immeuble du jardin de la propriété voisine. Or il lui est opposé une demande en revendication de la mitoyenneté du mur litigieux et en interdiction des travaux d'arasement.

La Cour de cassation relève qu'avant la cession de la mitoyenneté, le mur d'origine était mitoyen, comme mentionné dans un compte de copropriété et un acte de vente, en application de la présomption de mitoyenneté de l'article 653 du Code civil. De plus, le précédent propriétaire avait, à sa demande, acquis la mitoyenneté de l'exhaussement de ce mur moyennant le paiement d'une somme due en règlement du compte de copropriété et dont il s'était acquitté.

La Cour, après avoir rejeté l'argument selon lequel, comme tout acte de cession d'un droit réel, la cession de mitoyenneté devait être publiée, affirme qu'elle s'opère par l'effet de la demande d'acquisition et à sa date, à la seule condition imposée au bénéficiaire de payer le prix de la mitoyenneté à acquérir, sans autre formalisme.



## Professionnels

### Compétences des commissaires de justice

(décret n° 2021-1625 du 10.12.21 : JO du 12.12.21)

Pour mémoire, l'ordonnance du 2 juin 2016 a créé la profession de commissaire de justice, qui résulte de la fusion des professions d'huissiers et de commissaires-priseurs judiciaires. La fusion sera effective le 1<sup>er</sup> juillet 2022, et la mise en place de la profession est progressive jusqu'en 2026, date à laquelle la profession deviendra exclusive. Ce décret du 10 décembre 2021 précise :

- les compétences territoriales des commissaires de justice, qui pourront accomplir leur actes sur l'ensemble du territoire (Titre I) ;
- leurs obligations professionnelles et leurs attributions, en distinguant les activités qui leur sont réservées et celles qu'ils exercent sans monopole (Titre II).

En matière de logement, les commissaires de justice pourront être administrateurs d'immeuble. Cette fonction était déjà ouverte aux huissiers (décret du 10.12.21 : art. 29).



## Droit général

### Protection des consommateurs

(ordonnance n° 2021-1734 du 22.12.21 : JO du 23.12.21 / Rapport du 22.12.21)

L'ordonnance du 22 décembre 2021 transpose la directive n° 2019/2161 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 relative à une meilleure application et une modernisation des règles de l'Union en matière de protection des consommateurs. Son objectif est de moderniser le cadre juridique de la protection des consommateurs, de renforcer l'effectivité des règles existantes face au risque d'infractions à l'échelle européenne et de les adapter à la transformation numérique.

L'ordonnance introduit de nouvelles mesures et adapte certaines dispositions du droit de la consommation, notamment :

- un élargissement de la liste des pratiques commerciales trompeuses ;
- un renforcement des sanctions administratives en cas de manquement du professionnel à son obligation légale d'information sur l'existence et les modalités des garanties légales de conformité et des éventuelles garanties commerciales ;
- un renforcement de la protection du consommateur lors de la conclusion d'un contrat conclu à distance ou hors établissement, en particulier pour appliquer les règles relatives à leur formation, et pour les contrats de fourniture de contenu numérique sans support matériel ou de services numériques ;
- une interdiction de toute visite non sollicitée d'un professionnel au domicile d'un consommateur en vue de vendre des produits ou de fournir des services lorsque le consommateur a manifesté de manière claire et non ambiguë ne pas vouloir faire l'objet d'une telle visite (de la part d'un agent immobilier par exemple).

## Procédure civile : modifications diverses

(décret n° 2021-1322 du 11.10.21 : JO du 13.10.21)

Le décret du 11 octobre 2019 clarifie différentes règles de procédure civile.

Tout d'abord, l'ordonnance portant injonction de payer est désormais revêtue de la formule exécutoire. Cette ordonnance devra être signifiée au débiteur, avec la requête, ainsi que les documents justificatifs. Le délai d'opposition devra être mentionné « de manière très apparente ».

Ensuite, le délai de remise au greffe de l'assignation à date est unifié à 15 jours avant l'audience. Le délai de deux mois est donc supprimé lorsque la communication de la date d'audience par le greffe était opérée par voie électronique.

La faculté de déposer le dossier en procédure écrite ordinaire est rétablie, après avoir été supprimée par la loi du 23 mars 2019 de réforme pour la justice, sous réserve que le juge considère que l'affaire ne requiert pas de plaidoirie et qu'elle ait fait l'objet d'une demande des avocats.

Le régime de la procédure participative connaît deux changements : la renonciation des parties à se prévaloir de toutes les exceptions de procédure et de fins de non-recevoir lors de la signature d'une convention de procédure participative devient facultative ; de plus, le rapport déposé par le technicien choisi d'un commun accord par les parties aura désormais valeur de rapport d'expertise judiciaire.

Enfin, il est désormais interdit de recourir à l'article 820 du Code de procédure civile permettant l'interruption des délais pour agir dans les hypothèses où un mode alternatif de règlement des litiges est imposé.

## Réforme du droit des sûretés : mesures réglementaires

(décrets n° 2021-1887, n° 2021-1888 et n° 2021-1889 du 29.12.21 : JO du 30.12.21)

Prise en application de la loi du 22 mai 2019 relative à la croissance et à la transformation des entreprises, l'ordonnance du 15 septembre 2021 procède à une réforme du droit des sûretés (cf. [Habitat Actualité n° 182](#)). L'objectif de l'ordonnance est de simplifier le droit des sûretés et de renforcer son efficacité, tout en assurant un équilibre entre les intérêts des créanciers et ceux des débiteurs et des garants. Trois décrets du 29 décembre 2021 fixent les modalités réglementaires d'application de l'ordonnance.

Ils ont notamment pour objet de :

- lister les sûretés mobilières et les opérations connexes dont la publicité est assurée par une inscription au registre des sûretés mobilières et autres opérations connexes ;
- définir les modalités d'inscriptions initiales, modificatives, de radiation et les modalités de consultation des informations inscrites au registre des sûretés mobilières ;
- préciser la procédure de purge des inscriptions sur les immeubles, notamment les meubles immobilisés par destination ;
- introduire une articulation entre les procédures de saisie-vente mobilière et les sûretés inscrites sur le bien saisi ;
- adapter les textes à l'extension de l'objet du gage aux immeubles par destination et au remplacement du privilège du vendeur par une hypothèque légale spéciale du vendeur ;
- permettre à la caution de bénéficier d'une mesure conservatoire à l'encontre du débiteur principal dès la prolongation de l'échéance du terme de l'emprunt garanti, alors même qu'elle ne se trouve pas dans les conditions pour obtenir un titre à son encontre.

*En savoir plus : lire Analyse juridique n° 2021-08*

## Aide juridictionnelle : modèle de formulaire et de notice de présentation

(arrêté du 5.1.22 : JO du 7.1.22 et circulaire du 20.1.22)

Un nouveau formulaire de demande d'aide juridictionnelle est applicable depuis le 8 janvier 2022. Plus clair et plus complet, il intègre les modifications issues du décret du 28 décembre 2020, ayant procédé à une refonte complète des textes sur l'aide juridictionnelle. La condition de ressources, notamment, est appréciée au regard de trois critères : le revenu fiscal de référence, la valeur en capital du patrimoine mobilier ou immobilier et la composition du foyer fiscal.

Pour être admis à l'aide juridictionnelle, trois types de plafonds sont prévus, relatifs :

- aux ressources ;
- au patrimoine mobilier ;
- au patrimoine immobilier.

Leurs montants ont été fixés par la circulaire du 20 janvier 2022 et sont applicables depuis le 21 janvier.

Le formulaire de demande d'aide juridictionnelle est enregistré sous le numéro CERFA 16146\*03 et sa notice de présentation, fixant la liste des pièces à joindre à la demande, sous le numéro CERFA 52347#03.

## Propositions, Projets

### **Différenciation, décentralisation, déconcentration et diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS)**

(projet de loi n° 738 du 4.1.22)

Le projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dit « 3DS », présenté en Conseil des ministres le 12 mai 2021, a été adopté en première lecture par le Sénat le mercredi 21 juillet 2021 et par l'Assemblée nationale le 4 janvier 2022. Il a été transmis à une commission mixte paritaire dont les travaux ont démarré le 31 janvier 2022.

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

Les mesures envisagées sont notamment les suivantes :

- la pérennisation de l'obligation d'un quota minimum de logements sociaux, fixé de 20 % à 25 % par la loi SRU, au-delà de 2025, mise en place d'un système de rattrapage glissant et amélioration du mécanisme d'exemption ;
- la consécration du Contrat de mixité social (CMS) ;
- le décalage des dates butoirs pour la mise en place d'un système de cotation et pour la mise en conformité des conventions de réservation respectivement au 31 décembre 2023 et au 24 novembre 2023 ;
- la pérennisation de la possibilité pour les Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) de se réunir de manière dématérialisée ;
- l'élargissement des compétences des Organismes de fonciers solidaires (OFS) à des opérations portant sur des logements existants déjà en leur possession et délégation du Droit de préemption urbain (DPU) ;
- dérogations possibles aux règles du Plan local d'urbanisme (PLU) dans les Grandes opérations d'urbanisme (GOU) ;
- la prolongation de l'expérimentation de l'encadrement des loyers jusqu'au 25 novembre 2026 ;
- la modification des procédures d'acquisition des biens sans maître et de la procédure d'expropriation des biens en état d'abandon manifeste ;
- l'élargissement des Opérations de revitalisation du territoire (ORT) ;
- l'habilitation du Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance, des mesures visant à moderniser le régime de la publicité foncière et le régime de l'inscription des privilèges immobiliers et des hypothèques ;
- l'harmonisation des conventions de délégations conclues entre l'État et les EPCI ;
- la création d'un état de calamité naturelle exceptionnelle, à titre expérimental, pour une durée de cinq ans dans l'ensemble des collectivités ultra-marines.

Un numéro spécial de notre bimestriel Habitat actualité sera consacré au décryptage de ce texte. Il sera mis en ligne dès publication de la loi au journal officiel.

## Fenêtre sur...

### Les acteurs

#### ANRU

(décret du 15.12.21 : JO du 16.12.21)

Par décret du Président de la République, **Anne-Claire Mialot** est nommée directrice générale de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Elle succède à Nicolas Grivel.

#### Action Logement immobilier

(communiqué de presse du 16.12.21)

Réuni le 16 décembre, le conseil d'administration a nommé **Frédéric Carré** président d'Action Logement Immobilier. Il succède à Pierre Esparbès.

#### FOPH

(communiqué de presse du 7.12.21)

**Marcel Rogemont** est réélu président de la Fédération des offices publics de l'habitat (FOPH).

### Les institutions

#### Comité des partenaires du logement social

(arrêté du 10.1.21 : JO du 15.1.21)

Les membres des trois collèges sont désignés comme suit :

- les membres du collège prévu au 1° de l'article L.313-17-2 du code de la construction et de l'habitation sont désignés par l'association mentionnée à l'article L.313-18 ;
- les membres du collège prévu au 2° de l'article L.313-17-2 du code de la construction et de l'habitation sont désignés ainsi :
  - six membres par l'Union sociale pour l'habitat,
  - un membre par la fédération des entreprises publiques locales,
  - un membre par la fédération des organismes agréés en application de l'article L.365-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- les membres du collège prévu au 3° de l'article L.313-17-2 du code de la construction et de l'habitation sont désignés ainsi :
  - deux membres par l'Association des maires de France,
  - un membre par l'Assemblée des communautés de France,
  - un membre par l'association France urbaine,
  - deux membres par l'Assemblée des départements de France,
  - deux membres par l'association Régions de France.

## Édition

## Ministère chargé du logement

## Les organismes de logement social - Chiffres clés 2019



Cette brochure publie les résultats de l'exercice 2019 des OPH et SA d'HLM. À destination des différents acteurs du secteur du logement social, pouvoirs publics, bailleurs et acteurs du financement, elle fournit les données générales et situation financière des organismes de logement social.

*En savoir plus : lire la brochure*

## Ministère du logement et Anah

## Loc'Avantages – la réduction d'impôts qui profite à tous



Depuis janvier 2022, le dispositif Louer Abordable change de nom pour devenir Loc'Avantages. Ce dossier d'information présente le nouveau dispositif qui se décline sous trois niveaux de loyers : Loc1, Loc2 et Loc3 (anciens loyers intermédiaire, social et très social du Louer abordable). Il détaille également les dates de mises en place du dispositif, les avantages pour chaque acteur et illustre le dispositif grâce à différents exemples.

*En savoir plus : lire le dossier d'information*

## Anah

## France Rénov' – le service public pour mieux rénover mon habitat



Ce dépliant d'information présente France Rénov', le nouveau service public dédié à la rénovation de l'habitat.

*En savoir plus : lire le dépliant*

## ADEME

## Les aides financières en 2022



Le guide des aides financières de l'ADEME a été actualisé en janvier 2022.

*En savoir plus : lire le guide*

## Changer de chauffage



Ce guide est dédié à l'amélioration et la rénovation du chauffage individuel et de la production d'eau chaude sanitaire dans un logement. Il propose un panorama des équipements de chauffage et d'eau chaude sanitaire et des énergies disponibles pour les maisons individuelles.

*En savoir plus : lire le guide*

## Un hiver tout confort



Ce guide présente les bons gestes et des petits investissements utiles pour optimiser la chaleur de son logement à moindre coût et sans rénovation.

*En savoir plus : lire le guide*

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



Cette fiche présente les étiquettes énergie réglementaires sur l'électroménager, explique pourquoi certains produits ont une nouvelle étiquette et d'autres conservent l'ancienne version et clarifie les évolutions en cours.

*En savoir plus : lire la fiche*

## ANCOLS

### Rapport public annuel de contrôle 2020



Au titre de l'exercice 2020, l'ANCOLS réalise et adresse au ministre chargé du Logement un rapport public annuel de contrôle dans lequel elle expose les principales conclusions de ses contrôles. Il est constitué de :

- trois insertions qui présentent l'organisation de la mission de contrôle de l'ANCOLS, le bilan de l'activité de contrôle et les suites administratives consécutives aux contrôles ;
- six insertions dans lesquelles sont développées les conclusions des contrôles de l'agence selon deux approches : focus d'organismes et de groupes d'organismes d'une part, focus territoriaux d'autre part.

*En savoir plus : lire le rapport*

## ANCT

### Villes moyennes et transition écologique : quelle mutation des modes de production



Cette publication présente les résultats de la Fabrique prospective, lancée en 2020. Elle a eu pour but de faire bénéficier à quatre villes moyennes de France du programme Action Cœur de ville. Les résultats détaillent notamment les leviers à mobiliser pour accélérer et amplifier les mutations en cours et les pistes d'action au niveau national.

*En savoir plus : lire la publication*

### Petites villes et santé environnementale : quelles attentes, quelles mutations, quelles ressources ?



Cette publication présente les résultats de la Fabrique prospective, lancée en 2020. Elle a eu pour but d'accompagner quatre petites villes dans l'anticipation de la demande sociale, des mutations et des risques en termes de santé environnementale. Les résultats détaillent les enjeux et atouts des petites villes en terme de santé environnementale et les pistes nationales pour répondre aux points de blocages identifiés.

*En savoir plus : lire la publication*

### Les effets du relogement sur la trajectoire résidentielle des habitants dans le cadre des opérations de rénovation urbaine



À la suite de l'évaluation demandée par l'Agence nationale de cohésion des territoires (ANCT), la parole des personnes relogées a été recueillie et analysée sur la base de plusieurs questions : quel est votre niveau de satisfaction après votre relogement ? Quels sont les effets sur votre trajectoire résidentielle ? Comment se reconfigurent vos réseaux, vos repères et votre mobilité ? Quels sont les effets du relogement sur votre trajectoire sociale et votre niveau d'intégration à la cité ?

*En savoir plus : lire la publication*

### Comment faire vivre son CRTE ?



Ce guide, dédié au Contrat de relance et de transition écologique (CRTE), explicite comment mettre en place des instances de pilotage dynamiques, faire évoluer son CRTE, favoriser la participation au CRTE, créer des dynamiques au sein et entre CRTE...

*En savoir plus : lire le guide*

## AQC

### Réduire la vulnérabilité des bâtiments



Destiné aux concepteurs et plus généralement à tous les professionnels du bâtiment et de l'immobilier, ce guide explique la nécessaire intégration de la prévention des pathologies liées à l'utilisation à la conception du bâtiment. Il précise par exemple, comment limiter les effets d'une tempête ou d'une canicule, protéger en cas de malveillance ou d'incendie.

*En savoir plus : lire le guide*

### Entretien et maintenance en maison individuelle



Cette fiche pratique rappelle l'importance, pour les propriétaires, d'entretenir l'ouvrage construit afin d'éviter des sinistres. Elle apporte un éclairage sur les points de vigilance, les modalités que doit contenir le contrat, le devoir de conseil du professionnel ou encore les obligations du propriétaire et/ou du locataire.

*En savoir plus : lire la fiche pratique*

## Les balcons



Cette fiche pratique est dédiée à l'entretien des balcons et à la prévention des pathologies. Elle rappelle le rôle des usagers en matière d'entretien et le rôle du professionnel en matière de sécurité en cas d'intervention.

*En savoir plus : lire la fiche pratique*

## Entretien et maintenance en habitat collectif



Cette fiche pratique précise pourquoi le propriétaire doit entretenir l'immeuble, quels sont les niveaux d'entretiens à effectuer, ce qu'est le devoir de conseil du professionnel ou encore quels sont les différents professionnels qui peuvent intervenir.

*En savoir plus : lire la fiche pratique*

## Pompe à chaleur aérothermique (air/air ou air/eau)



Cette fiche technique est dédiée à l'entretien des Pompes à chaleur (PAC) afin d'éviter l'arrêt ou l'insuffisance de chauffage ou des dysfonctionnements. Elle rappelle le rôle de l'utilisateur pour entretenir la PAC et le rôle du professionnel en cas d'intervention.

*En savoir plus : lire la fiche technique*

## Les toitures-terrasses



Cette fiche pratique rappelle l'entretien particulier que requièrent les toitures et terrasses. Elle définit les actions d'entretien qui relèvent de l'utilisateur et le rôle du professionnel en cas d'intervention.

*En savoir plus : lire la fiche pratique*

Date de publication : 1<sup>er</sup> février 2022

N° ISSN : 2780-4518

Directrice de la publication : Roselyne Conan

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

Assistante de rédaction : Marie-Claire Benard

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

 @Anil\_Officiel -  [company/agencenationaleinformationlogement/](https://www.linkedin.com/company/agencenationaleinformationlogement/) -  ANIL Agence Nationale Information Logement