



N° 183
Novembre 2021

SOMMAIRE

LE RÉSEAU

Observatoire local des loyers : agrément de l'ADIL des Alpes-Maritimes	2
--	---

ÉTUDES & COMMENTAIRES

De nos partenaires	
Baromètre Qualitel 2021 « Logement : peut-on joindre le durable à l'agréable ? »	3
Le déploiement par l'Anah du dispositif « MaPrimeRénov' » : premiers enseignements	3
Rapport du Compte du logement 2020	3
Coûts de construction des logements sociaux : Un prix de revient en hausse modérée, Eclairages n°25	4
Le baromètre de la cohésion des territoires	4
Stratégie nationale de lutte contre la pauvreté : le point sur la mise en œuvre 2018-2021	5
Mieux connaître la demande de logement social pour mieux orienter les politiques publiques	5
Bilan et perspectives d'amélioration de la mise en œuvre de l'obligation d'attributions de logements sociaux situés en dehors d'un quartier prioritaire de la politique de la ville à des ménages modestes	6
Rapport de la commission pour la relance durable de la construction de logements, Diagnostic et mesures phares (tome 1) et approfondissement du contrat local et autres mesures nationales (tome 2)	7

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Financement	9	Qualité de l'habitat	13
Location	9	Urbanisme	14
Publics en difficulté	10	Collectivités locales	15
Habitat dégradé	11	Professionnels	16
Contrats	12	Droit général	16

PROPOSITIONS, PROJETS

Projet de loi de finances pour 2022	17
-------------------------------------	----

FENÊTRE SUR...

Les acteurs			
Ministère chargé du Logement	28	FPI	28
Comité d'évaluation scientifique et technique		CNAF	28
« Habitat, aménagement, villes et territoires »	28	GIP SNE	28
ANRU	28	AMF	28

ÉDITION

ANIL	29
Ministère chargé du Logement	29
DIHAL	30
ANCT	30
ADEME	30
Banque des territoires	31
Cerema	31

Le réseau

Observatoire local des loyers : agrément de l'ADIL des Alpes-Maritimes

(arrêté du 2.11.21 : JO du 7.11.21)

Par arrêté du 2 novembre 2021, l'ADIL des Alpes-Maritimes est agréée en tant qu'Observatoire local des loyers (OLL) pour un périmètre géographique d'observation comprenant 163 communes.

Études & commentaires ... De nos partenaires

Baromètre Qualitel 2021 « Logement : peut-on joindre le durable à l'agréable ? »

Qualitel, octobre 2021

Pour la cinquième édition de son Baromètre annuel consacré aux aspirations des Français en matière de logement durable, l'association Qualitel en partenariat avec Ipsos et l'Anah a pu interroger 4 545 personnes.

Les trois-quarts des sondés sont sensibles à la question de posséder un logement plus respectueux de l'environnement. 30 % d'entre eux estiment néanmoins habiter un tel logement. Cette sensibilité est davantage exprimée par les jeunes : la moitié des 18-34 ans est prête à payer plus cher pour un logement plus durable, contre 31 % des plus de 60 ans. Malgré une sensibilité croissante, toutes générations confondues, la localisation (64 %), le prix (50 %) ainsi que la superficie (42 %) restent les trois principaux critères dans les recherches de logement, loin devant la protection de l'environnement (4 %).

Le logement durable est avant tout assimilé aux économies d'énergie, qui figurent dans le top cinq des critères indispensables. La protection de la biodiversité ou encore la proximité des infrastructures sont jugées plus secondaires, bien que les transports soient le premier poste d'émissions des gaz à effet de serre. Des équipements tels que les bacs de tri sélectif (41 %) ou bien encore la présence de végétaux (36 %) apparaissent plus importants que des équipements servant à améliorer la performance énergétique des logements comme la pompe à chaleur (14 %). Un décalage subsiste entre la perception et la réalité du caractère durable du logement.

Les Français considèrent que le logement durable, qu'il soit neuf ou rénové, apporte un bénéfice économique et une amélioration du confort. Par exemple, 34 % des occupants de logements de moins de dix ans certifiés par Qualitel sont très satisfaits du niveau de consommation énergétique contre 18 % des occupants non certifiés.

La majorité des Français anticipe une modification de la réglementation d'ici dix ans : 61 % pensent probable l'obligation de rénover son logement s'il ne respecte pas certains critères. Cette conviction est davantage exprimée par les 18-35 ans, dont un peu plus de la moitié (56 %) juge probable que d'ici dix ans, tous les logements neufs soient autonomes en énergie.

Enfin, les Français privilégient majoritairement la densité par la construction des logements à la verticale (56 %) préférant préserver les sols naturels ou agricoles. Parmi les moins de 35 ans, 64 % plaident pour plus de densité afin de lutter contre l'artificialisation des sols.

En savoir plus : lire le Baromètre Qualitel

Le déploiement par l'Anah du dispositif « MaPrimeRénov' » : premiers enseignements

Cour des comptes, septembre 2021

La Cour des comptes publie un audit flash sur le dispositif MaPrimeRénov', qui prend la forme de subventions versées aux propriétaires qui entreprennent des travaux d'isolation ou de chauffage après accord de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Cette aide est financée jusqu'en 2022 à hauteur de 2 Md€ dans le cadre du plan de relance. La Cour souligne que l'aide encourage davantage la massification de la rénovation énergétique après une décennie consacrée à la lutte contre la précarité énergétique : le programme vise la rénovation de 500 000 logements par an. Du 1^{er} janvier 2020 au 30 juin 2021, 574 000 dossiers ont été déposés, dont 76 % acceptés, représentant 200 000 primes versées. Les deux tiers des dossiers traités concernent les ménages modestes. Les projets aidés portent aux deux-tiers sur des changements de chauffage et au tiers sur des travaux d'isolation. Selon la Cour, ces résultats démontrent une adhésion des propriétaires et des entreprises au dispositif et rendent compte de la réussite du déploiement de l'aide, dont l'une des forces réside dans sa simplicité d'accès. Cependant, des interrogations subsistent sur la capacité du dispositif à financer sur le long terme des travaux plus lourds et à résorber les passoires énergétiques. La Cour renvoie ainsi à la nécessité d'une évaluation de l'efficacité du dispositif aussi bien dans la lutte contre la précarité énergétique pour les plus modestes que sur son impact environnemental global. À l'aune de cet audit, la Cour émet quatre recommandations qui reposent sur l'organisation d'une communication rigoureuse sur le dispositif, la pérennisation financière du dispositif au-delà de 2022, l'évaluation des gains énergétiques avant la fin 2021 et une évaluation en 2023 de l'impact de l'aide dans la lutte contre la précarité énergétique pour les ménages les plus modestes.

En savoir plus : lire l'audit

Rapport du Compte du logement 2020

SDES, septembre 2021

Le compte satellite du logement retrace, depuis 1984, l'ensemble des dépenses liées au logement effectuées par tous les acteurs économiques (ménages, personnes morales, État) qu'elles soient courantes (loyers, charges, redevances...) ou d'investissements (en logements neufs, en travaux ainsi que les frais liés à toute opération immobilière).

Ce rapport, rédigé par le SDES, présente la place du logement dans l'économie nationale en 2020, et décrit l'état du parc de logements, son mode d'occupation et son évolution, afin d'éclairer l'élaboration et l'évaluation des

politiques publiques dans le domaine du logement. Dans le contexte des mesures sanitaires restrictives, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement a diminué de - 2,9 %, alors qu'elle avait progressé de 2,7 % en 2019 pour s'établir à 504 milliards d'euros.

Cette régression s'explique essentiellement par une chute de l'investissement en logement, qu'accompagne un ralentissement de la progression des dépenses courantes. La production de logements neufs a baissé de manière exceptionnelle, alors que les acquisitions dans l'ancien ont connu une meilleure reprise après le premier confinement national.

Les aides au logement représentent l'ensemble des avantages financiers accordés aux consommateurs ou producteurs de service de logement. Elles aident les premiers à se loger et les seconds à investir dans la construction de logements neufs et dans l'amélioration de la qualité des logements existants. Essentiellement financées par la puissance publique (État et collectivités territoriales), ces aides représentent en 2020, 37,6 milliards d'euros. Ce montant continue à diminuer (- 2,4 %, après - 3,7 %), principalement sous l'effet de la poursuite de la forte baisse des avantages de taux.

En savoir plus : lire le rapport

Coûts de construction des logements sociaux : un prix de revient en hausse modérée, Eclairages n° 25

Banque des territoires, octobre 2021

La Banque des territoires publie une étude sur les coûts de construction des logements sociaux en se focalisant sur le prix de revient, c'est-à-dire la somme des coûts supportés pour la production d'un logement social.

Les auteurs analysent que le prix de revient d'un logement social s'établit en moyenne à 156 000 € en septembre 2021 et qu'il a augmenté modérément depuis 2014 (+ 0,9 % par an) après une période de stabilité entre 2014 et 2017. Le prix au m² a progressé plus rapidement que le prix au logement, du fait d'une baisse de la surface moyenne sur la période, passant de 69,5 m² par logement en 2014 à 66,5 m² en 2020.

Parmi les trois grandes composantes du prix (foncier, travaux de construction et autres charges), le foncier a contribué à plus de la moitié du prix de revient par logement sur l'ensemble de la période. Néanmoins, les auteurs précisent que les prix du foncier et leurs évolutions sont très disparates à l'échelle du territoire national et proposent des analyses des prix de revient par départements et selon le zonage A/B/C. Ainsi, il apparaît que le prix de revient est bien plus élevé en zones tendues, où il atteint 3 400 € au m² en zone A bis en 2020, qu'en zone moins tendue (2 200 € au m² en zone B1 et moins de 2 000 € au m² en zone C).

Outre les prix du foncier, les coûts de construction concourent à l'augmentation du prix de revient depuis 2019, notamment au cours des derniers mois, en raison de difficultés d'approvisionnement et de la hausse des prix des matières premières.

Prospectivement, les auteurs estiment que les difficultés d'accès au foncier, la nouvelle réglementation environnementale (RE2020) et l'objectif de zéro artificialisation nette des sols pourraient à plus long terme avoir un impact haussier sur les prix de revient des logements sociaux.

En savoir plus : lire l'étude

Le baromètre de la cohésion des territoires

ANCT, octobre 2021

L'Agence nationale pour la cohésion des territoires (ANCT) publie la troisième édition du baromètre de la cohésion des territoires, qui dresse un diagnostic de l'état de cette cohésion à travers des indicateurs statistiques regroupés autour de six thématiques : solidarité, conditions de vie, coopération, capital social, « capacitation » et transition écologique.

Ce baromètre s'appuie sur des indicateurs fiables et rigoureux d'un point de vue statistique, mobilisables et interprétables sans difficulté et mis à jour régulièrement par les producteurs de données. Il développe une approche nationale, avec des comparaisons régionales et une approche locale, avec des comparaisons au niveau intercommunal, voire départemental ou par zone d'emploi, mais aussi au niveau d'une typologie établie selon la grille communale de densité de l'Insee qui classe les communes en quatre groupes (communes denses, intermédiaires, peu denses et très peu denses). Des comparaisons sont également apportées dans certains cas à l'échelle des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Enfin, certains indicateurs sont également présentés à l'échelle de l'Europe avec des comparaisons par pays et par « régions européennes », comme la part des 65 ans et plus dans la population totale. Par ailleurs, chaque indicateur fait l'objet d'une fiche présentant à la fois les enjeux de cohésion des territoires que soulève le thème abordé, et une visualisation sous forme de tableaux, graphiques et cartes.

Des indicateurs clefs de l'offre et de la demande en logement sont ainsi représentés : démographie, croissance de l'emploi, le niveau de vie et de précarité, qualité du logement, accès au logement social. Le baromètre cartographie également le taux d'artificialisation des sols, dont le rythme ralentit depuis la fin des années 2000.

En savoir plus : lire le baromètre

Stratégie nationale de lutte contre la pauvreté : le point sur la mise en œuvre 2018-2021

Délégation interministérielle à la prévention et à la lutte contre la pauvreté, octobre 2021

Ce bilan d'étape revient sur trois ans de mise en œuvre de la Stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté, lancée en septembre 2018. Le déploiement de cette stratégie repose sur une animation territoriale portée par 18 commissaires placés sous l'autorité des Préfets de Région, et une contractualisation entre l'État et les collectivités via des conventions de lutte contre la pauvreté et d'accès à l'emploi. En 2021, 97 collectivités locales, 22 métropoles et cinq conseils régionaux sont signataires d'une telle convention avec l'État. La déclinaison territoriale de cette politique est réalisée en concertation avec l'ensemble des acteurs, qu'il s'agisse des entreprises, du monde associatif ou encore des personnes concernées.

Le plan quinquennal pour le Logement d'abord constitue le volet logement de cette stratégie, dont le déploiement doit être accéléré grâce à la mise en place depuis le 1^{er} janvier 2021 du service public de la rue au logement. 23 nouveaux territoires de « mise en œuvre accélérée du logement d'abord » ont été désignés début 2021, portant à 46 le nombre total de territoires engagés. Dans ce cadre, 12 600 logements sociaux ont été attribués à des ménages sans abri au 1^{er} semestre 2021 (soit 6,2 % des attributions contre 5,6 % en 2020), grâce notamment à la création au 1^{er} semestre 2021 de 3 775 logements en intermédiation locative (+ 33 % par rapport à 2019) et 497 places en pensions de familles. Un accord-cadre signé le 19 mars 2021 entre l'État, l'USH Action Logement et la Banque des Territoires inscrit par ailleurs comme objectif pour 2021 et 2022 la production de 250 000 logements sociaux dont 90 000 PLAI. Entre 2018 et juin 2021, 280 000 personnes sans domicile ont pu accéder au logement et 30 000 places ont été ouvertes dans des dispositifs de logement adapté et accompagné.

L'enveloppe du programme 177 a également été augmentée de 600 M€ en 2021, permettant ainsi de pérenniser les places d'hébergement ouvertes dans le contexte de la crise sanitaire.

Des crédits de la stratégie pauvreté sont par ailleurs consacrés à la prévention des expulsions locatives, contribuant ainsi à la mise en œuvre du troisième plan interministériel de prévention des expulsions locatives porté par la Direction interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement. 26 équipes mobiles chargées d'aller vers les ménages en procédure d'expulsion inconnus des services sociaux ont ainsi été mises en place, et 70 ETP ont été créés pour renforcer les moyens des Commissions de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) afin de prévenir les expulsions sans solution de logement.

Enfin, des programmes spécifiques sont également menés en direction des publics les plus vulnérables : la création de 40 lieux d'hébergement à « bas seuil d'exigence », l'accompagnement de près de 2 700 personnes dans le cadre du dispositif « Un chez soi d'abord » visant l'accès au logement de personnes sans abri souffrant de troubles psychiques sévères, ou encore la création de 1 500 places dédiées aux femmes enceintes, ou ayant un nourrisson à charge, sans solution de logement ou d'hébergement.

En savoir plus : lire le rapport

Mieux connaître la demande de logement social pour mieux orienter les politiques publiques

USH, septembre 2021

Ce rapport présente une analyse statistique de la demande de logement social, accompagnée de portraits illustratifs de la diversité des ménages demandeurs. Il entend constituer une première étape en matière de connaissance de la demande et s'inscrire dans la durée afin d'éclairer la mise en œuvre des politiques publiques.

Au 31 décembre 2020, la France compte 2,2 millions de demandes de logement social, soit une augmentation de 20 % par rapport à 2013 alors que, sur la même période, la population n'a crû que de 3 % et le nombre de logements sociaux de 9 %. Il est par ailleurs noté que 10 % des demandeurs ont une demande active depuis près de cinq ans.

Il n'existe pas de « profil type » des ménages demandeurs, mais ceux-ci se singularisent néanmoins de la population nationale à plusieurs égards :

- niveau de vie : près de la moitié des ménages demandeurs se situe sous le seuil de pauvreté local. Seuls 5 % des ménages disposent de revenus supérieurs au plafond PLUS ;
- situation par rapport à l'emploi : moins de la moitié des demandeurs est en situation d'emploi stable (42 %), et 15 % d'entre eux sont au chômage, contre 8 % dans la population française. Les demandes dont le titulaire est en situation d'emploi stable sont surreprésentées en zone tendue alors que les demandes des retraités émanent plus souvent des zones détendues ;
- composition des ménages : les personnes seules représentent près de la moitié de la demande avec une légère progression de cette tendance depuis 2015. Les familles monoparentales sont surreprésentées, puisqu'elles comptent pour 24 % des demandes alors qu'elles ne sont que 10 % au sein de la population. Ce sont ainsi près de 70 % des ménages demandeurs qui sont constitués d'un seul adulte, avec ou sans enfants, contre 46 % dans l'ensemble de la population. Enfin, les couples avec enfants représentent 20 % des demandes et ceux sans enfant(s) 9 %.

Les demandes de mutation de ménages déjà locataires du parc social représentent un tiers des demandes, suivie de celles des ménages logés dans le parc privé (28 %), puis par celles des ménages hébergés chez des tiers

(21 %). 10 % des demandeurs sont logés en hébergement temporaire, 3 % sont propriétaires occupants et 3 % sont sans-abri.

Les demandes de mutation ont leurs particularités. Elles comptent moins d'actifs et davantage de retraités. Les personnes seules sont à l'origine d'une demande sur cinq, contre 53 % hors mutation, alors que les couples avec enfant(s) et les familles monoparentales pèsent quant à elles davantage. Le poids des demandes de mutation est plus élevé dans les territoires détendus.

Le motif le plus fréquemment exprimé en matière de demande de logement porte sur la petitesse du logement occupé (un tiers des demandes). Parmi les autres principaux motifs évoqués, ceux liés à la famille sont cités dans 29 % des demandes ; un quart des ménages demandeurs sont dans une situation de logement précaire et 20 % font état de la cherté du logement occupé. Les ménages en demande de mutation évoquent quant à eux plus souvent les motifs de santé ou de handicap, le souhait de se rapprocher de leur famille ou encore un logement trop grand.

Le rapport réalise également un focus sur trois types de demandeurs spécifiques :

- les ménages reconnus prioritaires au titre du DALO : ils représentent 3 % des demandes actives au 31 décembre 2020 et sont largement surreprésentés en Île-de-France. Il s'agit plus souvent de familles avec trois enfants ou plus (couple ou non) et sont en attente d'un logement depuis plus longtemps (59 mois contre 22 mois en moyenne). Ils sont 89 % à se situer sous le plafond PLAI (contre 74 % pour l'ensemble) et leurs deux principaux motifs de demande sont la petitesse du logement (46 % contre 35 %) et une situation de logement précaire - voire l'absence de logement (44 % contre 24 %).
- Les ménages du « premier quartile » : ils représentent 22 % des demandes actives au 31 décembre 2020. Il s'agit plus souvent de familles monoparentales ou de grandes familles et sont moins souvent en emploi stable (16 % contre 42 %). Ils se situent à 96 % sous le plafond PLAI et le principal motif de demande indique une situation de logement précaire - voire l'absence de logement.
- Les ménages entrant dans le cadre du Logement d'abord : ils représentent 13 % des demandes actives au 31 décembre 2020. Il s'agit exclusivement de ménages en situation de précarité de logement, surreprésentés en Ile-de-France. Ils sont davantage composés de personnes seules (67 % contre 45 %), globalement plus jeunes et plus pauvres (85 % d'entre eux sont sous le plafond PLAI).

Enfin, près de la moitié des demandes porte sur des petites typologies de logement (T1-T2 pour 47 % et T1-T2-T3 pour près de 75 %) ; cette part est stable depuis cinq ans. Le rapport note ainsi un décalage entre l'offre et la demande, le parc social étant composé au 1^{er} janvier 2020 de 27 % de T1-T2 et de 64 % de T1-T2-T3. Il souligne également l'ancrage local de la demande, puisque seuls 16 % des souhaits portent sur un logement hors de l'EPCI de résidence et 6 % hors de la région.

En savoir plus : lire le rapport

Bilan et perspectives d'amélioration de la mise en œuvre de l'obligation d'attributions de logements sociaux situés en dehors d'un quartier prioritaire de la politique de la ville à des ménages modestes

Ancols, octobre 2021

L'Ancols a publié le 5 octobre 2021 une étude sur la difficile application de l'obligation d'attribuer au moins 25 % de logements sociaux hors Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) aux ménages du premier quartile ou à des ménages relogés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Cette disposition, instaurée par la loi Égalité et Citoyenneté en 2017, poursuit un objectif de mixité sociale, en augmentant l'accueil des ménages le plus modestes hors QPV, tout en limitant le taux d'attribution de ces ménages en QPV.

Le taux d'attribution aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV est loin de cet objectif national : seuls 10 % des EPCI concernés ont atteint les 25 %.

La non-atteinte de cet objectif peut s'expliquer par trois facteurs, qui peuvent se cumuler : la complexité de mesure de l'indicateur, un objectif d'attribution peu approprié localement et un cadre de mise en œuvre qui reste en construction.

L'indicateur est considéré comme complexe à mettre en place et à suivre, car fondé sur des données déclaratives non contrôlées préalablement, jugées peu fiables et parfois sous-évaluées, qui peuvent abaisser le seuil réel du premier quartile de ressources. En outre, c'est un indicateur nouveau difficile à piloter localement : les acteurs en charge des attributions prennent en référence le revenu fiscal de référence ; les outils de suivi ne sont pas adaptés, et la publication des arrêtés annuels fixant le 1^{er} quartile en milieu d'année complexifie le pilotage de l'objectif. Mais le rapport souligne l'amélioration de la qualité des données recueillies, notamment grâce au travail de sensibilisation réalisé par des guichets uniques d'accueil et des demandeurs, comme l'ADIL 44, et l'adaptation des outils de suivi, comme le fichier Imowheb géré par le Creha Ouest.

Le deuxième frein est l'appropriation de l'objectif en lui-même, dont l'articulation avec les autres objectifs en matière d'attribution peut manquer localement de visibilité (taux d'attribution en QPV, prise en compte des ménages prioritaires du CCH, détermination du caractère prioritaire des ménages du premier quartile) : la juxtaposition des objectifs autour des ménages précaires les met potentiellement en concurrence. L'application du

strict seuil du 1^{er} quartile, défini par le seul critère de ressources, peut exclure certains ménages en grandes difficultés des priorités d'attribution. Le rapport souligne l'effet contre-productif de la fin de la progressivité de l'atteinte des 25 % instaurée par la loi ELAN : la marche à gravir peut sembler haute pour certains EPCI, qui avaient construit une stratégie d'atteinte progressive pour déployer les moyens concourant à la réalisation de l'objectif (structuration de la gouvernance, développement d'une offre à bas loyer hors QPV, etc.).

Enfin, la majorité des EPCI assimilent une compétence nouvelle, qui suppose de créer un consensus et un cadre commun inexistant avant 2017, et donc, requiert le temps de la construction d'une gouvernance nouvelle. En octobre 2020, sur les 462 EPCI concernés par la réforme, le ministère en charge du logement avait identifié 97 EPCI qui avaient effectivement signé une Convention intercommunale d'attribution (CIA). La mise en œuvre d'actions concrètes, que ce soit le développement d'une offre économiquement accessible ou l'évolution des pratiques d'attribution de logement et d'accompagnement des ménages, dépend aussi de la maturité des cadres institutionnels et opérationnels.

En outre, si les CIA déclinent les objectifs d'attribution par bailleurs, elles ne le font pas par réservataires. De fait, les réservataires sont moins impliqués dans la mise en œuvre des 25 %, qui est portée par les bailleurs sociaux. Et parmi les bailleurs, du fait de la configuration de leur parc, ce sont les OPH qui contribuent le plus à l'accueil des ménages du 1^{er} quartile. « Si les objectifs d'attribution ne sont pas déclinés dans la CIA, aucun acteur ne se sent réellement comptable de la réussite ou non de l'objectif d'attribution du premier quartile. »

L'Ancols formule ainsi huit propositions :

- faciliter l'identification des ménages les plus modestes en fiabilisant les données relatives aux ressources et en modifiant l'indicateur du 1^{er} quartile pour qualifier les ressources ;
- accompagner les demandeurs ayant des ressources déclarées inférieures aux minima sociaux dans leur accès au droit ;
- automatiser l'examen de la solvabilité des ménages, en simulant systématiquement le droit et le montant des APL ;
- avancer la publication des seuils du premier quartile si l'indicateur n'est pas modifié pour faciliter le pilotage et la lisibilité de l'objectif ;
- identifier les acteurs sur lesquels l'obligation doit peser ;
- réaliser un suivi intermédiaire par les bailleurs pour mieux piloter l'objectif ;
- intégrer dans le suivi les données des autres ménages des autres quartiles, en particulier le deuxième ;
- accroître le parc déjà accessible aux ménages les plus modestes hors QPV en pilotant la mise en œuvre effective de la nouvelle politique des loyers.

En savoir plus : lire l'étude

Rapport de la commission pour la relance durable de la construction de logements, Diagnostic et mesures phares (tome 1) et approfondissement du contrat local et autres mesures nationales (tome 2)

Commission pour la relance durable de la construction de logements, octobre 2021

Le Premier Ministre a annoncé par lettre de mission en date du 31 mai 2021 la création de la commission sur la relance durable de la construction de logements, présidée par M. François Rebsamen. Les travaux de la commission ont produit un diagnostic et émis des propositions [tome 1], qui ont fait l'objet d'approfondissements [tome 2].

Tome 1 : Diagnostic et mesures phares

La commission constate une crise du logement concentrée dans les zones tendues : les besoins en logements demeureront élevés dans les prochaines années dans les secteurs où les tensions sont déjà vives, en particulier l'Île-de-France. Or, la production récente, en net décrochage dans les secteurs tendus, est insuffisante pour faire face à ces besoins. La construction de logements joue pourtant un rôle essentiel dans des secteurs en déficit d'offre, aux côtés de la mobilisation du parc existant. La commission appelle à un effort de relance dans ces territoires, qui s'appuie sur un lot de mesures.

Les premières visent à lever les réticences locales à l'acte de construire. Ces réticences peuvent être d'ordre politique, alimentées par une défiance vis-à-vis de la densification du cadre de vie, qu'un « discours politique clair et offensif » doit contrer. Ces réticences peuvent être aussi financières. Selon une étude réalisée par le cabinet FCL et annexée au rapport, la suppression de la taxe d'habitation réduit les recettes communales associées aux nouveaux logements. La Commission émet quatre recommandations : l'instauration d'un contrat local entre l'État, l'intercommunalité et les communes dans les zones les plus tendues qui fixe des objectifs en fonction des besoins en logement, l'atteinte des objectifs déclenchant le versement d'une aide de l'État, la compensation de l'exonération de la taxe foncière applicable au logement social pour une durée limitée (cinq à dix ans), la suppression de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) applicable au logement intermédiaire produit par les investisseurs institutionnels en la remplaçant par un crédit d'impôt sur les sociétés pour une durée limitée, et pour les logements libres, possibilité de supprimer l'intégralité l'exonération de TFPB pendant les deux premières années suivant la mise en service des logements neufs.

L'autre obstacle est la mobilisation du foncier. La commission émet plusieurs propositions pour accélérer la cession du foncier public, dont le potentiel reste important. Pour favoriser les opérations d'aménagement, elle recommande la pérennisation du fonds friche assortie d'objectifs et de moyens ambitieux dans les territoires tendus et le renforcement des moyens d'actions des Établissements publics fonciers (EPF) et d'aménagement (EPA) de manière adaptée aux enjeux propres à leur périmètre d'intervention. Elle propose également d'étendre jusqu'à cinq ans la durée d'implantation en-dessous de laquelle une opération de logement et d'hébergement temporaires est dispensée de formalités d'urbanisme. Enfin, elle invite à une réforme fiscale structurelle pour lutter contre la rétention foncière, en corrigeant et augmentant la fiscalité sur le stock, et en abaissant la fiscalité sur le flux.

Tome 2 : approfondissement du contrat local et autres mesures nationales

Ces propositions sont complétées par un second tome, détaillant 38 mesures, distinguant les territoires prioritaires et l'ensemble du territoire national.

Pour les territoires prioritaires, le contenu du contrat local introduit dans le tome un est précisé. Il serait élargi à tous les acteurs participant à sa mise en œuvre et s'appuierait sur une évaluation fine des besoins en logements lors de son renouvellement. Il prévoirait des engagements mutuels entre l'État et les maires pour : accélérer les procédures (participation du public par voie électronique, réduction des délais maximaux de transmission par les services de l'État, réduction des délais d'instruction) ; lever les obstacles à l'intensité urbaine (recours aux facultés de dérogation ouvertes par l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme sur des secteurs ciblés) ; accroître la qualité des logements et des aménagements (consécration dans le contrat d'ambitions de qualité des constructions neuves concertées avec les acteurs de la filière) ; insérer dans les contrats des clauses relatives au financement des équipements publics rendus nécessaires pour l'accueil de nouveaux publics.

La commission développe ensuite un lot de mesures pour l'ensemble du territoire.

Elle préconise que soit communiqué aux EPCI par le Préfet un état des lieux des besoins en logement, en particulier sociaux, pour asseoir une vision transparente et partagée de ces besoins, en priorité dans les zones tendues. Elle conseille en outre d'appliquer un dispositif de sanction qui pourrait être inspiré du dispositif SRU, « en cas de carence manifeste et persistante de la mise en œuvre des objectifs » inscrits dans le Programme local de l'habitat (PLH).

La commission propose par ailleurs de créer une commission locale de médiation dans les départements pour traiter des refus d'autorisation contestés, présidée par le Préfet. Elle peut être saisie par les maîtres d'ouvrage qui sont en conflit avec la commune au sujet de la délivrance d'un permis de construire. Lorsque le contentieux survient, le rapport identifie plusieurs dispositions pour en accélérer le traitement et la résolution, portant par exemple sur le délai de cristallisation des moyens et du jugement ou encore la possibilité de présenter un mémoire dédié exclusivement à l'irrecevabilité de la requête. Il suggère aussi d'étudier un relèvement du montant maximal de l'amende pour recours abusif.

Le rapport encourage la transformation des bureaux en logements, en agissant sur des normes réglementaires et en favorisant la création de structures de portage du foncier de bureaux pour les transformer prioritairement en logement social et intermédiaire. Il propose d'expérimenter un permis de construire autorisant à l'avance plusieurs destination « afin de reconnaître la construction d'immeubles réversibles en droit de l'urbanisme ».

Il suggère de renforcer les capacités d'action des Organismes de fonciers solidaires (OFS) en matière de réhabilitation, de garantie et de mobilisation du prêt Gaïa de la Banque des Territoires, d'accès au crédit immobilier des ménages candidats au Bail réel solidaire (BRS). Plus largement, il invite à enrichir le volet « accession sociale » dans les politiques locales de l'habitat.

Partant du constat que la ZAC se heurte au défaut d'encadrement du droit de délaissement, qui fait peser sur l'aménageur et la collectivité un risque l'amenant à définir un périmètre « au plus juste », au détriment de périmètres plus cohérents, le rapport invite à étudier un encadrement du droit de délaissement associé à ces opérations.

En dernier lieu, la Commission encourage la poursuite de la numérisation de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, invitant ainsi à étudier la piste d'un logiciel unique d'instruction développé par l'État et la constitution d'une base de données logements pour une connaissance approfondie du parc existant, qui apparie plusieurs bases de données relatives à la consistance des logements et leur identification.

En savoir plus : lire le rapport, tome 1 et tome 2

Actualité juridique



Financement

Conditions d'octroi des crédits immobiliers

(décision du 29.9.21)

Dans le prolongement de son communiqué de presse du 14 septembre 2021 (cf. [Habitat Actualité n° 182](#)), le Haut conseil de stabilité financière (HCSF), par une décision du 29 septembre 2021, ajoute deux critères aux conditions d'octroi d'un crédit immobilier propres à chaque établissement financier :

- un taux d'effort des emprunteurs n'excédant pas 35 % ;
- et une maturité du crédit n'excédant pas 25 ans.

De plus, le HCSF introduit une tolérance maximale de deux ans de différé d'amortissement s'ajoutant à la durée de 25 ans pour les crédits portant sur une Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou un Contrat de construction de maison individuelle (CCMI). L'achat dans l'ancien, sous condition de travaux, peut également bénéficier de cette tolérance. Ces mesures s'appliqueront aux nouveaux crédits décaissés à compter du 1^{er} janvier 2022.



Location

Réduction du loyer de solidarité

(arrêté du 17.9.21 : JO du 1.10.21)

La Réduction du loyer solidarité (RLS), instituée par la loi de finances pour 2018, est appliquée par les bailleurs sociaux aux locataires de logements faisant l'objet d'un conventionnement avec l'État et dont les ressources sont inférieures à un plafond donné, fixé au regard de la composition du foyer et de la zone géographique.

L'arrêté du 17 octobre 2021 fixe les montants mensuels, par zone et en fonction de la composition familiale du ménage, pour la période du 1^{er} octobre 2021 jusqu'au 31 décembre 2021. En décembre, un arrêté à paraître viendra fixer les plafonds de ressources mensuelles et les montants mensuels de la RLS applicables à partir du 1^{er} janvier 2022 pour l'année.

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

Dégât des eaux et jouissance paisible

(Cass. Civ III : 9.7.21)

Le copropriétaire bailleur doit assurer la jouissance paisible du logement à son locataire et intervenir, y compris lorsque le trouble provient des parties communes de l'immeuble.

En l'espèce, un locataire avait subi un dégât des eaux dans sa salle de bain. Le sinistre trouvait son origine dans les parties communes. Le locataire avait alors réclamé des dommages et intérêts en raison de la réparation tardive de sa salle de bain. Le copropriétaire bailleur a estimé qu'il n'était pas responsable du préjudice subi. Selon lui, il appartenait à son locataire d'actionner son assurance ou celle de l'immeuble pour faire entreprendre les travaux de réfection nécessaires étant donné que le dégât des eaux provenait des parties communes de l'immeuble.

Pour la Cour de cassation, il incombe au bailleur d'accomplir toutes les diligences nécessaires auprès du syndicat des copropriétaires pour remédier aux troubles de jouissance subis par le locataire, sans pouvoir se retrancher derrière le fait que ces troubles proviennent des parties communes de l'immeuble, ni renvoyer le locataire à saisir son assureur ou celui de la copropriété.

La Cour de cassation rappelle ainsi sa jurisprudence antérieure suivant laquelle le bailleur est tenu d'assurer la jouissance paisible du logement à son locataire, et doit répondre des nuisances provenant des autres locataires et des parties communes de l'immeuble, sauf en cas de force majeure ([Cass. Civ III : 23.11.11, n° 10-25.978](#)).

Bail verbal : reconduction tacite

(Cass. Civ III : 17.11.21)

À défaut de congé valablement délivré, un bail verbal portant sur un logement se reconduit tacitement.

En l'espèce, la Cour de cassation rappelle que le bail verbal portant sur un logement à usage d'habitation principale conclu par des bailleurs personnes physiques l'est pour une durée au moins égale à trois ans, et qu'en l'absence de congé valablement donné par les bailleurs, ce contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement par périodes triennales. Elle confirme sa jurisprudence suivant laquelle le bail verbal est considéré comme établi pour une durée indéterminée ; il convient donc d'y mettre fin en donnant congé, selon les modalités prévues par la loi ([Cass. Civ III : 31.3.16](#)).



Publics en difficulté

Logement locatif très social adapté : expérimentation en Guyane et à Mayotte

(décret n° 2021-1204 et arrêté du 17.9.21 : JO du 19.9.21)

Afin de répondre à l'urgence de relogement des ménages vivant actuellement dans les bidonvilles en Guyane et à Mayotte, le décret du 17 septembre 2021 prévoit la création, à titre expérimental, d'un dispositif d'« aide au logement locatif très social adapté », pour une durée de cinq ans. Elle concerne les logements dont le coût de production permet d'appliquer un loyer plafonné à 2,80 €/m² et qui bénéficient aux ménages à très faibles ressources.

Ce texte introduit les critères et les objectifs de l'expérimentation. Les modalités de mises en œuvre sont précisées dans l'arrêté du 17 septembre 2021 conjoint de la ministre chargée du Logement et du ministre des Outre-mer. L'arrêté détermine également les plafonds de ressources et de loyers associés, conditionnant l'entrée des locataires dans le champ de l'expérimentation et définit les subventions spécifiques aux logements locatifs très sociaux adaptés.

L'expérimentation devra donner lieu à un rapport annuel élaboré par les organismes ayant bénéficié de la subvention complémentaire sur ce parc (gestion des logements, évolution de l'occupation, loyers appliqués et charges locatives constatées et les actions mises en places au titre de la gestion locative renforcée) ce qui fera l'objet également d'une évaluation par le représentant de l'État dans le département qui remettra un rapport au ministre chargé du Logement et au ministre chargé des Outre-mer dans la dernière année de la période d'expérimentation.

Modification des paramètres de calcul des aides personnelles au logement

(arrêté du 23.9.21 : JO du 30.9.21)

L'arrêté du 23 septembre 2021 revalorise les paramètres de calcul des aides personnelles au logement et de l'aide à l'accession sociale et à la sortie de l'insalubrité dans les départements et régions d'outre-mer, en prenant en compte l'évolution de l'Indice de référence des loyers (IRL) (soit + 0,42 %).

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

Fixation des tarifs plafonds applicables aux CHRS

(arrêté du 24.8.21 : JO du 31.8.21)

Pour mémoire, en application des règles de budget et de financement des établissements médico-sociaux, des dotations régionales sont fixées chaque année. Leur montant est déterminé en fonction de plusieurs critères, tels que l'activité ou encore les coûts moyens des établissements et services.

À cet effet, l'arrêté du 24 août 2021 fixe, pour l'année 2021, les tarifs plafonds applicables aux Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), ainsi que les règles de convergence qui s'appliquent pour les établissements dépassant les tarifs.

Ces plafonds correspondent au coût de fonctionnement brut pour une place autorisée et sont établis en référence à la constitution de Groupes homogènes d'activité et de missions (GHAM), dont relèvent les CHRS. Ils sont majorés de 20 % pour les collectivités d'outre-mer.

Stratégies régionales d'investissement en santé relatives à l'offre personnes âgées

(circulaire du 24.9.21)

Les conclusions du Ségur de la santé ont été intégrées dans le plan France Relance permettant ainsi d'enclencher un plan d'investissement massif en matière de santé. Les principales orientations et modalités de déploiement ont été fixées par la circulaire du 10 mars 2021. L'objectif des enveloppes allouées dans ce cadre est de transformer les modalités d'accompagnement, de soutien à l'autonomie, la santé et la citoyenneté des personnes âgées. Une aide d'un montant de 1,5 milliards d'euros est mise en place ; elle est destinée à soutenir le libre choix du lieu de vie pour ces personnes, à permettre leur vie à domicile par le développement d'autres formes d'habitat (résidences autonomie, habitat inclusif) et à améliorer leur prise en soin.

La présente circulaire s'inscrit dans ce cadre en précisant les attendus des stratégies régionales d'investissement en santé quant aux orientations pluriannuelles et territoriales relatives à l'offre personnes âgées et précise les attendus et le rôle des Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). Les objectifs introduits par la circulaire du 24 septembre 2021 sont de :

- transformer en profondeur des modalités d'accompagnement et de soutien de l'autonomie ;
- associer l'ensemble des parties prenantes autour d'une vision territorialisée, de moyen terme, des évolutions attendues de l'offre d'accompagnement des personnes âgées ;
- créer une nouvelle génération d'EHPAD.

Plan interministériel de développement de l'habitat inclusif

(circulaire du 6.9.21)

L'habitat inclusif, créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018, constitue une nouvelle forme « d'habiter » complémentaire au domicile (logement ordinaire) et à l'accueil en établissement (hébergement). En effet, il vise à permettre aux personnes en situation de handicap ainsi qu'aux personnes âgées en perte d'autonomie, de conserver un « chez-soi » tout en bénéficiant, sur place, d'un accompagnement pérenne et de qualité.

Dans un contexte de transition démographique, le Gouvernement poursuit et accentue son soutien à l'habitat inclusif à travers un plan interministériel de développement de l'habitat inclusif. Dans le cadre de ce plan d'action, la circulaire interministérielle précise :

- le rôle des préfets de région, des préfets de département et des directeurs généraux des ARS ;
- son contenu passant notamment par la révision des dispositifs visant à permettre le soutien des projets d'habitats inclusifs au niveau local ;
- les conditions de réussite de son déploiement territorial ;
- les objectifs de développement d'opérations d'habitat inclusif intégrés aux projets de revitalisation ;
- ses modalités de pilotage et les enjeux de coordination entre les acteurs.

De plus, la circulaire apporte, en annexe, des précisions relatives à :

- la gouvernance nationale de la stratégie de déploiement de l'habitat inclusif ;
- la gouvernance territoriale de ce nouveau mode d'habitat ;
- ses modalités de développement dans le parc locatif social ;
- l'état des lieux et les éléments de bilan issus du déploiement de projets d'habitats inclusifs financés par les ARS.

Fin de la trêve hivernale : logement des ménages les plus précaires

(Rép. Min n° 23210 : JO Sénat du 12.8.21)

Dans le contexte de la crise sanitaire, le Gouvernement a pris des mesures exceptionnelles, telle que l'instruction interministérielle du 26 avril 2021 relative à la préparation de la fin de la période hivernale.

L'objectif du Gouvernement est de :

- éviter tout effet de rattrapage à l'issue de la trêve hivernale en échelonnant sur 2021 et 2022 la reprise des procédures d'expulsion accumulées depuis le début de la crise ;
- prévenir toute remise à la rue qui pourrait résulter de ces procédures d'expulsion.

En ce qui concerne les propriétaires bailleurs concernés par le report d'une expulsion locative, le Gouvernement a pris des mesures visant à éviter leur précarisation : des consignes ont été transmises aux préfets pour qu'ils assurent les relogements et en allouant des fonds visant leur indemnisation. Afin de soutenir les locataires en situation d'impayés, des mesures de prévention, en amont de la procédure d'expulsion, ont été mises en place comme la mise en œuvre d'« équipes mobiles de prévention des expulsions locatives ». Elles ont pour mission d'aller vers les ménages du parc privé en situation d'impayé en amont et en aval de la procédure d'expulsion sur 26 territoires ; 14 ADIL portent cette mission.

Afin de permettre la mise à l'abri des personnes vulnérables, l'ouverture de places d'hébergement supplémentaires et de centres d'hébergement spécialisés sur le territoire métropolitain, amorcé depuis mai 2021, est poursuivie par :

- la création de places en résidence sociale, en hébergement et en logement temporaire et en résidence sociale pour les femmes victimes de violences ;
- la pérennisation des places d'hébergement d'urgence ouvertes durant la trêve hivernale ;
- l'ouverture de places nouvelles d'intermédiation locatives et de places en pension de famille ;
- l'attribution de logements sociaux aux ménages hébergés dans l'hébergement généraliste ou aux ménages sans abri ou en habitat de fortune.



Habitat dégradé

Lutte contre l'habitat indigne : recommandations de la Cour des Comptes

(Cour des comptes, 9.6.21)

La Cour des Comptes a examiné la mise en œuvre de la politique de lutte contre l'habitat indigne de 2015 à 2020. Il ressort de cet examen que l'habitat indigne, tel qu'il est défini par la loi, subsiste de façon plus ou moins concentrée dans des contextes urbains comme ruraux. Sur de nombreux territoires, différents facteurs contribuent au maintien d'un parc privé de logements indignes, tels que :

- les tensions pour accéder à un logement ou, au contraire, les effets de la déprise démographique ;
- la carence de certains propriétaires impécunieux, négligents voire malveillants ;
- les conditions particulières d'occupation.

De grandes actions de résorption de l'habitat indigne dans le parc privé ont été entreprises sur certains territoires et ont réussi grâce à l'action conjuguée de l'État et des collectivités territoriales. Ce constat témoigne de l'importance d'un engagement fort de l'État et des collectivités concernées, sur le plan juridique, opérationnel et budgétaire pour lutter efficacement contre ce phénomène. Ces actions de résorption de l'habitat indigne ont été permises par la diversification et le renforcement des instruments mis à la disposition des acteurs en matière de police administrative (astreintes, travaux d'office) mais aussi d'accompagnement à la réhabilitation du parc privé (numéro unique : 0806 706 806 porté par le réseau ANIL/ADIL : qui permet à une personne s'estimant victime d'un logement indigne, d'être mise en relation avec un conseiller juriste de l'ADIL).

L'année 2020 a marqué un tournant en matière de lutte contre l'habitat indigne grâce à l'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations. Cette mesure vise à faciliter l'action des pouvoirs publics par la simplification des dispositions de police administrative.

Pour lutter efficacement contre l'habitat indigne, la Cour des comptes préconise d'intensifier les actions visant à caractériser l'habitat indigne, d'optimiser la coordination des acteurs concernés, de développer une approche stratégique et de renforcer les moyens de l'action pénale.

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

Procédure de mise en sécurité : conditions de réalisation du rapport d'évaluation

(Rép. Min n° 22087 : JO Sénat du 30.9.21)

À la suite de la réforme des polices de lutte contre l'habitat indigne, portée par l'ordonnance du 16 septembre 2020 (cf. [Analyse juridique n° 2020-19](#)), qui a fusionné en un seul pouvoir de police spéciale environ 13 pouvoirs de polices spéciales administratives relatives aux immeubles, une question se posait concernant la réalisation des arrêtés de mise en sécurité, notamment pour les collectivités territoriales dépourvues de services compétents permettant de déterminer l'existence d'un péril.

En effet, un arrêté de mise en sécurité doit être précédé d'un rapport établi, soit par les services des collectivités, soit par un expert judiciaire en cas de saisine du tribunal par la collectivité (CCH : L.511-8).

Dans une réponse en date du 30 septembre 2021, la ministre en charge du Logement précise que cette réforme n'empêche pas les communes, lorsqu'elles ne disposent pas des moyens d'ingénierie interne suffisants pour le faire en régie, de confier à un opérateur la réalisation de la visite et l'identification des mesures propres visant à mettre fin aux désordres.



Contrats

Vente en viager : conditions de la renonciation au droit d'usage et d'habitation

(Cass. Civ III : 9.9.21)

En l'espèce, un logement est vendu avec une réserve du droit d'usage et d'habitation viager au profit de la vendeuse.

Malgré ce droit d'usage, plusieurs années après la vente, l'acquéreur lui consent un bail d'habitation sur le bien. La vendeuse en sollicite l'annulation et demande le remboursement des loyers qu'elle a versés. Elle considère en effet que ce bail a été consenti en méconnaissance de son droit d'usage et d'habitation, auquel elle n'avait pas renoncé dans les conditions de forme et de délai prévues par le contrat de vente.

La Cour de cassation précise que la renonciation de la vendeuse à son droit d'usage et d'habitation ne pouvait se déduire de la signature du contrat de bail et qu'elle aurait dû intervenir dans les conditions de forme prévues par le contrat de vente. Elle confirme ainsi sa jurisprudence selon laquelle la renonciation à un droit doit résulter d'un acte de volonté non équivoque ([Cass. Civ I : 24.10.18, n° 17-26850](#)) et ne peut découler de l'inaction de son bénéficiaire ([Cass. Civ III : 6.5.21, n° 20-15888](#)).

Annulation de la vente et responsabilité du notaire

(Cass. Civ III : 8.9.21)

Le notaire n'est pas tenu de s'assurer de l'affichage effectif, sur le lieu des travaux, de l'autorisation d'urbanisme obtenue par les acquéreurs avant de réitérer la vente par acte authentique.

En l'espèce, la vente d'un garage a été conclue après l'obtention par l'acquéreur de l'autorisation de transformer le garage en logement. Cette autorisation lui a été retirée par la commune après la vente. À la suite d'un recours formé à son encontre, l'acquéreur a obtenu l'annulation de la vente. Il a également sollicité l'engagement de la responsabilité du notaire, qui aurait dû, selon lui, s'assurer que l'autorisation d'urbanisme était bien purgée de tout recours.

Pour la Cour de cassation, l'acquéreur ne pouvait pas ignorer la nécessité de procéder à l'affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le lieu des travaux pour faire courir le délai de recours de deux mois puisque la déclaration préalable obtenue le mentionnait de façon lisible. Aucune faute ne pouvait être imputée au notaire, qui avait respecté un délai de plus de deux mois entre l'obtention de l'autorisation et la réitération de la vente et n'était pas tenu de vérifier que la déclaration avait bien été affichée.

Contestation d'un contrat par un consommateur

(Cass. Civ I : 8.9.21)

En l'espèce, à la suite d'un démarchage, un couple a conclu deux contrats, financés à crédit, de fourniture et d'installation d'un ensemble photovoltaïque. Les emprunteurs ont assigné le vendeur et les prêteurs en annulation des différents contrats, invoquant une méconnaissance des règles du droit de la consommation relatives au démarchage.

Or, le couple avait signé les contrats de crédits, reproduisant intégralement les mentions obligatoires (Code de la consommation : L.121-21 à L121-26), mais aussi accepté la livraison et la mise en service de la centrale, signé les attestations de livraison donnant instruction aux banques de verser les fonds au vendeur. Ils avaient également signé le contrat de vente de l'électricité et produit et vendu de l'électricité pendant plusieurs années.

Pour la Cour de cassation, les emprunteurs avaient ainsi exécuté volontairement les contrats de fourniture et d'installation, en connaissance des vices les affectant, ce qui valait confirmation de ces contrats et les empêchait de se prévaloir des nullités alléguées.

Travaux réalisés sur un immeuble en ruine situé sur le terrain d'autrui

(Cass. Civ III : 9.9.21)

Pour mémoire, le Code civil (CC : art. 555) prévoit des règles relatives au sort des constructions réalisées par un tiers sur le terrain d'autrui. Selon celles-ci, lorsque des constructions ou ouvrages sont faites par un tiers et avec des matériaux lui appartenant, le propriétaire du fonds a le droit, en principe, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever.

La Cour de cassation précise que ces règles ne concernent que des constructions nouvelles pouvant être l'objet d'une accession au profit du propriétaire du sol (dans le même sens, voir : [Cass. Civ III : 5.6.73, n° 72-12323](#)). Elles ne peuvent s'appliquer à des travaux d'amélioration réalisés sur un immeuble en ruine ; en l'espèce, des travaux de rénovation importants avaient été exécutés sur une construction préexistante, mais ne pouvaient être assimilés à l'édification d'une construction neuve.



Qualité de l'habitat

CEE : dispositifs « Coup de pouce Chauffage » et « Coup de pouce Isolation »

(arrêté du 30.9.21 : JO du 2.10.21)

Pour rappel, le dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE) oblige les fournisseurs d'énergie (électricité, gaz, fioul, carburants, GPL...) à encourager les travaux d'économies d'énergie. Lorsque des particuliers réalisent ce type de travaux, ils obtiennent des CEE, en fonction des travaux et de l'amélioration de l'efficacité énergétique obtenue. Les fournisseurs d'énergie leur attribuent une aide financière (primes, bons d'achat, remise, prêt à taux bonifié, subvention...) ou technique (diagnostic du logement, ...) en échange de ces Certificats. Pour être éligibles, les travaux doivent correspondre aux critères de fiches de travaux standards (cf. [Habitat Actualité n° 182](#)). En complément des primes « Coup de pouce » sont versées par les signataires des chartes « Coup de pouce Chauffage » et/ou « Coup de pouce Isolation » pour encourager certains travaux (cf. [Habitat Actualité n° 166](#)). Les Coups de pouce pour le remplacement d'une chaudière au fioul, gaz ou charbon par une chaudière au gaz à très haute performance énergétique (BAR-TH-106) et d'un radiateur électrique fixe par un radiateur électrique très performant (BAR-TH-158) ont pris fin depuis le 1^{er} juillet 2021. En outre, depuis le 1^{er} mai 2021, les bonifications prévues pour les ménages en situation de grande précarité énergétique ont été supprimées pour les opérations « Isolation de combles ou de toitures » dites isolation à un euro (BAR-EN-101) et « Isolation d'un plancher » (BAR-EN-103) (cf. [Habitat Actualité n° 180](#)).

L'arrêté du 30 septembre 2021 apporte de nouvelles mesures :

- un recul de la date limite d'achèvement des travaux pour les opérations relevant des Coups de pouce « Chauffage » et « Isolation » du 30 septembre 2021 au 31 décembre 2021 (BAR-TH-106 ; BAR-TH-158 ; BAR-EN-101 ; BAR-EN-103) ;
- une bonification des opérations d'isolation (BAR-EN-101 et BAR-EN-103) engagées entre le 1^{er} septembre 2020 et le 30 juin 2021, à condition d'être achevées entre le 1^{er} janvier 2022 et le 30 septembre 2022.

Classification et règles de construction parasismique applicables aux bâtiments « à risque normal »

(arrêté du 8.9.21 : JO du 1.10.21)

L'arrêté du 22 octobre 2010 a introduit des règles de classification et de construction parasismique pour les bâtiments de la classe dite « à risque normal ». Il prévoit une classification des bâtiments en quatre catégories d'importance (I, II, III, IV), auxquelles est attribué un coefficient d'importance « *g_I* » (au sens de la norme NF EN 1998-1 septembre 2005), et détermine le niveau de sismicité des zones en fonction des valeurs des accélérations « *agr* », exprimées en mètres par seconde au carré :

- niveau 1 : sismicité très faible ;
- niveau 2 : sismicité faible ;
- niveau 3 : sismicité modérée ;
- niveau 4 : sismicité forte.

Ce texte fixe également des règles de construction déterminées en fonction de ces données.

L'arrêté du 8 septembre 2021 modifie les valeurs à adopter en fonction de la sismicité de la zone, ainsi que les normes de construction parasismique applicables aux bâtiments :

- neufs de catégories d'importance III et IV et situés dans la zone de sismicité 2 ;
- aux bâtiments d'importance II (maisons individuelles et assimilées), III et IV et situés dans les zones de sismicité 3 (4 et 5) ;
- aux bâtiments existants qui font l'objet de travaux sous certaines conditions.

Dans le cas général, les règles de construction applicables sont celles définies dans l'Eurocode 8, excepté pour les maisons individuelles dont la réglementation permet le recours à des règles simplifiées et forfaitaires. Le domaine d'application du guide de Construction parasismique des maisons individuelles (CPMI) est précisé par le présent arrêté. Pour mémoire, l'Eurocode 8 s'applique au dimensionnement et à la construction de bâtiments et d'ouvrages de génie civil en zone sismique. Il vise à assurer qu'en cas de séisme, les vies humaines sont protégées, les dommages limités et les structures importantes pour la protection civile restent opérationnelles.



Urbanisme

Lutte contre l'artificialisation des sols

(circulaire du 30.8.21 : BO du 20.10.21)

La circulaire du 30 août 2021 concrétise l'ambition affichée par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat et Résilience », consistant à réduire de moitié, sur les dix prochaines années, le rythme d'artificialisation des sols au niveau national (cf. [Habitat Actualité spécial Loi Climat & Résilience](#)).

Cet objectif devra être décliné, au niveau régional d'ici deux ans et jusqu'au niveau local d'ici six ans maximum, au travers des outils de planification. Pour ce faire, le Gouvernement invite les préfets à, notamment :

- intégrer l'ambition de sobriété foncière dans les Contrats de relance et de transition écologique (CRTE). Pour mémoire, ces derniers permettent à l'État, sur six ans, d'accompagner les collectivités locales en ce qui concerne les grandes transitions écologique, démographique, numérique et économique ;
- encourager les collectivités locales à s'engager dans des Opérations de revitalisation des territoires (ORT), créées par la loi ELAN (cf. [Habitat Actualité spécial Loi ELAN](#)) et à favoriser les transferts de compétences en matière de Plan local d'urbanisme (PLU) au profit de l'intercommunalité, échelon considéré comme plus pertinent que celui communal ;
- faire connaître auprès des acteurs locaux les moyens mobilisés par l'État en faveur de la sobriété foncière, tels que la dotation générale de décentralisation de l'urbanisme, l'éligibilité au Fonds de compensation de la TVA des dépenses exposées par les communes et leurs EPCI pour les études, l'élaboration, la modification et la
- révision de leurs documents d'urbanisme, ainsi que pour la numérotation du cadastre, l'offre d'ingénierie de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT).

Interdiction des constructions nouvelles en zone U

(CE : 30.7.21)

Les « zones U » d'un PLU correspondent aux territoires urbanisés et à ceux qui peuvent l'être facilement en raison de l'existence d'équipements publics suffisants (CU : R.151-18).

En l'espèce, la Cour administrative d'appel a jugé illégaux des articles du règlement d'un PLU, dont elle a estimé qu'ils avaient pour effet d'interdire la plupart des constructions nouvelles sur les terrains non construits d'une zone U. Elle a considéré qu'un PLU ne pouvait légalement fixer de règle générale ayant pour effet d'interdire la plupart des constructions nouvelles sur des terrains classés en zone U sans que cette inconstructibilité ne soit justifiée par un motif prévu par la loi.

Le Conseil d'État annule cette décision. Il juge que les articles du PLU interdisant les constructions nouvelles dans une zone U sont légaux dès lors que l'interdiction de construire est justifiée par le parti d'urbanisme retenu par la collectivité. En l'espèce, les prescriptions retenues visaient à « recentrer l'urbanisation » et donc à limiter l'extension des zones urbanisées situées en périphérie.

Entretien de terrains traversés par des lignes de télécommunications

(Rép. Min n° 22468 : JO Sénat du 23.9.21)

L'élagage est une nécessité pour la sécurité des réseaux de communication électronique afin d'éviter les dégradations causées par la végétation et de faciliter le déploiement de la fibre optique. L'entretien des alentours des lignes, tel que le débroussaillage, la coupe d'herbe, l'élagage et l'abattage est à la charge des propriétaires (Code des postes et communications électroniques : L.51). Avant toute obligation du propriétaire de procéder à l'élagage de ses arbres, l'exploitant du réseau ouvert au public est tenu de lui proposer l'établissement d'une convention. Cette convention peut prévoir que la charge de l'entretien incombe à l'opérateur lorsque :

- les coûts exposés par ces opérations sont particulièrement élevés pour le propriétaire du terrain ;
- la réalisation de ces opérations présente des difficultés techniques ou pratiques de nature à porter atteinte à la sécurité ou à l'intégrité des réseaux.

La charge de l'entretien revient également à l'opérateur lorsque le propriétaire est inconnu.

Enfin, lorsque l'exploitant demande une servitude sur les propriétés privées délivrée par le maire pour l'entretien du réseau ou le déploiement de nouveaux réseaux, la responsabilité des opérations d'élagage repose alors sur lui et non plus sur le propriétaire du terrain (Code des postes : L.48).

Il ressort de ces dispositions que l'opérateur doit établir une convention avec les propriétaires avant toute demande d'élagage et que dans le cadre de cette convention, les propriétaires peuvent mettre en avant le montant élevé de l'opération par rapport à leur capacité financière ou sa difficulté technique pour demander le transfert de la charge d'entretien à l'opérateur.



Collectivités locales

Modernisation et simplification des règles relatives aux actes des collectivités locales

(ordonnance n° 2021-1310 et décret n° 2021-1311 du 7.10.21 : JO du 9.10.21)

Prise en application de la loi du 27 décembre 2019 (art. 78) relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique (cf. [Analyse juridique n° 2020-04](#)), l'ordonnance du 7 octobre 2021, complétée par un décret du même jour, vient moderniser, simplifier, clarifier et harmoniser les règles et les formalités qui régissent la publicité, l'entrée en vigueur et la conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements. L'objectif du texte est double : répondre à la fois à l'exigence démocratique d'accès de l'ensemble des citoyens aux décisions locales et à l'objectif de simplification du droit pesant sur les collectivités territoriales. Parmi les mesures phares figurent, notamment, la suppression du compte rendu des séances du conseil municipal et le passage de la publication des actes (arrêtés, délibérations...) au format électronique uniquement.

Plus précisément, les mesures de l'ordonnance ont pour objet de :

- clarifier et d'harmoniser les modalités de tenue du procès-verbal des assemblées délibérantes, notamment en précisant les mentions qui doivent y être portées, et d'améliorer l'accès des citoyens à ce document, en assurant une publicité du procès-verbal essentiellement sous forme électronique ;
- supprimer le compte rendu des séances du conseil municipal des communes de droit commun, dans la mesure où il tend à se confondre avec le procès-verbal. Désormais, la liste des délibérations examinées en séance sera affichée ou publiée sur le site internet des communes ;
- clarifier les modalités de conservation des délibérations du conseil municipal et des actes du maire au sein du registre de la collectivité, dont les modalités de tenue sont fixées par voie réglementaire (décret n° 2021-1311 du 7.10.21). Les formalités de signature des délibérations du conseil municipal inscrites sur ce registre sont allégées ;
- moderniser les formalités de publicité et d'entrée en vigueur des actes pris par les collectivités territoriales, avec la mise en place de la publicité des actes sous forme électronique uniquement. La publication des actes des collectivités sur leur site devient le principe, sauf pour les communes de moins de 3 500 habitants, qui devront choisir l'une des formalités de publicité suivantes : l'affichage, la publication sous forme papier ou la publication sous forme électronique ;
- supprimer l'obligation, pour les communes de 3 500 habitants et plus et autres collectivités territoriales, de publier leurs délibérations au recueil des actes administratifs ;

- prévoir de nouvelles modalités de publicité spécifiques aux documents d'urbanisme des communes et de leurs groupements compétents. Ainsi, les Schémas de cohérence territoriale (SCoT), les Plans locaux d'urbanisme (PLU) et les délibérations qui les approuvent sont publiés sur le portail national de l'urbanisme. La publication sur ce portail conditionnera, avec leur transmission au préfet, le caractère exécutoire de ces documents. Des exceptions sont fixées, en cas de dysfonctionnement du portail ou de difficultés techniques avérées.

L'ensemble des mesures s'appliqueront à compter du 1^{er} juillet 2022 (à l'exception des règles de publicité spécifiques aux documents d'urbanisme, qui entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2023).

Aide à la relance de la construction durable

(arrêté du 25.10.21 : JO du 28.10.21)

Dans le cadre du plan France Relance, une aide à la relance de la construction durable a été mise en place, répondant au double objectif de production de logements et de lutte contre l'artificialisation des sols. Les conditions et les modalités d'octroi de cette aide aux communes sont précisées par le décret du 11 août 2021 (cf. [Habitat Actualité n° 182](#)).

L'arrêté du 25 octobre 2021 fixe le montant d'aide, par commune.



Professionnels

MaPrimeRénov' : qualification des auditeurs réalisant l'audit énergétique

(décret n° 2021-1227 du 23.9.21 : JO du 25.9.21)

Pour rappel, les audits énergétiques, en dehors des cas où la réglementation les rend obligatoires, ouvrent droit à MaPrimeRénov' (cf. [Analyse juridique n° 2020-07](#)).

Le décret du 23 septembre 2021 prévoit une évolution des conditions de qualification requises pour les auditeurs (cf. [Habitat Actualité n° 163](#)). Le texte permet à la profession réglementée que sont les architectes et les sociétés d'architecture de pouvoir réaliser ces audits dans les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété.



Droit général

Portail du justiciable : caractéristiques techniques

(arrêté du 21.10.21 : JO du 24.10.21)

Le « Portail du justiciable » est un service en ligne permettant au justiciable :

- d'obtenir des informations relatives à l'état d'avancement de leurs procédures civiles et pénales ;
- de recevoir par voie électronique des avis, convocations et récépissés émis notamment par le greffe du siège d'un tribunal judiciaire ou de l'une de ses chambres de proximité ;
- de saisir la justice via la requête numérique.

L'arrêté du 21 octobre 2021 encadre les caractéristiques techniques des communications électroniques émises via le portail du justiciable. Il prévoit les dispositions applicables au système de communication électronique mis à disposition des juridictions, à la sécurité des moyens d'accès des justiciables et des transmissions émises via le portail.

Propositions, Projets

Projet de loi de finances pour 2022

Présenté lors du Conseil des ministres du 22 septembre 2021, le projet de loi de finances pour 2022 a été adopté en première lecture par l'Assemblée nationale le 16 novembre 2021.

Le projet de loi de financement de la sécurité pour 2022 a été adopté en première lecture par l'Assemblée nationale le 26 octobre 2021.

Sont présentées ci-dessous les dispositions en lien avec le logement.

1. Accession à la propriété

- Prorogation du Prêt à taux zéro (PTZ)
- Fonds de garantie à l'habitat social en Outre-mer

2. Investissements locatifs et fiscalité du bailleur

- Incitation fiscale à la mise en location « Louer Abordable »

*Transformation et prorogation du dispositif
Conditions*

Taux de réduction d'impôts et décote de loyer

Durée des conventions

Sortie du conventionnement

Rapport d'évaluation

- 2.2 Prolongation du dispositif fiscal « Censi-Bouvard »
- 2.3 Prolongation du dispositif fiscal « Denormandie »
- 2.4 Prolongation de l'expérimentation relative à la réduction d'impôt « Pinel » en Bretagne

3. Amélioration de l'habitat

- Prorogation et aménagement de l'éco-Prêt à taux zéro

4. Aides au logement et prestations sociales

- Aide personnalisée au logement pour les logements-foyer
- Allocation personnalisée d'autonomie (APA) : création d'un système d'information national
- Droit à l'information sur les prestations familiales
- Élargissement des missions de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA)

5. Mesures liées au parc social

- Réduction d'impôt dans le secteur locatif social en Outre-mer
- Extension du taux de TVA réduit
- Aménagement des crédits d'impôts pour la construction de logements locatifs sociaux en Outre-mer
- RLS et suspension de l'indexation des plafonds de ressources

6. Taxes locales

- Compensation de la Taxe d'habitation et exonération de sa remise à la charge
- Compensation intégrale de l'exonération de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)
- Construction de logements locatifs intermédiaires : substitution de l'exonération de taxe foncière par une créance à l'impôt sur les sociétés
- Métropole de Lyon : instauration d'un taux départemental
- Révision des valeurs locatives des locaux d'habitation

7. Urbanisme

- Exonération de taxe d'aménagement et reconstruction à l'identique
- Exonération de taxe d'aménagement pour les serres de jardin personnelles
- Transfert de la gestion des taxes d'urbanisme à la DGFIP

8. Publics spécifiques

- Rapport du Gouvernement pour un bilan de la branche autonomie
- Déploiement de services autonomie à domicile
- Expérimentations visant la coordination du parcours gériatrique des personnes

9. Autres

- Bouclier tarifaire pour l'électricité et le gaz naturel
- Foncières solidaires : aménagement du régime applicable
- Imposition des plus-values de cession de locaux professionnels transformés en logements
- Perception de la taxe d'aménagement
- Concours financiers du Nouveau programme national de renouvellement urbain

1. Accession à la propriété

■ Prorogation du Prêt à taux zéro (PTZ)

(PLF 2022 : art. 29 W / loi du 29.12.10 de finances pour 2011 : art. 90 et loi du 29.12.20 de finances pour 2021 : art. 164)

Le Prêt à taux zéro (PTZ) est un 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. Le dispositif serait prorogé d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2023.

Pour mémoire, la loi de finances pour 2021 avait prévu de prendre en compte, pour l'appréciation du respect des conditions de ressources des bénéficiaires du prêt, 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](#)). L'entrée en vigueur des nouvelles modalités d'appréciation des revenus des ménages, initialement prévue au titre des offres de prêts émises à compter du 1^{er} janvier 2022, serait reportée d'un an.

■ Fonds de garantie à l'habitat social en Outre-mer

(PLF 2022 : art. 39 ter / CCH : L.312-8 [nouveau])

Le Plan logement Outre-mer (PLOM) 2019-2022 prévoit une révision de l'encadrement des aides à l'accession et à l'amélioration de l'habitat et fixe un objectif d'harmonisation de la gestion de ces aides en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte. Dans ce cadre, un dispositif de fonds de garantie à l'habitat social serait mis en place sur ces territoires.

Ce dispositif viserait à soutenir les personnes disposant de ressources modestes dans leur projet d'accession sociale et très sociale à la propriété et à faciliter leur accès au financement bancaire. Ces fonds de garantie auraient pour objet de garantir des prêts accordés par les établissements de crédit ayant conclu des conventions avec les représentants de l'État, en complément d'aides à l'accession sociale et très sociale à la propriété, en cas de défaillance des bénéficiaires de ces prêts. Ces fonds reposeraient sur des dotations allouées par l'État, les départements et les régions d'Outre-mer. Les Caisses d'allocations familiales (Caf) de ces départements et les agences départementales d'insertion auraient également la possibilité d'attribuer des dotations à ces fonds.

L'administration de ces fonds de garantie serait confiée à un comité de gestion dont la composition serait fixée par décret (à paraître). De plus, un comité de pilotage composé de représentants de chaque comité de gestion serait chargé du suivi de l'ensemble du dispositif en lien avec le ministère des Outre-mer.

Les modalités d'intervention et de fonctionnement de ces fonds, ainsi que des mécanismes de régulation de la garantie visant à prévenir les risques d'épuisement des fonds, seraient prévus par décrets (à paraître).

2. Investissements locatifs et fiscalité du bailleur

■ Incitation fiscale à la mise en location « Louer Abordable »

(PLF 2022 : art. 29 C / CGI : art. 199 tricies)

Depuis le 1^{er} janvier 2017, un dispositif d'incitation fiscale à la mise en location Louer abordable, dit « Cosse », remplace les dispositifs dits « Besson ancien » et « Borloo ancien » pour les logements conventionnés avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Il permet un abattement variant de 15 % à 85 % en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer mis en place et du mode de gestion du bien (mandat de gestion par une agence immobilière sociale ou location sous-location). Deux durées de conventionnement sont prévues : six ans pour le conventionnement sans travaux et neuf ans avec travaux (cf. [Analyse juridique n° 2017-10](#)).

Transformation et prorogation du dispositif

Le dispositif, qui devait prendre fin au 31 décembre 2022, serait prorogé sous une nouvelle forme jusqu'au 31 décembre 2024. À compter du 1^{er} janvier 2022, la déduction fiscale (déduction forfaitaire appliquée sur les loyers perçus) deviendrait une réduction d'impôt, s'appliquant à compter de la date de prise d'effet de la convention Anah et pendant toute sa durée. Cette somme soustraite du montant de l'impôt, serait calculée sur le montant des revenus bruts du logement. Elle serait imputée sur l'impôt dû au titre des revenus de chacune des années de la période d'application.

Conditions

Pour pouvoir bénéficier du dispositif, le logement devrait être donné en location dans le cadre d'une convention Anah (entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2024), en respectant des plafonds de loyer et de ressources pour le locataire.

Le loyer et les ressources du locataire seraient appréciées à la date de conclusion du bail et ne devraient pas excéder des plafonds fixés par décret, en fonction de la localisation du logement et de son affectation à la location intermédiaire, sociale ou très sociale.

La fixation des plafonds de loyer devrait être effectuée sur la base d'une cartographie réalisée à l'échelle communale ([amendement n° II-3536](#)). Il s'agit de faciliter la compréhension par le bailleur de la définition du niveau du loyer applicable. Actuellement, le montant des loyers pratiqués est défini en fonction du zonage ABC et ajustable au niveau local par la délégation territoriale de l'Anah qui peut adapter les niveaux de loyers pratiqués selon la tension du marché local. L'application du zonage disparaîtrait et l'avantage fiscal s'appliquerait de la même façon sur l'ensemble du territoire.

Taux de réduction d'impôts et décote de loyer

Les taux de la réduction d'impôt sur les loyers perçus seraient uniformes sur l'ensemble du territoire.

Sans intermédiation locative, ces taux seraient fixés à :

- 15 % pour le logement affecté à la location intermédiaire ;
- 35 % pour le logement affecté à la location sociale.

Cas de l'intermédiation locative : si le logement était donné en mandat de gestion ou en location à un organisme public ou privé, agréé, soit aux fins de sa location, ou de sa sous-location meublée, soit en vue de l'hébergement des publics cibles (personnes éprouvant des difficultés particulières ou dont la situation nécessite une solution locative de transition), les taux de réduction d'impôt seraient portés à :

- 20 % des revenus bruts des logements affectés à la location intermédiaire ;
- 40 % des revenus bruts des logements affectés à la location sociale ;
- 65 % des revenus bruts des logements affectés à la location très sociale.

Les loyers plafonds seraient fixés par une décote par rapport aux loyers réels observés du marché locatif de la commune, permettant une contrepartie sociale à l'avantage fiscal consenti. L'avantage fiscal dépendrait ainsi de la décote de loyer.

Taux de la décote de loyer :

- location intermédiaire : 15 % ;
- location sociale : 30 % ;
- location très sociale : 45 %.

Durée des conventions

La durée des conventions Anah serait unifiée à six ans avec ou sans travaux, contre six et neuf ans auparavant.

Sortie du conventionnement

Dans les zones tendues de plus de 50 000 habitants soumises à l'encadrement de l'évolution des loyers, en cas de première relocation consécutive au terme de la convention Anah, la fixation du loyer serait libre. Pour bénéficier de cette disposition, le logement ne devrait pas, en outre, faire l'objet d'une interdiction d'augmentation du loyer à la relocation du bien ou lors du renouvellement du bail, en cas d'étiquette F (très peu performants) ou G (extrêmement peu performants)

Rapport d'évaluation

Le Gouvernement devrait remettre au Parlement, avant le 30 septembre 2024, un rapport d'évaluation de cette nouvelle réduction d'impôt.

■ Prolongation du dispositif fiscal « Censi-Bouvard »

(PLF 2022 : art. 29 K / CGI : art. 199 sexvicies)

Le dispositif dit « Censi-Bouvard » permet une réduction d'impôt sur le revenu, à la suite de l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ou d'un logement achevé depuis au moins 15 ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou qui fait l'objet de travaux de réhabilitation. Ce logement doit être destiné à la location meublée exercée à titre non-professionnel.

Ces logements à destination de publics spécifiques doivent être situés dans une des structures prévues à l'article 199 sexvicies du CGI (établissement social ou médico-social pour personnes âgées ou adultes handicapés, résidence avec services pour étudiants...).

La loi prorogerait jusqu'au 31 décembre 2022 ce dispositif, initialement prévu jusqu'au 31 décembre 2021.

■ Prolongation du dispositif fiscal « Denormandie »

(PLF 2022 : art. 29 L / CGI : art. 199 novovicies)

La loi de finances pour 2019 a instauré une réduction d'impôt dite « Denormandie ancien » pour les acquisitions de logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de rénovation, ainsi que pour les acquisitions de locaux affectés à un usage autre que l'habitation, qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de transformation en logement (cf. [Analyse juridique n° 2018-11](#)).

Pour bénéficier du dispositif fiscal, le logement doit faire ou avoir fait l'objet de travaux d'amélioration représentant au moins 25 % du coût total de l'opération. Il s'applique aux logements situés dans des communes dont le besoin

de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention d'Opération de revitalisation de territoire (ORT).

Ce dispositif serait prolongé d'un an. Il s'achèverait par conséquent au 31 décembre 2023.

À noter que le Gouvernement devrait transmettre au Parlement, avant le 30 septembre 2022, un rapport évaluant le dispositif.

■ Prolongation de l'expérimentation relative à la réduction d'impôt « Pinel » en Bretagne

(PLF 2022 : art. 29 Z ter / loi n° 2019-1479 du 28.12.19 de finances pour 2020 : art. 164)

La loi de finances pour 2020 a institué en région Bretagne une expérimentation relative à la réduction d'impôt « Pinel », jusqu'au 31 décembre 2021. Elle s'applique aux logements situés dans des communes ou parties de communes se caractérisant par une tension élevée du marché locatif et des besoins en logements intermédiaires importants. Le dispositif s'applique aux acquisitions de logements et, s'agissant des logements que le contribuable fait construire, aux dépôts de demande de permis de construire réalisés à compter du 1^{er} avril 2020 (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)).

L'expérimentation menée en Bretagne serait prolongée jusqu'à la date d'extinction du dispositif « Pinel », telle que prévue par la loi de finances pour 2021, à savoir le 31 décembre 2024.

3. Amélioration de l'habitat

■ Prorogation et aménagement de l'éco-Prêt à taux zéro

(PLF 2022 : art. 29 V / CGI : art. 244 quater U)

L'éco-Prêt à taux zéro (éco-PTZ) est un prêt sans intérêt accordé, sans condition de ressources, à des propriétaires (occupants ou bailleurs) et à des copropriétaires en vue de financer des travaux de rénovation énergétique. Les établissements de crédit et les sociétés de financement bénéficient d'un crédit d'impôt au titre des prêts consentis.

Le dispositif devrait être prorogé de deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2023.

La constitution des dossiers de demande d'éco-PTZ et leur instruction devraient, en outre, être simplifiées afin de faciliter le cumul du dispositif avec l'aide « MaPrimeRénov' ». À compter du 1^{er} juillet 2022, l'Anah pourrait se charger de transmettre le dossier à un établissement prêteur.

Éco-PTZ « performance énergétique globale » : pour encourager les rénovations énergétiques les plus ambitieuses, le dispositif serait renforcé pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique globale du logement. En ce sens, le plafond du prêt devrait être rehaussé (passant de 30 000 € à 50 000 €) et la durée possible de remboursement du prêt devrait être augmentée (passant de 15 ans à 20 ans).

Distribution pas des sociétés de tiers financement : l'expérimentation conduite en Île-de-France et dans les Hauts-de-France, de la distribution de l'éco-PTZ par des Sociétés de tiers-financement (STF) serait prorogée de deux ans, jusqu'au 31 décembre 2023.

4. Aides au logement et prestations sociales

■ Aide personnalisée au logement pour les logements-foyer

(PLF 2022 : art. 42 bis / CCH : L.861-5-1)

Dans certains territoires d'Outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte), aucune réglementation ne prévoit la possibilité d'un conventionnement APL (Aide personnalisée au logement) pour les logements-foyers. Ces structures ne peuvent donc pas bénéficier de l'APL. Par conséquent, seul le barème de l'Allocation logement (AL) foyer leur est actuellement applicable. Afin d'améliorer le financement des résidences sociales en Outre-mer, le barème des aides au logement serait aligné sur celui de l'APL foyer en métropole, à condition qu'une convention soit établie entre le bailleur, le gestionnaire du logement-foyer et l'État.

■ Allocation personnalisée d'autonomie (APA) : création d'un système d'information national

(PFLSS : art. 32 / CASF : L.232-21-5)

Dans le but de faciliter la gestion de l'Allocation personnalisée d'autonomie (APA) et d'homogénéiser les pratiques et systèmes d'information, le projet de loi envisage d'attribuer, à la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA), la mission de concevoir et de mettre en œuvre un système d'information unique. Il serait destiné aux départements et, le cas échéant, aux organismes de sécurité sociale chargés de la gestion de l'APA.

Ce système aurait pour finalités :

- de mettre en œuvre l'ensemble des procédures (recueil et instruction des demandes, attribution, gestion et contrôle de l'effectivité de cette prestation) ;
- d'assurer le suivi et l'analyse de ces procédures, des dépenses liées à la prestation ainsi que des caractéristiques de ses bénéficiaires.

Ce nouveau système d'information devrait entrer en vigueur selon une date déterminée par décret, et au plus tard le 1^{er} janvier 2025.

■ Droit à l'information sur les prestations familiales

(PLFSS : art. 49 bis / CSS : L.583-1)

Le projet de loi précise et remodèle le droit d'information à destination des bénéficiaires des prestations familiales, prenant exemple sur l'information assurée en matière de retraites par le GIP Info-retraites.

Pour ce faire, les allocataires des prestations familiales devraient bénéficier, dans le cadre de leurs relations avec les organismes débiteurs des prestations familiales, d'une information complète et gratuite sur la nature et l'étendue de leurs droits. Il est inséré une disposition spécifique pour les femmes enceintes, qui bénéficieraient d'une information personnalisée sur l'ensemble de ses droits, après déclaration de la grossesse.

Le droit à l'information concernerait non seulement les prestations familiales, mais aussi l'ensemble des autres prestations versées par les organismes, notamment les aides au logement.

Afin de lutter contre le non-recours, l'aide dispensée par les agents des organismes se verrait renforcée. Au-delà de leur mission d'accompagnement des personnes pour l'établissement des demandes de prestations, ils pourraient également apporter leur concours aux allocataires en fin de droits, pour l'établissement de dossiers formulés au titre d'autres régimes de protection sociale.

■ Élargissement des missions de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA)

(PLSS : art. 32 bis / CASF : L.14-10-1 et L.14-10-8)

Le rôle de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) serait élargi par la création d'une mission d'accompagnement de tous les départements et de toutes les Maisons départementales des personnes handicapées (MDPH) et des Maisons départementales de l'autonomie (MDA) dans la gestion des droits et des prestations légales de soutien à l'autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap.

5. Mesures liées au parc social

■ Réduction d'impôt dans le secteur locatif social en Outre-mer

(PLF 2022 : art. 4 nonies / CGI : art. 244 quater Y)

Pour mémoire, une réduction d'impôt s'applique aux sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés lorsque des investissements ont été réalisés dans le cadre d'acquisitions et de constructions de logements locatifs sociaux neufs.

Cette réduction d'impôt entrerait en vigueur dans les collectivités d'Outre-mer à compter du 1^{er} janvier 2022. Les modalités d'application de la réduction d'impôt seraient harmonisées avec les dispositifs de défiscalisation existants en outre-mer et précisées dans la loi de finances.

Ainsi, pour les programmes d'investissement soumis à agrément, qui doivent comprendre une part minimale de surface habitable louée à des conditions particulières, il serait précisé les plafonds de ressources que les personnes locataires ne devraient pas dépasser.

Il est également envisagé la cession des logements sociaux (ou des titres des sociétés qui en sont propriétaires) à l'organisme de logement social qui est locataire, ou à des personnes physiques choisies par ce dernier. Cette cession, visant à consolider le parc locatif social de manière pérenne au bénéfice des habitants des collectivités d'outre-mer, serait effectuée à l'issue de la période de location.

Enfin, le projet de loi de finances précise que la réduction d'impôt prévue s'appliquerait également pour les travaux de démolition préalables à la construction de ces logements. Les modalités de détermination du montant de la réduction seraient fixées, lequel ne pourrait excéder 25 000 € par logement démolit. La réduction d'impôt serait accordée au titre de l'exercice l'achèvement des travaux.

■ Extension du taux de TVA réduit

(PLF 2022 : art. 9 ter / CGI : art. 278 sexies II B 2, art. 278 sexies 0 A et art. 278 sexies A)

Pour rappel, les livraisons de locaux et les travaux réalisés dans le cadre d'acquisitions-améliorations financées par un Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou un Prêt locatif à usage social (PLUS) bénéficient d'un taux réduit de la Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) à 5,5 %.

Afin de favoriser la reconversion en logements locatifs sociaux de locaux à usage professionnel vacants, ce taux réduit serait étendu aux opérations financées par un Prêt locatif social (PLS), mais uniquement en cas de transformation de locaux à usage autre que l'habitation. Ce taux s'appliquerait aux opérations bénéficiant d'une décision de financement à compter du 1^{er} janvier 2022.

■ Aménagement des crédits d'impôts pour la construction de logements locatifs sociaux en Outre-mer

(PLF 2022 : art. 29 J et art. 29 X / CGI : art. 199 undecies C et art. 244 quater X)

Pour mémoire, en Outre-mer et en Nouvelle-Calédonie, peuvent faire l'objet d'une réduction d'impôt :

- les acquisitions et constructions de logements sociaux neufs ;
- les acquisitions de logements sociaux achevés depuis plus de 20 ans faisant l'objet de travaux de réhabilitation et de travaux de rénovation ou de réhabilitation de logements sociaux achevés depuis plus de 20 ans.

Le champ de la réduction d'impôt serait étendu aux opérations de démolition en vue de la construction de nouveaux logements sociaux. L'achèvement des fondations de l'immeuble devrait intervenir dans un délai de deux ans suivant la date de fin des travaux de démolition. La réduction d'impôt serait assise sur le prix de revient des travaux de démolition, minoré des taxes versées et des subventions publiques reçues pour ces travaux. Ce montant serait retenu dans la limite d'un plafond de 25 000 € par logement démolit.

Cette extension de la réduction d'impôt s'appliquerait aux travaux pour lesquels cumulativement :

- une demande de permis de construire serait déposée à compter du 1^{er} janvier 2022 ;
- les travaux de démolition n'auraient pas été engagés avant cette date.

Cette nouvelle mesure entrerait en vigueur, pour les investissements réalisés à Saint-Martin, à une date fixée par décret, ne pouvant être postérieure de plus de six mois à la date de réception par le Gouvernement de la réponse de la Commission européenne permettant de considérer le dispositif législatif comme conforme au droit de l'Union européenne en matière d'aides d'État.

En outre, le crédit d'impôt en faveur du logement social en Outre-mer prévu à l'article 244 quater X du Code général des impôts s'adresse aux organismes d'HLM au titre de leurs opérations de construction de Logements locatifs sociaux (LLS) et très sociaux (LLTS). Le dispositif s'applique également aux logements qui bénéficient des PLS, destinés à accueillir des ménages dont les ressources excèdent celles requises pour accéder aux LLS et LLTS, mais qui rencontrent néanmoins des difficultés pour trouver un logement, notamment dans des zones où le marché du logement est tendu.

Le nombre de logements bénéficiant de ce crédit d'impôt est toutefois limité. En effet, ces logements ne doivent pas représenter plus de 25 % du nombre moyen des logements (LLS, LLTS et PLS) livrés au cours des trois dernières années en Guadeloupe, à la Martinique et en Guyane. Ce taux est de 35 % à La Réunion. À Mayotte, le quota ne s'exprime pas en pourcentage, mais est égal à 100 logements annuels.

Cet article porterait le quota à 35 % dans les départements de la Martinique et de la Guadeloupe, comme c'est le cas actuellement dans le département de La Réunion. Le taux de 25 % demeurerait toutefois applicable en Guyane et serait étendu à Mayotte.

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

(PLF 2022 : art. 29 Z quinquies / CCH : L.442-2-1)

La loi de finances pour 2018 a créé la Réduction de loyer de solidarité (RLS) en faveur des locataires de logements conventionnés, gérés par les organismes d'HLM et les Sociétés d'économie mixte (SEM), dont les ressources sont inférieures à un plafond, fixé en fonction de la composition du foyer et de la zone géographique.

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

Toutefois, dans le cadre du Pacte d'investissement pour le logement social pour la période 2020-2022 du 25 avril 2019, l'État s'est engagé à réduire l'effort demandé aux bailleurs sociaux au titre de la RLS. Afin de respecter cet engagement, la loi de finances pour 2020 a prévu, par dérogation, la suppression de l'indexation automatique des plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la RLS. Cette suppression a été reconduite en 2021 (cf. [Analyse juridique n° 2018-05](#)).

En 2022, l'indexation des plafonds de ressources ne s'appliquerait pas non plus.

6. Taxes locales

■ Compensation de la Taxe d'habitation et exonération de sa remise à la charge

(PLF 2022 : art. 10 ter et art. 11 ter / loi du 28.12.19 de finances pour 2020 : art. 16)

Pour mémoire, la loi de finances pour 2020 (art. 16) a prévu les modalités de suppression progressive de la Taxe d'habitation (TH) sur les résidences principales et l'introduction d'un nouveau schéma de financement des collectivités locales à compter de 2021 (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)). Au titre de 2020, le texte prévoit un mécanisme de remise à la charge des communes et Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre ayant augmenté leur taux de TH entre 2017 et 2019.

Seraient exonérés de cette remise à la charge :

- les collectivités ayant, soit par délibération soit à la suite d'un arrêté préfectoral, appliqué une hausse de taux de TH à la suite d'un avis de contrôle budgétaire de la chambre régionale des comptes, en 2018 ou 2019 (CGCT : L.1612-5 et/ou L.1612-14) ;
- les EPCI à fiscalité propre ayant augmenté leur taux de TH entre 2017 et 2019, en contrepartie d'une baisse du taux de TH de leurs communes membres, sans que le produit communal et intercommunal de TH sur le territoire de l'EPCI à fiscalité propre n'ait globalement augmenté ;
- les communes ayant augmenté leur taux de TH entre 2017 et 2019, en contrepartie d'une baisse du taux de TH de leur EPCI à fiscalité propre, sans que le produit communal et intercommunal de TH sur le territoire de la commune n'ait globalement augmenté.

Pour rappel, afin de garantir à toutes les communes une compensation équilibrée de la suppression de la Taxe d'habitation sur les résidences principales (THP) par le transfert de la part départementale de TFPB à leur profit, a été mis en place en 2021 un mécanisme ad hoc prenant la forme d'un coefficient correcteur neutralisant les surcompensations ou les sous-compensations (loi du 28.12.19 de finances pour 2020 : art. 16). Pour les EPCI, la ville de Paris et la métropole de Lyon, la suppression de la THP est compensée par une fraction du produit national de la TVA.

La définition actuelle de la surcompensation ou de la sous-compensation est établie sur la différence entre un panier de ressources supprimées et un panier de ressources transférées en compensation. Chacun de ces paniers comprend notamment le montant de la moyenne annuelle des Rôles supplémentaires (RS) émis en 2018, 2019 et 2020, au titre de l'année en cours ou d'une année antérieure.

Le mécanisme serait révisé :

- en retirant du panier de ressources transférées la moyenne annuelle des RS de TFPB émis au profit du département sur le territoire de la commune en 2018, 2019 et 2020 ;
- en intégrant dans le panier de ressources supprimées les RS émis jusqu'au 15 novembre 2021 au titre de 2020 ;
- en intégrant les RS de THP 2020 émis jusqu'au 15 novembre 2021 au calcul de la fraction du produit net de la taxe sur la valeur ajoutée affectée aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, à la Ville de Paris et à la métropole de Lyon en compensation de la suppression de la THP.

■ **Compensation intégrale de l'exonération de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)**

(PLF 2022 : art. 42 quater)

Pour mémoire, les bailleurs sociaux bénéficient, pour la production de logements locatifs sociaux, d'une exonération sur la TFPB. Ce mécanisme, constitutif d'une perte de recettes supportée par les collectivités, fait l'objet d'une nouvelle mesure dans le cadre de la loi de finances pour 2022.

La mesure proposée reprend les constats de la commission Rebsamen, ayant identifié l'exonération comme l'une des principaux freins pour les élus locaux à la construction de logements sociaux. Elle prévoit donc la compensation intégrale par l'État aux collectivités, pendant dix ans, de la perte de recettes liée à l'exonération, pour tous les logements locatifs sociaux faisant l'objet d'un agrément entre le 1^{er} janvier 2021 et le 30 juin 2026.

Cette compensation s'appliquerait également lorsque les agréments sur les logements ont été pris par les collectivités dans le cadre des conventions de délégation de compétences avec l'État.

Afin de mesurer l'efficacité de cette mesure sur la production de logements locatifs sociaux sur la période 2021-2023, un rapport d'étape serait remis par le Gouvernement au Parlement en 2024.

■ **Construction de logements locatifs intermédiaires : substitution de l'exonération de taxe foncière par une créance à l'impôt sur les sociétés**

(PLF 2022 : art. 29 Q / CGI : art. 220 Z septies et art. 279-0 bis)

Pour mémoire, un régime fiscal de soutien à la production, par les investisseurs institutionnels, de logements locatifs intermédiaires dans les zones tendues, en vue d'accroître la production de ces logements a été institué en 2014. Il prévoit pour la construction de logements intermédiaires réalisés dans le cadre d'opérations de construction mixtes comprenant la construction d'au moins 25 % de logements sociaux :

- l'application d'un taux réduit de Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) de 10 % ;
- le bénéfice d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour une durée de 20 ans.

Dans un souci de production supplémentaire de logements locatifs intermédiaires, plusieurs aménagements de ce régime fiscal sont proposés. À l'exonération de TFPB serait substituée une créance à l'impôt sur les sociétés d'égal montant pour une durée de 20 ans ;

En outre, serait supprimée la condition (instaurée par la loi dite « SRU » du 13 décembre 2000) relative à l'obligation d'au moins 25 % de logements sociaux au sein des programmes de logements intermédiaires pour les programmes situés dans les communes disposant déjà plus de 25 % de logements locatifs sociaux (clause de mixité sociale).

Ces aménagements du régime fiscal applicable à la production de logements locatifs intermédiaires s'appliqueraient :

- pour la créance d'impôt sur les sociétés, aux logements dont la construction serait achevée à compter du 1^{er} janvier 2023 ;
- pour l'assouplissement de la clause de mixité sociale, aux livraisons de logements dont la construction serait achevée à compter du 1^{er} janvier 2023.

À noter que le Gouvernement devrait remettre au Parlement, avant le 30 septembre 2025, un rapport mesurant les impacts de ces deux mesures.

■ **Métropole de Lyon : instauration d'un taux départemental**

(PLF 2022 : art. 31 nonies / loi n° 2019-1479 du 28.12.19 de finances pour 2020 : art. 16)

Dans le cadre de la suppression de la Taxe d'habitation sur les résidences principales et du transfert aux communes de la TFPB des départements, deux correctifs seraient apportés concernant les dispositions applicables à la métropole de Lyon.

En premier lieu, des modalités d'application de la TFPB aux biens communaux situés hors des limites territoriales de leurs communes, mais sur le territoire de la métropole de Lyon, seraient prévus.

En effet, conformément aux dispositions de l'article 1382 du Code général des impôts dans sa rédaction applicable au 1^{er} janvier 2021, les immeubles communaux situés sur hors des limites territoriales de leurs communes, mais sur le territoire de la métropole de Lyon, sont exonérés de TFPB à hauteur du taux départemental appliqué en 2020. Il s'avère néanmoins que la métropole de Lyon, issue de la fusion de la communauté urbaine de Lyon et du département du Rhône ne disposait pas sur son territoire d'un taux départemental 2020.

De ce fait, pour l'application de l'exonération de ces biens communaux, le taux départemental retenu serait le dernier taux connu avant la création de la métropole, c'est-à-dire celui appliqué en 2014.

Par ailleurs, pour l'application des correctifs d'abattement de valeur locative, le taux de TFPB applicable sur le territoire de la métropole de Lyon serait le taux départemental 2014.

■ Révision des valeurs locatives des locaux d'habitation

(PLF 2022 : art. 31 sexdecies / loi n° 2019-1479 du 28.12.19 de finances pour 2020 : art. 146)

Dans le cadre de la mise en œuvre de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation prévue en 2026, dont le calendrier a été précisé par l'article 146 de la loi de finances pour 2020 (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)), une obligation déclarative serait mise en place, visant à collecter les données relatives aux maisons d'habitation présentant des caractéristiques exceptionnelles.

La loi de finances pour 2020 a en outre prévu la rédaction d'un rapport, à remettre au parlement avant le 1^{er} septembre 2024, qui devra notamment examiner les modalités d'évaluation des locaux d'habitation ayant des caractéristiques exceptionnelles (châteaux et maisons classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques). Préalable à la remise de ce rapport, une collecte des données des valeurs locatives des locaux d'habitation serait prévue.

7. Urbanisme

■ Exonération de taxe d'aménagement et reconstruction à l'identique

(PLF 2022 : art. 31 duodecies / CU : L.331-7)

Le Code de l'urbanisme prévoit une exonération de plein droit de la taxe d'aménagement en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans. Le bâtiment reconstruit doit avoir le même aspect, les mêmes dimensions et la même surface. En cas de reconstruction après sinistre sur un même terrain, pour la même surface de plancher, les nouvelles règles d'urbanisme ne permettent pas toujours de remplir les conditions d'une reconstruction à l'identique. Le propriétaire sinistré est par conséquent de nouveau assujéti au paiement de la taxe d'aménagement.

Les conditions d'exonération de cette taxe en cas de reconstruction après sinistre seraient assouplies.

■ Exonération de taxe d'aménagement pour les serres de jardin personnelles

(PLF 2022 : art. 31 terdecies / CU : L.331-9)

L'installation de serres de jardin par des particuliers s'apprécie comme des annexes. Elle doit par conséquent faire l'objet d'une déclaration préalable si :

- sa superficie est supérieure à 5 m² et ;
- sa hauteur dépasse 1,80 mètres (dans la limite de 20 m²).

Dans ce cas, elle donne lieu au paiement d'une taxe d'aménagement.

En l'état actuel du droit, les textes ne prévoient pas la possibilité pour les collectivités d'instaurer une exonération de taxe d'aménagement pour les serres appartenant à des particuliers. Les serres de production d'exploitation agricoles bénéficient à l'inverse, d'une exonération de plein droit.

Dans une démarche d'encouragement du développement durable et des formes d'agriculture urbaines, la faculté serait désormais laissée aux organes délibérants des communes ou des EPCI, le conseil de la métropole de Lyon, les conseils départementaux, l'Assemblée de Corse et le Conseil régional de la région d'Île-de-France, de délibérer sur l'éventuelle exonération de la taxe d'aménagement des serres de jardin.

À noter que ces serres devraient être utilisées pour un usage non-professionnel d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² et soumises à déclaration préalable.

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

(PLF 2022 : art. 31 quaterdecies / CU : L.331-19 et L.331-20-1 / Livre des procédures fiscales : L.255 A)

La gestion de la taxe d'aménagement est partagée entre les services du ministère de la Transition écologique, compétents en matière de liquidation, et la Direction générale des finances publiques (DGFIP), compétente en matière de recouvrement. La liquidation de la taxe d'aménagement par les services du ministère de la transition écologique repose sur un système déconcentré, selon une organisation départementale.

Le transfert de la liquidation de la taxe d'aménagement à la DGFIP a été prévu au 1^{er} septembre 2022, par la loi de finances pour 2021 (cf. [Analyse juridique n° 2020-03](#)).

Ce transfert implique une période transitoire durant laquelle les services de la DGFIP et les services déconcentrés chargés de l'urbanisme assurent simultanément les missions de liquidation des taxes d'urbanisme.

Afin d'adapter l'organisation des services de l'État chargés de l'urbanisme, il serait créé de manière transitoire, la possibilité de mettre en place une gestion interdépartementale de la liquidation de cette taxe, en supprimant toute référence à l'échelon départemental.

8. Publics spécifiques

■ Rapport du Gouvernement pour un bilan de la branche autonomie

(PLFSS : art. 32 octies nouveau)

D'ici le 31 mars 2022, le Gouvernement devrait remettre un rapport dressant un premier bilan de la mise en œuvre de la branche autonomie du régime général de la sécurité sociale, créée en 2020.

Il devrait également proposer des solutions en vue de la mise en place d'un service territorial de l'autonomie, pour répondre aux problématiques actuelles liées au parcours et aux besoins des personnes âgées et handicapées.

Ce service territorial, organisé à l'échelle de chaque département, devrait :

- faciliter les démarches ;
- améliorer l'accès à l'information et aux droits ;
- améliorer la qualité et la continuité du parcours de vie des personnes âgées en perte d'autonomie, des personnes handicapées et des proches aidants.

Il pourrait comporter les missions d'accueil, d'information, de repérage et d'orientation, d'évaluation et d'instruction des droits et de coordination de la recherche de solutions concrètes.

■ Déploiement de services autonomie à domicile

(PLFSS : art. 30 et art. 30 bis / CASF : L.313-1-3, L.314-2-1 et L.314-2-2)

En vue de préserver l'autonomie des personnes accompagnées et de favoriser leur maintien à domicile, le projet de loi prévoit le déploiement de services autonomie à domicile visant à assurer des prestations d'aide et d'accompagnement à domicile des ménages. Des soins éventuels pourraient également être proposés si la situation de la personne accompagnée le nécessite. Pour faciliter l'accompagnement à domicile des personnes, serait ouverte la possibilité de conventionner avec d'autres professionnels assurant une activité de soins à domicile. L'activité des services autonomie à domicile serait précisée dans le cadre d'un cahier des charges national fixé par décret. À compter de l'entrée en vigueur du décret, ces services disposeraient d'un délai de deux ans pour se mettre en conformité avec les dispositions du cahier des charges.

Pour assurer une aide et un accompagnement à domicile, les services devraient disposer d'une autorisation. Cette dernière serait attribuée aux établissements et aux services qui accompagnent des publics rencontrant des difficultés spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, personnes atteintes de pathologies chroniques) ou qui déploient d'ores et déjà l'accompagnement à domicile des publics.

Afin de favoriser le déploiement de ce mode d'accompagnement, le projet de loi prévoit l'allocation de dotations, qui seraient versées annuellement par le directeur général de l'Agence régionale de santé.

Une dotation « finance des actions améliorant la qualité du service rendu à l'utilisateur » pourrait également être attribuée par le président du conseil départemental, suite à un appel à candidatures.

En plus de ces dotations spécifiques, les services qui mettraient en œuvre le service autonomie à domicile pourraient percevoir d'autres aides ou prestations, en fonction du public qu'elles accompagnent. En effet, les structures habilitées à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale pourraient percevoir cette aide. Les structures ne disposant pas de cette habilitation pourraient percevoir :

- l'allocation personnalisée d'autonomie destinée aux personnes âgées, résidant en France, qui se trouvent dans l'incapacité d'assumer les conséquences du manque ou de la perte d'autonomie liées à son état physique ou mental ;
- la prestation de compensation attribuée aux personnes handicapées en fonction de leur âge et de leur handicap pour les services ne disposant pas de cette habilitation.

Un rapport du Gouvernement serait remis au Parlement, avant le 1^{er} janvier 2024, afin de consolider le financement des services d'aide et d'accompagnement à domicile.

Par ailleurs, poursuivant l'objectif d'autonomie et de maintien dans le logement des personnes par la mise en œuvre d'un accompagnement à domicile, l'État pourrait autoriser, à titre expérimental et pour une durée de trois ans, la mise en place et le financement de cartes professionnelles pour les intervenants de l'aide à domicile. Le financement serait alloué par la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie, sur cinq départements maximum. Les modalités de mise en œuvre de cette expérimentation seraient définies par voie réglementaire au plus tard le 1^{er} juin 2022.

■ Expérimentations visant la coordination du parcours gériatrique des personnes

(PLFSS : art. 31 / CASF : L.313-12-3 / PLFSS : art. 31 bis (nouveau))

Les Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) pourraient assurer une mission de centre de ressources territorial, dans des conditions fixées par voie réglementaire, tout en garantissant l'équité territoriale entre les départements. Pour ce faire, les établissements seraient dotés de financements complémentaires. L'objectif de cette mission serait de proposer, en lien avec d'autres professionnels du secteur sanitaire et médico-social du territoire, chargés du parcours gériatrique des personnes âgées, des actions visant à :

- appuyer les professionnels du territoire intervenant auprès de ces publics ;
- accompagner les personnes âgées ne résidant pas dans les établissements mentionnées ci-dessus ou les personnes qui leur viennent en aide.

Ces actions pourraient être conduites en présentiel ou selon des modalités de téléassistance.

De plus, à titre expérimental, dans trois régions volontaires et pour une durée de trois ans, le directeur général de l'Agence régionale de santé (ARS) pourrait mettre en place une plateforme d'appui gériatrique aux ESSMS ainsi qu'aux professionnels de santé libéraux apportant des soins ou un accompagnement aux personnes âgées. L'objectif de ces plateformes, régies par une convention pluriannuelle entre le directeur général de l'ARS et la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie, serait d'assurer la coordination entre les acteurs dans le but d'organiser le parcours de santé des personnes âgées. Cette expérimentation donnerait lieu à un rapport d'activité visant à évaluer l'intérêt de son déploiement national.

9. Autres

■ Bouclier tarifaire pour l'électricité et le gaz naturel

(PLF 2022 : art. 8 quinquies)

Dans un souci de préservation du pouvoir d'achat des ménages et de la compétitivité des entreprises de la hausse des prix du gaz et de l'électricité, le Premier ministre a annoncé le 30 septembre 2021 la mise en place d'un « bouclier tarifaire ». Cet article mettrait en œuvre le volet fiscal de ce dispositif pour l'électricité et le gaz naturel.

Concernant l'électricité, il est prévu une baisse de la Taxe intérieure sur la consommation finale d'électricité, ou contribution au service public de l'électricité (accise) intervenant simultanément à la hausse, hors taxes, des tarifs réglementés de vente d'électricité prévue le 1^{er} février 2022.

Le tarif de l'accise serait fixé de manière à ce que, en moyenne, le tarif réglementé de vente aux particuliers en France continentale n'augmente pas de plus de 4 % par rapport au niveau relevé au 1^{er} août 2021.

Cette baisse s'appliquerait uniformément dans l'ensemble des territoires où est prélevée la taxe (métropole et Outre-mer), que les consommations d'électricité bénéficient ou non à l'heure actuelle d'un tarif réduit d'accise, ainsi qu'à l'ensemble des consommations (personnes physiques, entreprises, personnes morales autres que les entreprises).

De manière dérogatoire, la baisse de tarif serait écartée afin que le niveau de taxation reste, dans tous les cas, supérieur ou égal au tarif minimum fixé par le droit européen (0,5 € / MWh pour les entreprises et 1 € / MWh pour les autres personnes). Ainsi, la baisse pourrait atteindre 24,815 € / MWh pour les particuliers et les petites entreprises (celles raccordées sous une puissance inférieure à 36 kVA).

La baisse s'appliquerait jusqu'à la première réévaluation des tarifs réglementés au 1^{er} février 2023.

Parallèlement, pour le gaz naturel, en raison de la hausse constante des tarifs réglementés, qui connaît une réévaluation mensuelle, le Gouvernement a décidé de bloquer les tarifs à leur niveau d'octobre 2021. Ce blocage serait toutefois susceptible de mettre en difficulté les fournisseurs de gaz, dans le cas d'une augmentation de leurs coûts d'approvisionnement. De ce fait, si le coût des approvisionnements en gaz naturel était supérieur à celui d'octobre 2021, alors le Gouvernement serait autorisé à minorer le tarif de l'accise.

Afin d'évaluer ces coûts d'approvisionnement, la méthode utilisée serait la même que celle employée pour déterminer les tarifs réglementés du gaz pour l'opérateur Engie.

Cette minoration concernerait les consommations pour l'usage combustible de l'ensemble des ménages. Elle permettrait, pendant la période de blocage des tarifs réglementés TTC décidée par le Gouvernement, de limiter les pertes des fournisseurs, qui verraient leurs coûts d'approvisionnement augmenter. Au-delà de cette période, elle pourrait permettre également d'éviter ou de limiter toute hausse des tarifs TTC.

À noter que ce dispositif serait facultatif et pourrait être activé ou non, une ou plusieurs fois en cours d'année 2022, selon l'évolution de la situation, et serait ainsi complémentaire d'autres dispositifs qui permettent déjà de contenir les effets de la hausse des prix du gaz.

■ Foncières solidaires : aménagement du régime applicable

(PLF 2022 : art. 5 sexies et art. 29 G / CGI : art. 150-0 D et art. 726)

Les foncières solidaires Service d'intérêt économique général (SIEG), qui agissent sans but lucratif, ont pour vocation d'agir en faveur de personnes fragiles.

Les souscriptions au capital de ces foncières bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu. Cette réduction d'impôt est justifiée par la finalité sociale des activités des foncières SIEG et a vocation à promouvoir l'investissement solidaire. Toutefois, cet avantage fiscal vient en diminution du prix de revient lors de la cession des titres. Par conséquent, toute référence au dispositif de réduction d'impôt pour investissement dans les foncières solidaires SIEG, serait supprimée.

En outre, le régime des droits de mutation pour les acteurs du logement social et de l'insertion par le logement, serait harmonisé.

Les foncières solidaires qui exercent par définition des activités de logement très social, mobilisent de l'épargne solidaire grâce à l'agrément Entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS). Plusieurs formes d'épargne solidaire contribuent au financement des foncières solidaires (épargne salariale solidaire, épargne bancaire solidaire, épargne de partage, actionnariat solidaire (en actions ou en parts sociales)).

Les cessions de droits sociaux sont soumises à un droit d'enregistrement. Les taux des droits d'enregistrement sont toutefois entre les acteurs d'un même marché et notamment les bailleurs sociaux. En effet, les organismes HLM et les SEM exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumises à un

droit d'enregistrement de 0,1 % alors que certaines foncières solidaires sous mandat SIEG sont soumises à un taux de 5% puisque considérées comme des personnes morales à prépondérance immobilière.

Dans un souci de d'équité fiscale entre les acteurs du logement social, il serait proposé d'exclure les sociétés foncières agréées ESUS assurant un SIEG des personnes morales à prépondérance immobilière.

■ **Imposition des plus-values de cession de locaux professionnels transformés en logements**

(PLF 2022 : art. 29 Z / CGI : art. 210 F)

Les entreprises qui cèdent des locaux à usage de bureau ou commerce, ou des terrains à bâtir, à des opérateurs (organismes HLM et opérateurs privés) qui s'engagent à construire ou transformer les locaux en logements dans les quatre ans, peuvent bénéficier d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés pour les plus-values réalisées.

Dans une optique de lutte contre l'artificialisation des sols ce dispositif qui devait s'éteindre au 31 décembre 2022 serait prolongé d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2023.

■ **Perception de la taxe d'aménagement**

(PLF 2022 : art. 31 undecies / CU : L.331-2)

Le produit de tout ou partie de la taxe d'aménagement perçue par les EPCI à fiscalité propre doit être reversé aux communes membres au prorata des charges de financement des équipements qu'elles préservent.

Le reversement n'est toutefois pas de plein droit, lorsque la perception de la taxe d'aménagement demeure communale, et qu'une part du financement des équipements générateurs de la taxe d'aménagement relève de la communauté. Le même principe de partage du produit au prorata des dépenses constatées de chacun s'appliquerait désormais, aussi bien lorsque la taxe d'aménagement est perçue par la commune que lorsqu'elle est perçue par l'intercommunalité.

■ **Concours financiers du Nouveau programme national de renouvellement urbain**

(PLF 2022 : art. 42 ter / loi n° 2003-710 du 1.8.3 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine)

Pour mémoire, créé par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) prévoit la transformation de plus de 450 Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) en intervenant sur l'habitat et les équipements publics, pour favoriser la mixité dans ces territoires.

Cet article prévoirait une augmentation des concours financiers du NPNRU, annoncée par le Premier ministre lors du Comité interministériel des villes le 29 janvier 2021. Les moyens financiers du programme seraient ainsi portés de 10 à 12 milliards d'euros.

Cette augmentation comprendrait notamment une contribution supplémentaire d'Action Logement à hauteur de 1,4 milliard d'euros en subventions inscrite dans l'avenant à la nouvelle convention quinquennale entre l'État et Action Logement du 4 février 2021.

En outre, la date limite d'engagement du programme serait fixée à 2026. L'ensemble des projets devant être validés avant la fin de l'année 2021, certaines opérations complexes ne pourraient être engagées comptablement avant 2024. Cette nouvelle échéance devrait ainsi permettre de valider des projets ayant des calendriers opérationnels réalistes et de renforcer le déploiement opérationnel du renouvellement urbain.

Fenêtre sur...

Les acteurs

Ministère chargé du Logement

(arrêtés du 6.10.21 et du 11.10.21 : JO du 15.10.21)

Sont nommés au cabinet de la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, **Pierre-Gaël Bessière**, en tant que chef de cabinet (arrêté du 6.10.21), et **David Juin** en qualité de conseiller rénovation, énergétique et construction (arrêté du 11.10.21).

Comité d'évaluation scientifique et technique « Habitat, aménagement, villes et territoires »

(décision du 7.10.21)

Brigitte Baccaini est nommée présidente du comité d'évaluation scientifique et technique du domaine « Habitat, aménagement, villes et territoires ». Elle succède à Alain Weber.

ANRU

(arrêté du 4.11.21 : JO du 5.11.21)

Par arrêté, **Nejma Monkachi** est nommée directrice générale par intérim de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), à la suite du départ de Nicolas Grivel.

FPI

(communiqué de presse du 2.11.21)

Didier Bellier-Ganiere est nommé délégué général de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) de France. Il prendra ses fonctions le 1^{er} décembre 2021.

CNAF

(décret du 27.10.21 : JO du 28.10.21)

Nicolas Grivel, ancien directeur général de l'ANRU, est nommé directeur général de la Caisse nationale des allocations familiales (CNAF).

GIP SNE

(arrêté du 27.9.21 : JO du 10.10.21)

Maryline Conry est nommée en qualité directrice du Groupement d'intérêt public « Système national d'enregistrement » (GIP SNE).

AMF

(communiqué de presse du 17.11.21)

Davis Lisnard, maire de Cannes, a été élu président de l'Association des maires de France (AMF) le 17 novembre. Il succède à François Baroin.

Édition

Anil

Thématique Copropriété

**Les actions de l'ADIL en faveur des copropriétés**

L'offre de services présente l'ensemble des expertises, à destination du grand public et des acteurs publics, proposées par les ADIL en direction des copropriétés.

En savoir plus : lire l'offre de services

**Les petites copropriétés**

Le dépliant explique le cadre juridique des petites copropriétés et apporte un éclairage sur le cas particulier des copropriétés à deux. Ce nouveau dépliant vient compléter la série relative à la thématique sur la copropriété.

En savoir plus : lire le dépliant

Ministère chargé du Logement

Les aides financières au logement 2021



La plaquette sur les aides financières au logement a été actualisée pour l'année 2021.

En savoir plus : lire la plaquette

**Rénover et louer l'habitat ancien dans les villes moyennes – guide pratique à l'attention des collectivités locales**

Ce guide détaille le dispositif Denormandie, il cible les investisseurs potentiels et fournit les étapes à suivre pour bien appréhender le dispositif.

En savoir plus : lire le guide

**Regard sur les logements sociaux agréés – bilan 2020**

Cette brochure donne une vue d'ensemble des logements sociaux agréés en France métropolitaine par typologie et par région.

En savoir plus : lire la brochure

DIHAL



Logement d'abord – Quatre ans de résultats et de mobilisation territoriale pour les personnes sans domicile

Ce document fait un bilan des actions menées depuis 2017 par le dispositif Logement d'abord.
En savoir plus : lire le document

ANCT



1^{ère} Assises de l'ingénierie

Cette synthèse livre les interventions qui se sont déroulées lors des 1^{ères} Assises de l'ingénierie organisées par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT).
En savoir plus : lire la synthèse



La transition écologique comme moteur de la cohésion des territoires

Ce document synthétise les quatre défis à relever pour améliorer la transition écologique : l'intégration du vivant dans les politiques territoriales ; la transformation des modes de production, de consommation et de vie ; la prise en compte des enjeux de justice territoriale et sociale et la création de nouveaux mécanismes de coopération et de solidarité entre les territoires.
En savoir plus : lire la publication

ADEME



Aides financières 2021

L'ADEME a actualisé son guide sur les aides financières accordées pour des travaux de rénovation énergétique dans des logements existants.
En savoir plus : lire le guide



Les aides financières pour rénover en Outre-mer

Le guide sur les aides financières accordées pour des travaux de rénovation énergétique en Outre-mer a été mis à jour. Il indique les travaux les plus efficaces en terme d'économie d'énergie, liste les aides existantes et leurs conditions d'attribution en Outre-mer.
En savoir plus : lire le guide



Isoler ma maison

Ce guide explique comment réussir l'isolation de son logement, aide à choisir le bon isolant et fournit les bonnes pratiques pour faciliter la réalisation des travaux.

En savoir plus : lire le guide



Comment concilier chauffage au bois et qualité de l'air ?

Cette fiche contient des conseils pratiques sur l'utilisation des poêles à bois pour un chauffage efficace.

En savoir plus : lire la fiche

Banque des territoires



L'Atlas du logement et des territoires, édition 2021

La Banque des Territoires actualise son Atlas du logement et des territoires. Il présente des données synthétiques sur l'évolution socio-démographique des territoires, l'activité de construction et le secteur du logement social. Elle y intègre également pour la première fois un panorama par département de l'impact de l'Eco-prêt de la Banque des Territoires en faveur de la rénovation thermique des logements sociaux éligibles.

En savoir plus : lire l'Atlas

Cerema



Accessibilité des logements neufs

Ce guide met en évidence les non-conformités récurrentes les plus significatives qui apparaissent en matière d'accessibilité lors de constructions neuves dans l'objectif d'aider à la compréhension et à la mise en œuvre de la réglementation.

En savoir plus : lire le guide



Décrypter la réglementation bâtiments

Le Cerema propose une série de fiches visant à éclairer la lecture des nouveaux textes qui encadrent le domaine du bâtiment (décret tertiaire, RE 2020, nouveau DPE, loi Essoc...) afin d'aider les acteurs du domaine du bâtiment à se les approprier et à les appliquer.

En savoir plus : lire la série de fiches

Date de publication : 24 novembre 2021
N° ISSN : 2780-4518

Directrice de la publication : Roselyne Conan

Comité de rédaction : Baptiste Boffelli, Romain Bonny, Carine Boukhari, Cécile Can, Aurélie Copé, Laura Delorme, Odile Dubois-Joye, Camille Flaszenski, 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 - 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](#)