



N° 186
Mai 2022

SOMMAIRE

ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL

Études 2021 du réseau des ADIL 2

De nos partenaires

La cohabitation intergénérationnelle présumée subie en France métropolitaine 2

Évaluation et pistes d'évolution pour les Foyers de jeunes travailleurs (FJT) 3

Étude sur la vacance des logements dans le parc social et la mobilité des ménages 3

Synthèse de l'enquête « Que deviennent les ménages expulsés de leur logement ? Des trajectoires de vie fragilisées » 4

Copropriétés dégradées : mieux répondre à l'urgence 5

Les petites copropriétés sans syndic, une catégorie pertinente ? 5

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	7	Copropriété	19
Financement	7	Qualité de l'habitat	21
Fiscalité	9	Urbanisme	22
Location	11	Collectivités locales	24
Publics en difficulté	16	Professionnels	25
Contrats	18	Droit général	26

FENÊTRE SUR...

Les acteurs	27
Conseil général de l'environnement et du développement durable	27
Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières	27

ÉDITION

ANIL	28
Anah	28
ADEME	29
AQC	30
ANCT	31

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

Études 2021 du réseau des ADIL

Avril 2022

Les ADIL publient différentes études sur le logement, les ménages et les marchés de l'habitat à l'échelle intercommunale, départementale, voire régionale.

Ces travaux réguliers sont fondés sur les données statistiques disponibles localement, sur des enquêtes auprès des promoteurs ou des agents immobiliers, mais aussi sur des outils d'observation mis en place par les ADIL elles-mêmes ou encore des données collectées lors des consultations qu'elles délivrent. Ils peuvent être enrichis d'une approche qualitative alimentée par les contacts quotidiens des ADIL avec les particuliers, les professionnels, les associations et les institutions.

L'ANIL procède chaque année au recensement des études réalisées par les ADIL, qu'elle indexe et synthétise dans une publication annuelle. En 2021, elle en présente 75 parmi celles publiées. Les références d'étude sont organisées en sept thématiques : la conjoncture et la structure des marchés immobiliers locaux, l'accession à la propriété, la performance énergétique, la copropriété, les marchés locatifs privés, le logement locatif social et enfin, la connaissance des publics spécifiques ou rencontrant des difficultés de logement.

En savoir plus : lire l'étude

Études & commentaires ... De nos partenaires

La cohabitation intergénérationnelle présumée subie en France métropolitaine

SDES, Yannick Fendrich, mars 2022

À partir des données Filocom, le Service des données et études statistiques (SDES) propose une identification indirecte des populations exposées au phénomène de la cohabitation intergénérationnelle présumée subie en France. L'étude présente le profil de la population concernée ainsi que les dynamiques et évolutions de ce phénomène.

Le champ d'étude comprend la population des personnes âgées d'au moins 25 ans, âge à partir duquel chaque personne renseigne une déclaration de revenus distincte de celle de ses parents constituant ainsi un foyer fiscal. La dimension intergénérationnelle d'une situation de cohabitation au sein d'un logement repose sur l'existence d'au moins 18 ans d'écart entre l'âge de la personne de référence du logement et l'âge de la personne de référence d'un autre foyer fiscal dont les membres sont plus jeunes et résident dans le même logement. Enfin, le dernier critère est financier. Un foyer vivant sous le même toit qu'un autre foyer est supposé être dans cette situation pour des raisons financières, à partir du moment où ses revenus le mettraient en situation de pauvreté s'il quittait le logement pour en prendre un à son compte.

Ainsi, en 2017, en France métropolitaine, près de 860 000 foyers fiscaux partagent le même logement qu'un foyer plus âgé représentant environ 1,1 millions de personnes, dont 176 000 mineurs.

85 % de ces foyers sont constitués d'une personne seule, 10 % par des familles monoparentales et les 5 % restants se répartissent entre les autres types de famille (couples avec ou sans enfant). Les personnes accueillies sont fréquemment un adulte plutôt jeune dont l'âge médian est 33 ans et célibataire. Les jeunes adultes sont en effet davantage exposés aux cohabitations intergénérationnelles présumées subies. À 25 ans, près de 13 % sont concernés en 2017 contre 3 % à 35 ans.

Le parc social est davantage représenté parmi les logements qui abritent des foyers en situation de cohabitation intergénérationnelle financièrement subie : 27 % contre 16 % pour l'ensemble des résidences principales. En revanche, la proportion de propriétaires occupants est comparable. Également, les logements sont souvent plus grands, 93 m² en moyenne - soit huit m² de plus que la surface moyenne de l'ensemble des résidences principales. La fréquence des cohabitations intergénérationnelles présumées subies varie selon les départements. Ce sont dans les départements Nord-Est et dans le sud de la France que les proportions sont les plus élevées. Le phénomène a augmenté entre 2005 et 2017 ; le nombre de foyers est passé entre ces deux dates de 23,8 à 26,5 %. La population concernée se renouvelle régulièrement. Les deux-tiers des cohabitations présumées subies durent moins de quatre ans.

Les jeunes restent moins longtemps dans cette situation : au bout de deux ans, six jeunes sur dix ne sont plus en cohabitation intergénérationnelle. Le taux de sortie augmente à mesure que l'âge progresse.

En savoir plus : lire l'étude

Évaluation et pistes d'évolution pour les Foyers de jeunes travailleurs (FJT)

CGEDD, Thierry Bonnet et Thierry Messagern, avril 2022

Le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) a publié un rapport le 29 avril 2022 sur l'évaluation et les pistes d'évolution pour les Foyers de jeunes travailleurs (FJT), à la demande de la ministre en charge du Logement.

Celui-ci confirme l'utilité sociale du dispositif FJT.

Les FJT représentent au plan national une capacité de 50 000 places. Outre un logement, les FJT proposent un accompagnement « multidimensionnel » aux jeunes qu'ils accueillent, et s'inscrivent à l'interface des politiques de logement et de l'hébergement, de l'insertion, de l'accès à l'emploi et à la formation.

Selon les données disponibles, les FJT s'adressent à une diversité de publics : alternants ou étudiants en mobilité, salariés modestes, demandeurs d'emploi, jeunes en situation de rupture. Ils accueillent également des jeunes « plus vulnérables » : 10 % des effectifs sont accompagnés par l'aide sociale à l'enfance. Cette mixité des publics varie selon les territoires, même si « l'équilibre populationnel » est recherché ; 40 % des FJT présentent un peuplement équilibré, quand 30 % accueillent davantage les publics les plus fragiles et 14 % les apprentis. La mission invite à élaborer des conventions organisant les méthodes pour plus de fluidité entre le FJT et le SIAO quant aux mises à disposition à l'État de logements en direction des plus fragiles.

Le rapport préconise d'améliorer la connaissance des besoins de réhabilitation d'un parc détenu à 60 % par des bailleurs sociaux en amont d'un plan de requalification. Le développement de l'offre pourrait être facilité par le recours à des appels à manifestation d'intérêt en lieu et place des procédures actuelles d'appels à projet, calés sur une programmation triennale des résidences sociales. Le renforcement des moyens financiers d'un secteur « qui a besoin d'un haut niveau d'aides publiques » est mis en avant dans le rapport, qui recommande de prolonger au-delà de 2022 les moyens exceptionnels instaurés en 2021. Un nouvel outil financier pourrait être créé, sous la forme d'un PLAI renforcé en contrepartie d'un accompagnement social adapté. Une clarification entre FJT et Résidences sociales jeunes actifs (RSJA) est demandée par la mission, afin d'éviter la compétition sur les financements.

Enfin, une prospective apparaît utile pour une meilleure adéquation de l'outil FJT aux besoins des jeunes et veiller à leur insertion dans la société. Le rapport suggère ainsi d'accompagner plus spécifiquement les FJT dont le projet social met l'accent sur l'insertion professionnelle, les positionnant ainsi comme un acteur du dispositif Contrat d'engagement jeune (CEJ) et du déploiement du Service public de l'insertion et de l'emploi (SPIE). L'enrichissement de l'offre FJT, à renommer éventuellement « résidences jeunes travailleurs », pourrait se nourrir des expertises locales et nationales. Il s'agit de la « (re)-projeter dans un ensemble de politiques publiques (logement, emploi, insertion, pauvreté) qui concernent la jeunesse, qui sont actuellement en pleine évolution, et où avec sa singularité, elle peut encore augmenter sa valeur ajoutée », concluent les rapporteurs.

En savoir plus : lire le rapport

Étude sur la vacance des logements dans le parc social et la mobilité des ménages

ANCOLS, mars 2022

L'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) vient de publier une étude portant sur la vacance des logements dans le parc social et la mobilité des ménages. Celle-ci s'inscrit dans la continuité de précédentes études qui avaient mis en exergue les grandes tendances de la vacance ainsi que les stratégies mises en place par les organismes de logement social/bailleurs pour y faire face.

Le Credoc a été mandaté afin d'apporter un éclairage sur les stratégies mises en place par les bailleurs face à la problématique de la vacance commerciale ou « subie », ainsi que sur les raisons qui poussent les locataires à déménager de zones tendues vers les zones détendues. Pour ce faire, le Credoc a procédé à des entretiens auprès des bailleurs et des locataires.

Synthèse des entretiens réalisés auprès des bailleurs

Une trentaine de bailleurs a été interrogée. En zone détendue, la principale cause de la vacance résulte d'une faible demande de logement social. Plus exigeants, les demandeurs ne sélectionnent pas une offre peu attractive (mauvaise localisation, parc vieillissant et inadapté, concurrence du marché privé). En outre, les bailleurs interrogés font état de la concurrence inter-bailleurs, du poids de la réglementation (réduction du délai de préavis, mise en place de la réforme des attributions) et du temps des travaux. Le taux de refus est également élevé. Pour y remédier, divers outils et moyens stratégiques sont utilisés par les bailleurs comme la remise en état ou la réhabilitation des logements. Mais les actions de réhabilitation sont freinées par l'importance du coût financier et la difficulté de recruter des artisans. Enfin, la démolition apparaît comme la stratégie la plus efficace pour lutter contre la vacance. Celle-ci permet de resserrer l'offre de logements et de la renouveler par des logements neufs plus adaptés à la demande. D'autres solutions comme la réorganisation des missions et des services, l'amélioration du processus d'attribution des logements et la transition vers une démarche plus commerciale fondée sur une prospection plus active de possibles candidats sont mobilisées pour réduire la vacance en zone détendue.

Dans les zones tendues, la vacance est moindre et principalement de courte durée. Le retard pris dans la signature des baux en est la raison principale. Néanmoins, la réglementation ainsi que la hausse des dégradations, nécessitent du temps en termes de diagnostic, de suivi et de travaux. De même, l'augmentation des refus après attribution du logement (non réponse, changement d'avis, insécurité...) peut rallonger les délais de vacance. Les mêmes stratégies organisationnelles et commerciales adoptées en zone détendue sont mises en place par les bailleurs. Afin de réduire les délais, des pré-états des lieux ainsi qu'un meilleur accompagnement des demandeurs avant leur passage en commission d'attribution sont initiés par les bailleurs afin d'anticiper de futurs travaux ou les refus. Les actions patrimoniales comme la rénovation et la démolition sont un levier important dans la stratégie d'attractivité du parc, voire des quartiers. Enfin, des partenariats avec d'autres acteurs du territoire comme les collectivités locales permettent de lutter contre l'insécurité et la mauvaise image que peuvent renvoyer certains quartiers.

Synthèse des entretiens réalisés auprès des locataires

7 000 demandes ont été recensées en moyenne par an pour quitter une zone tendue (zones A bis ou A) au profit d'un emménagement dans une zone détendue (zones B2 ou C). Une vingtaine de locataires a été sondée afin de mieux saisir les raisons les poussant à une telle mobilité.

La motivation relève plutôt d'un choix stratégique que d'un souhait pour augmenter les chances d'obtenir rapidement un logement adapté. Le délai d'attente en zone détendue est en effet beaucoup plus court : il faut attendre quatre mois en zone C avant attribution et cinq fois plus longtemps en zone A bis. Deux profils se distinguent : ceux qui cherchent à quitter un environnement dégradé (insécurité, logement trop petit...), et ceux qui souhaitent concrétiser un projet de vie (recherche de calme, logement plus spacieux, rapprochement de proches...). Ils partent loin, et la ville ciblée est connue.

Par ailleurs, le manque d'information sur les possibilités d'opérer une mobilité en zone détendue, une méconnaissance des modalités de mutations dans le logement social et d'identification de l'offre disponible sont autant de freins aux projets de mobilité et contribuent à un faible flux.

Une fois la mobilité opérée, la majorité des ménages enquêtés en est satisfaite (cadre et qualité de vie).

Mais cette mobilité interne de zone tendue vers une zone détendue ne fait pas l'objet d'une stratégie particulière par les bailleurs. La volonté de coopération entre les différents bailleurs demeure marginale : ces mobilités sont traitées comme une nouvelle demande. Ils soulignent par ailleurs certains facteurs structurels comme le vieillissement ou la paupérisation de la population, qui tendent à limiter cette mobilité, car elle impliquerait un éloignement des centres urbains (services, emplois) et un renchérissement des coûts de transport.

En savoir plus : lire l'étude

Synthèse de l'enquête « Que deviennent les ménages expulsés de leur logement ? Des trajectoires de vie fragilisées »

Fondation Abbé Pierre, mars 2022

L'enquête menée par la Fondation Abbé Pierre (FAP) porte sur le devenir des ménages ayant été expulsés et s'appuie sur des entretiens réalisés auprès de 66 d'entre eux, ainsi qu'auprès de sept associations en janvier et février 2022. 83 % des ménages interrogés ont été expulsés il y a moins de trois ans, à 68 % pour motif d'impayé de loyer. 53 % sont des personnes seules et 27 % des familles monoparentales.

Une fois expulsés, les ménages font appel à des solutions d'urgence : mobilisation de son réseau de connaissances pour un ménage sur deux, majoritairement par les personnes seules ; recours à l'hébergement à l'hôtel par les familles, voire à des solutions de repli comme le camping ou le mobile-home. En l'absence de solutions, 10 % des ménages se sont retrouvés à la rue, pendant plus de trois mois pour la moitié d'entre eux.

Un à trois ans plus tard, 32 % des ménages interrogés n'ont pas encore retrouvé de logement ; ceux qui en ont retrouvé un en ont été dépourvus pendant 11 mois en moyenne. Cette période a duré entre un et deux ans pour plus d'un quart d'entre eux.

La capacité des ménages à retrouver un logement se heurte à de nombreux freins : revenus faibles ou constitués en majorité d'aides sociales, stigmates de la rue le cas échéant, blocages administratifs ou encore, des logements disponibles inadaptés à leurs besoins. De nombreux ménages se sentent également stigmatisés et doivent faire face à l'absence de réponses ou à des réponses négatives, générant ainsi un sentiment d'abandon et une perte de confiance dans les institutions. Ainsi, 35 % des ménages estiment avoir moins confiance dans les institutions au moment de l'enquête qu'au début de la procédure.

Parmi les ménages ayant retrouvé un logement, la moitié estime avoir accédé à de meilleures conditions de logement, alors que l'autre moitié a dû abaisser ses attentes ou renoncer à ses critères de localisation. L'arrivée dans le logement social stabilise le parcours résidentiel et marque l'amélioration des conditions de vie.

L'expulsion accentue par ailleurs les vulnérabilités des ménages. En effet, la dette reste due, voire s'accroît : 44 % des ménages ont dû faire face à des frais liés à l'expulsion et, au moment de l'enquête, 58 % des ménages endettés n'ont pas encore remboursé leur dette. L'expulsion a également des conséquences à long terme, puisque 29 % des ménages n'ont pas pu poursuivre leur activité professionnelle et que la scolarité des enfants de 43 % des

ménages familiaux a été impactée. Elle a également entraîné des problèmes de santé ou des difficultés psychologiques chez 71 % des ménages interrogés.

Les associations insistent sur la nécessité d'un accompagnement socio-juridique des ménages. Les travailleurs sociaux, identifiés comme des acteurs incontournables du parcours de relogement, ont un impact sur la facilitation du relogement ou, au contraire, sur son entrave, notamment lorsque les relations sont conflictuelles avec les ménages. Ce qui peut arriver du fait du manque de moyens humains dans les services sociaux ou de leur insuffisante formation en matière de logement.

S'il n'existe pas de parcours type des personnes expulsées, celui-ci est toujours constitué de ruptures et de difficultés, qu'elles soient résidentielles, sociales, familiales ou psychologiques, et souvent de renoncements. La FAP conclut sur le caractère déterminant de la prévention des expulsions, compte tenu de la fragilisation durable des parcours résidentiels des ménages expulsés.

En savoir plus : lire la synthèse

Copropriétés dégradées : mieux répondre à l'urgence

Cour des comptes, mars 2022

Le parc en copropriété concerne 564 000 ensembles immobiliers et 11 millions de logements. 684 copropriétés, soit 80 000 logements environ, sont identifiées comme fragiles, voire dégradées.

Bien qu'il s'agisse d'un phénomène ancien, la Cour des comptes souligne la prise en compte tardive du Législateur sur les difficultés inhérentes aux copropriétés.

Ce dernier a posé la notion de copropriétés en difficultés dans les années 90, mais ce n'est qu'à compter du début des années 2010 qu'il a défini des dispositifs juridiques d'ensemble. La loi ALUR du 24 mars 2014 intervient en réformant les procédures civiles et en ajoutant un cadre renforcé d'action publique via des Opérations de requalification des copropriétés dégradées (Orcod).

Par ailleurs, le rapport rappelle que les difficultés des copropriétés sont d'origines et d'ampleurs multiples, ce qui induit une pluralité de réponses. Le repérage et l'identification des problèmes y apparaissent comme des actions essentielles à la prévention des difficultés, complexes à traiter quand elles sont installées. Le registre des copropriétés géré par l'Anah, dont la qualité des données s'améliore, y contribue au plan national.

La Cour des comptes s'attache à l'examen du « Plan initiative copropriétés » (PIC), qui s'adresse à des copropriétés en grandes difficultés localisées à 90 % en secteurs ANRU. Le PIC annoncé en 2018 par le gouvernement et piloté par l'Anah vise à garantir le financement sur dix ans des dispositifs existants et à mobiliser et fédérer les acteurs concernés. Ce plan se traduit de manière opérationnelle par des objectifs de prévention, de redressement ou, en cas de nécessité, de « recyclage » (démolition ou transformation de la copropriété). La Cour souligne que malgré une coopération facilitée des acteurs publics, notamment entre l'Anah et l'ANRU, et un renforcement des financements, les premiers résultats du PIC sont difficiles à percevoir. Les montants engagés correspondent à 14 % des 2,5 milliards d'euros affectés au Plan. La durée longue des interventions en copropriété, leur complexité et la chaîne d'intervention et de financement sont autant de freins pour obtenir à court terme l'effet accélérateur attendu. Ce temps long rend difficile l'exercice du bilan d'un Plan entré en phase opérationnelle en 2020. De plus, la Cour pointe que le Plan ne renforce pas suffisamment le rôle des professionnels de la gestion ni la capacité d'intervention des bailleurs sociaux.

En conclusion, la Cour des comptes propose de renforcer les moyens de repérage des copropriétés fragiles en intégrant la situation sociale des copropriétés dans le registre national d'immatriculation et en enrichissant ce dernier par son ouverture aux copropriétaires. L'implication des professionnels de gestion dans l'anticipation des difficultés des copropriétés devrait, selon la Cour, « trouver une traduction légale ». Quant au PIC, elle invite à outiller son suivi par des indicateurs plus fins, et alerte sur la dotation suffisante en moyens de l'Anah pour le porter. Enfin, elle appelle à veiller à la bonne application de l'article créé par la loi ELAN relatif au délit d'activité des marchands de sommeil.

En savoir plus : lire le rapport

Les petites copropriétés sans syndic, une catégorie pertinente ?

PUCA, Tess Simaillaud, avril 2022

Organisme national de recherche et d'expérimentation sur l'urbanisme, la construction et l'architecture, le Plan urbanisme construction architecture (PUCA) publie le second cahier copropriétés sur le thème « Les petites copropriétés sans syndic : une catégorisation pertinente ? ». Cette étude a été élaborée en collaboration avec l'ADIL de l'Orne.

Partant des copropriétés de Flers Agglomération présentes dans les statistiques publiques, ce cahier s'interroge sur ce qu'est une « petite copropriété » et une « copropriété sans syndic ». 57 copropriétés ont été identifiées pour la réalisation de cette étude, via le Registre National des Copropriétés (RNC) ou des extractions de fichiers fiscaux. L'étude révèle notamment que les copropriétés sans syndic s'organisent selon des configurations variables et changeantes dans le temps. Parmi les copropriétés étudiées, plusieurs profils de copropriété se dégagent :

certaines copropriétaires n'ont pas conscience d'être en copropriété ; d'autres le savent et pensent se conformer au cadre juridique.

Par ailleurs, la taille de la copropriété, la présence et le rapport aux parties communes, ainsi que le capital culturel et juridique des copropriétaires semblent jouer un rôle important dans la structuration des représentations, notamment dans la conscience de partager des choses en commun avec les autres copropriétaires. Ce partage induit un cadre juridique spécifique.

Le cahier explique enfin les raisons pour lesquelles les petites copropriétés choisissent un mode de gestion autonome, sans désigner de syndic.

Il conforte ainsi les recherches montrant que les copropriétés ne peuvent être réduites à leur définition juridique, et propose des premiers éléments pour catégoriser les petites copropriétés et les copropriétés n'ayant pas officiellement de syndic. Un nouveau critère - le niveau de conscience d'être en copropriété - y apparaît central.

En savoir plus : lire l'étude

Actualité juridique



Loi

Accès au logement social des jeunes sortant de l'aide sociale à l'enfance

(loi n° 2022-140 du 7.2.22 : JO du 8.2.22 / circulaire du 3.5.22 : BO du 5.5.22)

La loi du 7 février 2022 (art. 15) visant à améliorer la protection des enfants introduit un nouveau critère de priorisation afin de faciliter l'accès au parc social locatif des mineurs émancipés ou des majeurs âgés de 21 ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'Aide sociale à l'enfance (ASE). Cet accès prioritaire doit permettre de favoriser leur insertion sociale et professionnelle dans le cadre de leur projet d'autonomie. Ils en bénéficient durant les trois années qui suivent le dernier jour de leur prise en charge.

Pour mémoire, la loi du 21 février 2022, dite « 3DS » (art. 78), a également modifié les règles et les objectifs d'attribution des logements sociaux fixés aux territoires.

En savoir plus : lire Habitat Actualité n° spécial « Loi 3DS »

Accès au logement : protection du lanceur d'alerte

(loi n° 2022-401 du 21.3.22 : JO du 22.3.22)

La loi du 21 mars 2022 vise à améliorer la protection des lanceurs d'alerte. Elle précise la définition du lanceur d'alerte et complète notamment la notion de discrimination : à compter du 1^{er} septembre 2022, toute distinction opérée entre les personnes sur le fondement de leur qualité de lanceur d'alerte, de facilitateur ou de personne en lien avec un lanceur d'alerte constituera une discrimination (Code pénal : art. 225-1).

Il sera par conséquent interdit de refuser de louer un logement à un locataire en raison de sa qualité de lanceur d'alerte, de facilitateur ou de personne en lien avec un lanceur d'alerte (loi du 6.7.89 : art. 1).



Financement

Prêt à taux zéro (PTZ) dans l'ancien : condition de performance énergétique

(décret n° 2022-761 et arrêté du 28.4.22 : JO du 30.4.22)

Le bénéfice du Prêt à taux zéro (PTZ) « dans l'ancien » en zone détendue est conditionné à la réalisation de travaux permettant d'atteindre un niveau de performance minimale, dont la justification nécessite de présenter un Diagnostic de performance énergétique (DPE) ou une évaluation énergétique s'appuyant sur la méthode de calcul du DPE. La réforme du DPE, entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2021, et l'évolution de la définition de la performance du logement intégrant la notion d'émissions de gaz à effet de serre, impliquaient la modification des dispositions réglementaires applicables aux travaux permettant de bénéficier du PTZ.

En ce sens, le décret du 28 avril 2022 renvoie à un arrêté le soin de préciser ce niveau de performance énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre minimal. Par ailleurs, il assouplit les modalités d'application de la règle d'occupation à titre de résidence principale des logements bénéficiant d'un PTZ (CCH : D.31-10-6).

En application de ce décret, l'arrêté du 28 avril 2022 prévoit que l'emprunteur doit justifier d'un niveau de performance énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre minimal correspondant à la classe E (au sens CCH : L.173-1-1). Il prévoit également une période transitoire, jusqu'au 31 août 2022, afin de permettre aux ménages et aux acteurs de la filière de s'adapter à la réforme du DPE.

Ces mesures sont entrées en vigueur le 1^{er} mai 2022.

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

Éco-PTZ : conditions de cumul avec MaPrimeRénov'

(décret n° 2022-454 du 30.3.22 : JO du 31.3.22)

La loi de finances pour 2022 (art. 86) instaure une nouvelle catégorie d'Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ). Il vise à financer le reste-à-charge des travaux en partie subventionnés par MaPrimeRénov'. La constitution de la demande de ce prêt est également simplifiée (cf. [Analyse juridique n° 2021-15](#)).

Le décret du 30 mars 2022 précise les travaux éligibles, qui incluent à présent le reste à charge des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement financés par MaPrimeRénov', mais exclut les travaux éligibles à un autre Éco-PTZ. Le montant maximal de l'avance remboursable est de 30 000 euros. Les modalités de demande et les justificatifs à produire sont définis par ce décret.

Ces mesures s'appliquent aux offres émises à compter du 1^{er} juillet 2022.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2009-04

CGLLS : modification des prêts et bénéficiaires garantis

(arrêté du 18.3.22 : JO du 26.3.22)

L'arrêté du 18 mars 2022 modifie la liste des catégories de prêts et des bénéficiaires éligibles à la garantie de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). La Caisse peut désormais accorder sa garantie aux prêts consentis par la Caisse des dépôts et consignations visant à financer la construction, l'acquisition ou l'amélioration de logements ou de structures d'hébergement mises en œuvre par les organismes bénéficiant d'un agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage (CCH : L.365-2) dans le cadre d'une convention avec l'Anah (CCH : L.321-8).

Nouvelles communes concernées par les aides financières pour changer de chaudière

(arrêté du 11.3.22 : JO du 13.3.22)

Pour mémoire, la loi de finances pour 2019 a mis en place un « chèque conversion » pour aider au remplacement des chaudières fonctionnant au gaz naturel à bas pouvoir calorifique, dit « gaz B », et qui ne pourraient pas être adaptées ; ce dispositif concerne les consommateurs situés en grande partie dans la région des Hauts-de-France (cf. [Analyse juridique n° 2018-11](#)).

Dans l'attente de la mise en place effective de ce « chèque conversion » (sur le modèle du « chèque énergie »), des aides financières ont été instaurées dans certaines communes des départements du Nord, du Pas-de-Calais, de la Seine-Maritime, de la Somme, de l'Aisne et de l'Oise, dont la liste vient d'être amendée par l'arrêté du 11 mars 2022.

CEE

Report de la fin de la bonification en cas de précarité énergétique

(arrêté du 13.5.22 : JO du 14.5.22)

Pour mémoire, le dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE) a été instauré par la loi de Programmation fixant les orientations de la politique énergétique dite « loi POPE » du 13 juillet 2005. Il repose sur l'obligation pour les vendeurs d'énergie de réaliser des économies d'énergie. L'arrêté du 13 avril 2021 a supprimé la bonification prévue pour les ménages en situation de grande précarité énergétique (cf. [Habitat Actualité n° 180](#)). L'arrêté du 13 mai 2022 recule du 30 avril 2022 au 31 août 2022 la date limite d'achèvement des opérations concernées par la bonification au bénéfice des ménages en situation de précarité énergétique, hors opérations relatives aux fiches d'opérations standardisées BAR-EN-101 « Isolation de combles ou de toitures » et BAR-EN-103 « Isolation d'un plancher ».

En outre, le texte applique les nouvelles dispositions relatives au Coup de pouce « Rénovation performante d'une maison individuelle » aux opérations engagées à compter du 1^{er} janvier 2022 ou achevées à compter du 1^{er} janvier 2023 (au lieu des opérations engagées à compter du 1^{er} janvier 2022 ou incluses dans un dossier de demande de CEE déposé à compter du 1^{er} juillet 2022).

Composition d'une demande de CEE

(arrêté du 24.3.22 : JO du 29.3.22)

Pour mémoire, l'arrêté du 4 septembre 2014 fixe la liste des éléments d'une demande de Certificats d'économies d'énergie (CEE) et les documents à archiver par le demandeur (cf. [Habitat Actualité n° 141](#)). L'arrêté du 24 mars 2022 complète l'attestation sur l'honneur que doit signer le bénéficiaire d'un CEE. Il est ainsi précisé que le bénéficiaire doit être informé qu'il est susceptible d'être contacté par les services du ministère chargé de l'énergie ou par le demandeur de CEE ou son partenaire, dans le cadre d'un contrôle concernant la nature de l'opération et sa réalisation effective. L'attestation doit mentionner que le bénéficiaire s'engage, le cas échéant, à permettre l'accès au lieu de l'opération pour la réalisation des contrôles. Ces dispositions s'appliquent aux opérations engagées à compter du 1^{er} avril 2022. Toutefois, les attestations sur l'honneur conformes à la réglementation applicable avant l'entrée en vigueur de ce texte peuvent être utilisées pour les opérations engagées avant le 1^{er} juillet 2022.

Par ailleurs, pour rappel, les opérations standardisées correspondent à des opérations couramment réalisées pour lesquelles une valeur forfaitaire de CEE a été définie. Ces opérations font l'objet de fiches, publiées par l'arrêté du 22 décembre 2014, modifié par l'arrêté du 17 décembre 2021 (cf. [Habitat Actualité n° 184](#)). L'arrêté du 24 mars 2022 apporte une correction à la fiche d'opération standardisée BAT-EQ-127 « Luminaires à modules LED » : l'indice de protection aux chocs doit être indiqué si l'efficacité lumineuse est inférieure à 140 lm/W (120 lm/W auparavant).

Formation des professionnels du bâtiment aux économies d'énergie

(arrêté du 4.3.22 : JO du 19.3.22)

L'arrêté du 4 mars 2022 crée plusieurs programmes d'accompagnement en faveur des économies d'énergie en lien notamment avec la formation des professionnels du bâtiment (exemple : « FEEBAT 2 »). Porté par

l'Association technique énergie environnement (ATEE), ce programme CEE vise à accompagner la montée en compétence des professionnels du bâtiment, de la construction et du cadre de vie dans le domaine de l'efficacité énergétique autour de trois axes :

- contribuer à l'acquisition d'un socle de connaissances en rénovation énergétique des bâtiments pour les futurs professionnels du bâtiment. Cet axe est porté par l'Agence qualité construction (AQC), porteur associé du programme ;
- poursuivre l'appui aux formations des professionnels du bâtiment et de la maîtrise d'œuvre en matière de rénovation énergétique des bâtiments ;
- intégration approfondie du programme en interne et dans l'écosystème national.

Adaptation du règlement général de l'Anah

(arrêté du 21.4.22 : JO du 11.5.22)

Le Règlement général de l'Anah (RGA) a été modifié par délibération du Conseil d'administration de l'Anah en date du 16 mars 2022, pour apporter différents ajustements techniques concernant les points suivants :

- les conditions de recevabilité de certains dossiers et les dérogations éventuelles au seuil de recevabilité minimale ;
- les avances, avec la possibilité pour l'Agence de verser des avances au profit de nouveaux types de bénéficiaires ;
- les acomptes, pour lesquels il s'agit d'autoriser la production d'un état d'avancement délivré par le maître d'œuvre pour justifier de la réalisation des travaux ;
- le financement des opérations de RHI-THIRORI ;
- l'harmonisation des durées d'engagements applicables aux propriétaires occupants (de six à trois ans) et aux propriétaires bailleurs bénéficiant d'une subvention de travaux (réduction de neuf à six ans).

Le RGA modifié est annexé à l'arrêté du 21 avril 2022.



Fiscalité

Loc'Avantages : plafonds de loyers, de ressources, obligations déclaratives et performance énergétique

(décret n° 2022-465 du 31.3.22 et arrêté du 29.3.22 : JO du 1.4.22 / arrêté du 14.4.22 : JO du 22.4.22)

Pour mémoire, la loi de finances pour 2022 a mis en place un nouveau dispositif d'incitation fiscale à la mise en location dit « Loc'Avantages » (cf. [Analyse juridique n° 2021-15](#)). Depuis le 1^{er} mars 2022, les propriétaires qui mettent leur bien en location peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt, à condition de signer une convention de six ans avec l'Anah. Le bailleur s'engage à louer son logement à un niveau de loyer inférieur au marché local, à des locataires dont les ressources ne dépassent pas des plafonds qui varient selon la catégorie intermédiaire, sociale ou très sociale de la convention et selon la zone de situation du bien. Le logement doit respecter un certain niveau de performance énergétique.

Pris en application de cette loi, trois textes réglementaires complètent le dispositif :

- le décret du 31 mars 2022 précise les modalités de fixation des plafonds de loyer, ainsi que les plafonds de ressources ; il impose également au contribuable des obligations déclaratives et propose, en annexes, des modèles de conventions ;
- l'arrêté du 14 avril 2022 fixe les valeurs des plafonds de loyer mensuel (hors charges) par mètre carré ; les valeurs de ces plafonds sont déterminées par commune (ou par arrondissement, pour Paris, Lyon et Marseille) ;
- l'arrêté du 29 mars 2022 définit le critère de performance énergétique globale que le logement doit respecter.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2022-05

Investissement locatif en Outre-mer : adaptation des dispositifs fiscaux

(décret n° 2022-781 et arrêté du 4.5.22 : JO du 6.5.22)

La loi du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 (art. 108) a modifié les modalités de détermination de la base éligible à la déduction fiscale prévue au titre des investissements en Outre-mer réalisés dans le secteur du logement intermédiaire (CGI : art. 217 undecies). Le décret du 4 mai 2022 précise la nature des sommes retenues pour l'appréciation du prix de revient des logements.

En outre, la loi de finances pour 2021 a créé un nouveau dispositif d'aide fiscale en faveur des investissements productifs neufs réalisés dans les Collectivités d'outre-mer (COM) et en Nouvelle-Calédonie, par des entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés. Ces investissements concernent les secteurs du logement intermédiaire, du logement social, ainsi que les logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession à la propriété immobilière (CGI : art. 244 quater Y). La réduction d'impôt est assise sur le prix de revient des logements, minoré, d'une part, des taxes et des commissions d'acquisition versées et, d'autre part, des aides publiques reçues (cf. [Analyse juridique n° 2020-23](#)). Le décret du 4 mai 2022 précise la définition des investissements productifs éligibles, les

modalités de détermination de l'assiette, les plafonds de ressources et de loyers applicables en matière de logements intermédiaires et sociaux ainsi que les obligations déclaratives des investisseurs. L'arrêté du 4 mai 2022 définit les dépenses d'acquisition d'équipements (production d'énergie renouvelable, appareils utilisant une source d'énergie renouvelable ou matériaux d'isolation) qui sont prises en compte pour déterminer le respect de l'obligation de consacrer une fraction minimale du prix de revient de l'investissement dans le secteur du logement à des dépenses en faveur de la transition énergétique.

Par ailleurs, la loi de finances pour 2020 a étendu le crédit d'impôt aux travaux de rénovation et de réhabilitation des logements sociaux de plus de 20 ans, situés dans certaines zones et permettant aux logements d'acquiescer des performances techniques voisines de celles des logements neufs ou permettant leur confortation contre le risque sismique ou cyclonique (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)). Le décret du 4 mai 2022 précise la nature des travaux de réhabilitation éligibles à ce dispositif.

Investissements locatifs : plafonds de loyers et de ressources 2022

(décret n° 2022-782 du 4.5.22 : JO du 6.5.22)

Le décret du 4 mai 2022 procède à la consolidation et à la mise en cohérence rédactionnelle de la législation fiscale par rapport à l'ensemble des textes législatifs et réglementaires qui ont été publiés en 2021. Il actualise également les plafonds de loyers et de ressources des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif. L'actualisation vise les dispositifs suivants :

- « Borloo ancien » (CGI : art. 31, I, 1°, m / art. 2 duodécies et terdecies D et F), « Louer abordable » (CGI : art. 31, I, 1, o / art. 2 terdecies D, G et F) et « Loc'Avantages » (CGI : art. 199 tricies / art. 2 terdecies F, G et H) ;
- « Duflo » et « Pinel » (CGI : art. 199 novovicies / art. 2 terdecies D et F) ;
- « Besson ancien » (CGI : art. 31, I, 1°, j / art. 2 duodécies) ;
- « Besson neuf » (CGI : art. 31, I, 1°, g / art. 2 duodécies et terdecies) ;
- « Robien » et « Robien recentré » (CGI : art. 31, I, 1°, h / art. 2 terdecies A et B) ;
- « Borloo neuf » (CGI : art. 31, I, 1°, l / art. 2 terdecies C) ;
- « Scellier » (CGI : art. 199 septvicies / art. 2 terdecies B et C).

Doctrine fiscale

(BOFIP du 4.5.22, du 26.4.22, 23.3.22)

Le Bulletin officiel des finances publiques (BOFIP) a été mis à jour sur certaines mesures en lien avec le logement, pour prendre en compte :

- les dernières évolutions législatives concernant l'Éco-Prêt à taux zéro (Éco-PTZ) ([BOFIP du 4.5.22](#)), notamment :
 - la prorogation de l'éco-PTZ aux offres d'avances remboursables émises jusqu'au 31 décembre 2023,
 - l'instauration, à compter du 1^{er} juillet 2022, d'une nouvelle catégorie d'éco-PTZ destinée à financer le reste-à-charge des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ayant ouvert droit à MaPrimeRénov' (dans le cadre de la mobilisation combinée de ces deux dispositifs, sont prévues des modalités simplifiées de constitution et d'instruction des dossiers d'éco-PTZ),
 - le rehaussement du plafond de l'éco-PTZ « performance énergétique globale » de 30 000 euros à 50 000 euros et l'augmentation de la durée maximale de son remboursement de 15 à 20 ans ; cette mesure s'applique aux offres d'avances émises à compter du 1^{er} janvier 2022,
 - la prorogation jusqu'au 31 décembre 2023 de l'expérimentation initiée par la loi de finances pour 2020 permettant la distribution de l'éco-PTZ par des Sociétés de tiers financement (STF) dans les régions d'Île-de-France et des Hauts-de-France ;
- la correction de certains taux d'exonération et abattement de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans le cadre du transfert aux communes de la part départementale de la taxe (loi de finances pour 2020 : art. 16 / [BOFIP du 26.4.22](#)) ;
- l'adaptation des règles de lien entre les taux des impositions locales dans le cadre de la réforme du financement des collectivités territoriales (loi de finances pour 2020 : art. 16 / [BOFIP du 21.4.22](#)) ;
- la prorogation du régime des plus-values de cession de locaux professionnels transformés en logements ou de terrain à bâtir sur lesquels sont construits des logements (loi de finances pour 2022 : art. 90 / [BOFIP du 23.3.22](#)).

▼ Location

Élections des locataires du parc social

(décret n° 2022-613 du 22.4.22 : JO du 23.4.22)

Les prochaines élections des représentants des locataires doivent intervenir entre le 15 novembre et le 15 décembre 2022. Le décret du 22 avril 2022 a pour objet de modifier et de préciser les conditions d'organisation des élections des représentants des locataires au sein des organismes d'Habitations à loyer modéré (HLM).

En particulier, s'agissant des Offices publics de l'habitat (OPH), des Sociétés anonymes d'HLM (SA d'HLM) et des Sociétés d'économie mixte (SEM) agréées, certaines règles relatives à l'éligibilité des représentants et aux élections sont révisées :

- les associations candidates disposeront de huit semaines (au lieu de six actuellement) pour remettre leurs listes de candidats aux organismes HLM ;
- chaque fédération d'organismes doit engager un protocole national d'organisation des élections, un an avant le scrutin avec celles-ci. Il contient des recommandations sur les modalités pratiques de scrutin et sur la prise en charge matérielle et financière des dépenses liées aux élections ; pour être valide, ce protocole doit être signé par une ou plusieurs associations regroupant au moins 50 % des voix des locataires obtenues lors des précédentes élections nationales. Au niveau local, chaque organisme d'HLM effectue la même démarche ;
- outre le vote par bulletin papier et par correspondance déjà prévus, le décret crée la possibilité de voter par voie électronique.

Concernant les sociétés de coordination, le décret assoit plus précisément les modalités de désignation des représentants des locataires dans les instances de gouvernance (conseils d'administration, de surveillance ou directoires). Des paramètres transitoires pour la désignation des administrateurs avaient été établis jusqu'aux élections HLM de 2022, limitant à trois le nombre de sièges et prévoyant leur élection au suffrage direct par un collège d'administrateurs ([décret n° 2019-911 du 29.8.19](#)). Le nombre de sièges attribués n'est pas modifié par le décret du 22 avril 2022, mais retient comme méthode de scrutin celle de la proportionnelle au plus fort reste.

Gouvernance des Offices publics de l'habitat

(décret n° 2022-706 du 26.4.22 : JO du 27.4.22)

En application de la loi ELAN du 23 novembre 2018, ayant introduit des dispositions sur les évolutions du secteur du logement social, le décret du 26 avril 2022 met à jour et assouplit les règles relatives à la gouvernance des Offices publics de l'habitat (OPH). Il modifie les règles de désignation des membres des Conseils d'administration (CA) des organismes et fait évoluer le statut des directeurs généraux des OPH.

Concernant les mesures relatives à la composition du CA :

- l'ancienne réglementation fixait un nombre de membres différent selon la taille de l'OPH. Le décret instaure désormais un plafond de 35 membres, commun à tous les OPH (CCH : R.421-4) ;
- les représentants du comité d'entreprise siégeant au CA peuvent être deux ou quatre et sont dotés de voix délibératives ;
- les dispositions détaillant la composition du CA sont supprimées et de nouvelles modalités de désignation sont inscrites. La collectivité de rattachement de l'organisme reste majoritaire et au moins 1/6ème des locataires devront être représentés au conseil. Elle peut désigner ses représentants au sein du collège des élus ou de celui des personnalités qualifiées. Enfin, elle peut choisir une ou plusieurs associations agissant auprès des personnes défavorisées ou sélectionner un ou deux membres parmi les institutions socioprofessionnelles.

Ces nouvelles mesures vont s'appliquer lors des prochains renouvellements de CA.

Le décret instaure également des règles relatives au statut des directeurs généraux des OPH :

- le CA peut désormais voter une autorisation générale du Directeur général (DG) d'ester en justice, pendant toute la durée de son mandat ;
- avec accord du CA, le DG peut déléguer une partie de son pouvoir aux membres du personnel qui exerce les fonctions de directeur ou de chef de service ;
- enfin, il est prévu que le montant maximal de la part forfaitaire de leur rémunération (comprenant également une part variable), soit fixé par arrêté, en fonction du nombre de logements gérés.

SRU : communes soumises au taux de 20 % de logement locatif social

(décret n° 2022-547 du 13.4.22 : JO du 14.2.22)

Le décret du 13 avril 2022 actualise la liste des agglomérations et des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre dont les communes sont soumises à un taux cible de 20 % de logement locatif social en regard du nombre de résidences principales. En se basant sur les données de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), les territoires sont déterminés en fonction des taux de tension sur la demande en logement social (moyenne arithmétique des trois rapports, établis aux 1^{er} janvier 2019, 1^{er}

janvier 2018, 1^{er} janvier 2017, du nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social). Par ailleurs, cette mise à jour du décret permet d'ajuster la liste des EPCI dont les communes sont soumises au seuil de 20 % en prenant en compte les nouveaux EPCI répondant aux critères de la loi SRU depuis le 1^{er} janvier 2021.

Contenu des conventions de réservation de logements par l'État

(arrêté du 19.4.22 : JO du 24.4.22)

En contrepartie des aides apportées par l'État aux organismes d'HLM pour construire ou réhabiliter les programmes de logements sociaux, le bailleur social réserve une part de leur parc représentant 30 % au plus du flux annuel de logements (cf. [Analyse juridique n° 2020-10](#)). Une convention de réservation, encadrant les modalités pratiques de mise en œuvre des obligations, est signée entre le bénéficiaire des réservations et l'organisme bailleur.

L'arrêté du 19 avril 2022 fixe la liste minimale des éléments qui doivent être réglés dans les conventions de réservation signées par l'État (CCH : R.441-5-2 III), notamment :

- le patrimoine locatif social concerné par la convention ;
- le flux de logements exprimé en pourcentage de l'assiette réglementaire ;
- les dispositions spécifiques aux programmes neufs ;
- la modalité de gestion des réservations (gestion directe ou déléguée, précisions relatives sur leur fonctionnement opérationnel, notamment concernant les conditions de présentation des candidats, de délais, et en cas de gestion directe, les justifications possibles et suites données aux éventuels refus de candidats) ;
- la méthodologie opérationnelle du décompte du flux (étape retenue dans le processus de proposition, candidature, attribution et signature du bail) ;
- les modalités pratiques du renseignement du système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE).

Pour mémoire, une [circulaire du 28 mars 2022](#) précise les modalités de gestion en flux des réservations de logements sociaux.

Contenu des annonces de location publiée par des non-professionnels

(arrêté du 21.4.22 : JO du 22.4.22)

La loi dite « 3DS » (loi du 21.2.22 : art. 86 / cf. [Habitat Actualité n° spécial « Loi 3DS »](#)) a inséré un nouvel article 2-1 à la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Cet article prévoit que les annonces relatives à la mise en location d'un logement doivent mentionner des informations relatives au bien concerné, aux conditions tarifaires de cette mise en location, ainsi qu'à l'application de l'encadrement des loyers, dans les territoires concernés par ce dispositif. Pris en application de cette mesure, l'arrêté du 21 avril 2022 liste les informations que doivent contenir les annonces émises par des non-professionnels mettant en location leur logement, quel que soit le support utilisé. Il permet ainsi d'assurer un niveau d'information équivalent à celui déjà prévu pour les annonces publiées par les professionnels (C. conso : L.111-1 et L.112-1).

Expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers

(arrêtés préfectoraux d'Est Ensemble et de Plaine Commune du 6.5.22 / CE : 10.5.22 n° 449603, n° 442698, n° 431495, n° 454450)

La loi ELAN a instauré à titre expérimental un encadrement du niveau des loyers sur demande des collectivités (cf. [Habitat Actualité n° spécial Loi ELAN](#)).

À ce jour, sont concernés :

- Paris depuis le 1^{er} juillet 2019 ;
- Lille et ses communes associées (Hellemmes et Lomme) depuis le 1^{er} mars 2020 ;
- le territoire de l'EPT Plaine Commune depuis le 1^{er} juin 2021 ;
- les communes de Lyon et de Villeurbanne depuis le 1^{er} novembre 2021 ;
- le territoire de l'EPT Est Ensemble depuis le 1^{er} décembre 2021.

L'encadrement s'appliquera également aux communes de Montpellier et Bordeaux dès parution des arrêtés préfectoraux.

Deux nouveaux arrêtés préfectoraux du 6 mai 2022 fixent les loyers de référence applicables à compter du 1^{er} juin 2022 sur les territoires des Établissements publics territoriaux (EPT) Plaine Commune et Est Ensemble.

De plus, le Conseil d'État s'est prononcé le 10 mai 2022 sur la légalité des décrets mettant en place l'encadrement sur les territoires de Paris, Lille, Plaine Commune et Est Ensemble. À ce titre, il relève que l'expérimentation autorisée par la loi ELAN, permettant aux préfets de fixer des loyers de référence, est susceptible de limiter l'exercice du droit de propriété. Toutefois, il juge cette limitation comme présentant un rapport raisonnable de proportionnalité avec l'exigence d'intérêt général poursuivi par la loi. L'encadrement est donc compatible avec la protection du droit de propriété résultant des stipulations de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (CESDH).

Par ailleurs, le Conseil d'État rappelle que la mise en œuvre de la loi ELAN peut avoir pour des conséquences sur un territoire du fait de l'encadrement des loyers alors qu'un territoire présentant les mêmes caractéristiques n'y sera pas soumis, faute de demande de la collectivité concernée. Selon la haute juridiction, cette différence résulte du choix de chaque collectivité de mettre en œuvre une politique d'encadrement des loyers (et non des dispositions de la loi elle-même). Ces dispositions n'introduisent donc pas une discrimination incompatible avec les stipulations de la CESDH.

Enfin, le Conseil d'État a estimé que Paris, Lille, Plaine Commune et Est ensemble remplissaient toutes les conditions prévues par la loi ELAN pour la mise en œuvre de l'encadrement, au vu de la situation de leurs marchés locatifs respectifs.

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

Attributions de logements sociaux hors QPV : seuil de ressources 2022 des demandeurs de premier quartile

(arrêté du 4.5.22 : JO du 13.5.22)

Pour mémoire, la loi du 27 janvier 2017 (art. 70) relative à l'égalité et à la citoyenneté instaure de nouvelles règles d'attribution pour les bailleurs sociaux (cf. [Habitat Actualité n° spécial « Loi égalité et citoyenneté »](#)). Selon ce texte, au moins 25 % de attributions annuelles de logements sociaux situés en dehors des Quartiers prioritaires de la ville (QPV) doivent être consacrés à :

- à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées ;
- ou aux demandeurs de logement social les plus modestes (en dessous d'un seuil fixé annuellement par arrêté), dits « du premier quartile » (le montant des ressources pris en compte par l'arrêté correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'EPCI ou, en Île-de-France, sur le territoire de la région, enregistrés dans le système national d'enregistrement).

L'arrêté du 4 mai 2022 fixe, pour l'année 2022, le seuil de ressources des demandeurs appartenant à ce premier quartile, sur le périmètre de chaque EPCI concerné (tableau en annexe).

Logement social : pièces justificatives pour l'instruction de la demande

(arrêté du 19.4.22 : JO du 26.4.22 / arrêté du 20.4.22 : JO du 28.4.22)

L'arrêté du 19 avril 2022 met à jour la liste des pièces justificatives nécessaires à l'instruction de la demande de logement social (prévues en annexe de l'arrêté du 22 décembre 2020). Cette modification vise notamment la prise en compte des éléments suivants :

- le contexte de déplacements massifs des populations ayant fui la guerre en Ukraine et la mise en œuvre du dispositif de protection temporaire de ces populations (décision du Conseil de l'Union Européenne du 4.3.22) ;
- la loi du 7 février 2022 relative à la protection des enfants qui réforme la procédure de divorce et prévoit l'inscription des personnes prises en charge par l'aide sociale à l'enfance dans la liste des publics prioritaires ;
- la recodification du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile (CESEDA) (ordonnance n° 2020-1733 du 16.12.20) ;

Le présent arrêté apporte ainsi les modifications suivantes :

- les pièces obligatoires attestant de l'identité et de la régularité du séjour du demandeur comme les conditions exigées pour bénéficier d'un droit de séjour sont désormais prévues aux articles L.233-1 et L.234-1 du CESEDA ;
- les pièces justificatives nécessaires pour calculer le revenu du ménage sont ajustées pour les personnes :
 - en instance de divorce ;
 - mariées, liées par un Pacte civil de solidarité (PACS) ou vivant maritalement, en cas de violence au sein du couple ;
 - titulaires d'une protection internationale accordée par l'Office français de protection des réfugiés et apatrides (OFPRA) ou la Cour nationale du droit d'asile (CNDA) ;
- les pièces complémentaires que le service instructeur peut demander sont revues pour :
 - les personnes hébergées chez leurs parents, leurs enfants ou chez des particuliers ;
 - les mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de 21 ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'Aide sociale à l'enfance (ASE).

Dans la même logique, l'arrêté du 20 avril 2022 vient actualiser la liste des titres de séjour permettant d'accéder au logement social et de déposer un recours au titre du Droit au logement opposable (DALO). Plus particulièrement, concernant les ressortissants ne faisant pas partie de l'Union européenne, la carte de séjour portant la mention « passeport talent » est remplacée par la carte de séjour « compétences et talents ».

Sont également ajoutés les documents suivants :

- le récépissé de demande de carte titre de séjour pour les bénéficiaires du statut d'apatride ;

- le récépissé de demande de carte de résident, délivrée aux conjoints de réfugiés ou bénéficiaires de la protection subsidiaire arrivés dans le cadre de la procédure de réunification familiale (CESEDA : L.561-2 et suivants) ;
- l'attestation de prolongation d'instruction ou de décision favorable d'une demande de renouvellement de titre de séjour (CESEDA : R.431-15-1, R.431-15-3 ou R.431-15-4) ;
- l'autorisation provisoire de séjour portant la mention « bénéficiaire de la protection temporaire » (CESEDA : L.581-3 et R.581-4).

Fixation des loyers et redevances maximums des conventions APL

(avis du 2.3.22 : BO du 5.3.22)

Pour mémoire, un logement locatif est dit « conventionné » lorsque le bailleur a signé une convention avec l'État ou avec l'Agence nationale pour l'habitat (Anah) (CCH : L.831-1). Ces logements sont soumis à un régime juridique particulier. Ils ouvrent droit à l'Aide personnalisée au logement (APL) et leur loyer ne peut excéder celui inscrit dans la convention (CCH : L.353-1), dont les modalités de fixation sont publiées par avis chaque année.

Pour la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2022, l'avis du 2 mars 2022 a pour objet, au regard de la variation de l'Indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre 2021, de réévaluer de 0,42 % :

- les valeurs maximales des loyers pour les conventions nouvelles signées en 2022 entre l'État et l'organisme d'habitations à loyer modéré (CCH : D.353-16) ;
- les valeurs maximales des redevances des logements-foyers (CCH : R.353-157).

Pour les conventions en cours, les loyers et redevances maximaux sont révisés, sur la base de la même hausse (+0,42 %).

Meublés touristiques : obligation de transmission des données

(Cass. Civ III : 26.1.22 / CJUE : 27.4.22, C-674/20)

Deux arrêts ont été rendus concernant la transmission des données, obligatoire dans certaines communes, en matière de location saisonnière.

La Cour de cassation relève dans un premier arrêt que l'amende civile prévue en cas de non-transmission à la commune des données relatives aux périodes de location ne méconnaît ni le principe de légalité des délits et des peines, ni la présomption d'innocence, ni le droit de se taire.

Pour mémoire, les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est encadré, peuvent décider de soumettre à une déclaration préalable la location d'un meublé de tourisme ([Code du tourisme : L.324-1-1](#)). La déclaration indique si le meublé de tourisme constitue la résidence principale du loueur. La commune peut également demander au loueur de lui transmettre le nombre de jours de mise en location l'année précédente. S'il ne s'exécute pas dans un délai d'un mois, ce dernier encourt une amende d'un montant maximum de 10 000 euros ([Code du tourisme : L.324-1-1 V](#)).

En l'espèce, une commune avait assigné des propriétaires de meublés touristiques à réaffecter à l'habitation le logement, ainsi que leur condamnation à plusieurs amendes civiles dont celle mentionnée ci-dessus.

Le tribunal judiciaire avait transmis une Question prioritaire de constitutionnalité (QPC), pour savoir si l'obligation de transmettre le nombre de jours de mise en location méconnaît le principe de légalité des délits et des peines, le droit à la présomption d'innocence et le droit de se taire, protégés par la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen (art. 8 et 9).

Pour la Cour de cassation, la question posée ne présente pas un caractère sérieux :

- sur le principe de légalité des délits et des peines, elle précise que l'amende civile réprime un manquement défini de manière suffisamment claire et précise pour éviter tout arbitraire ;
- sur la présomption d'innocence, la délivrance de l'amende ne fait pas présumer de la commission d'un manquement à l'interdiction de louer un meublé de tourisme au-delà de 25 jours au cours d'une même année civile ;
- sur le droit de se taire : cette sanction ne tend pas à l'obtention d'un aveu, mais seulement à la présentation d'éléments nécessaires à la conduite d'une procédure de contrôle par la commune.

Elle décide de ne pas renvoyer la QPC au Conseil constitutionnel, comme elle l'avait déjà fait concernant l'amende encourue en cas de transformation illégale du logement et les obligations spécifiques supportées par les intermédiaires en matière de location touristique ([Cass. Civ III : 5.7.18, n° 18-40.014](#) ; Cass. Civ. III : 31.1.19, [n° 18-40.042](#) et [n° 18.40.043](#)).

Le second arrêt a été rendu par la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE). Elle a précisé qu'une législation nationale obligeant les prestataires de services à transmettre à l'administration fiscale certaines données relatives aux transactions d'hébergement touristique n'est pas contraire au droit de l'Union.

En l'espèce, une plateforme électronique d'intermédiation immobilière soutenait que l'obligation de transmettre des informations sur les transactions touristiques effectuées à l'autorité fiscale régionale belge était susceptible d'entraver la libre circulation des services. En cas de non transmission, les intermédiaires risquaient une amende.

La plateforme réclamait donc l'annulation de cette obligation de communication. Elle considérait que la législation belge était discriminatoire.

La CJUE rappelle tout d'abord que la directive 2000/31 sur le commerce électronique prévoit expressément l'exclusion de la fiscalité de son champ d'application.

Elle précise ensuite que l'obligation de fournir certaines informations sur les transactions d'hébergement touristique concerne tous les prestataires de services d'intermédiation immobilière, indépendamment du lieu d'établissement de ces prestataires et indépendamment de leur mode de prestation desdits services. Selon la Cour, la législation belge n'est pas contraire à la libre prestation de services dans l'Union.

Cautonnement et bail d'habitation : exclusion des règles du droit de la consommation

(Cass. Civ III : 17.2.22)

Le cautionnement relatif à un bail d'habitation est spécifiquement régi par les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. En conséquence, l'application des dispositions protectrices des consommateurs, telles que prévue par le Code de la consommation, est exclue lorsqu'une personne physique s'engage en qualité de caution.

En l'espèce, une SCI a donné à bail un local d'habitation à un couple, pour lequel une personne physique s'est portée caution solidaire. Cette dernière a demandé l'annulation du cautionnement en se fondant sur les dispositions du Code de la consommation. En raison du caractère spécial des règles relatives aux baux d'habitation, la Cour de cassation écarte les règles du Code de la consommation ; seules s'appliquent celles prévues par la loi du 6 juillet 1989. Cette solution s'applique également au bailleur qui exerce une activité professionnelle et qui peut être ainsi assimilé à un créancier professionnel.

À noter : le droit des sûretés personnelles a récemment fait l'objet d'une importante réforme.

En savoir plus : lire l'analyse Juridique n° 2021-08

Congé pour vente : irrégularité d'une offre de vente à un prix surestimé

(Cass. Civ III : 9.2.22)

Le congé, lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée (loi du 6.7.89 : art. 15, II). Le congé vaut offre de vente au profit du locataire.

L'arrêté du 13 décembre 2017 relatif au contenu de la notice d'information (qui doit être jointe au congé) rappelle les obligations du bailleur qui donne congé. Elle précise que « le prix doit être ferme » et rappelle que « le prix indiqué dans le congé est laissé à la discrétion du propriétaire ». Cette exigence a fait l'objet de plusieurs éclairages jurisprudentiels, notamment sur le montant du prix de vente. Les juges rappellent souvent qu'il n'est pas interdit à un bailleur de donner congé pour vendre à un prix élevé, par exemple, « s'il a la certitude ou au moins une très bonne chance de négocier son bien à un prix plus élevé que le marché » (CA Aix-en-Provence : 3.12.20, n° 19/01797). Toutefois, le congé pour vente peut être annulé si le prix apparaît excessif ou volontairement dissuasif, dans l'intention d'empêcher le locataire d'exercer son droit de préemption (cf. [Cass. Civ III : 5.7.95, n° 93-17.283](#)). En l'espèce, la Cour de cassation censure les juges du fond qui n'avaient pas recherché, comme le demandait le locataire, si l'écart entre le prix proposé et celui du marché ne révélait pas le caractère frauduleux du congé délivré au locataire.

Contribution aux charges en cas de cumul du statut d'occupant et de nu-propiétaire

(Cass. Civ I : 2.3.22)

L'occupant d'un logement, lorsqu'il est également nu-propiétaire, doit assumer les charges d'entretien courant, mais également les grosses réparations.

En l'espèce, une mère avait consenti à l'un de ses fils l'usage gratuit de la partie d'un logement dont elle avait conservé l'usufruit et dont celui-ci était nu-propiétaire avec son frère. À la suite de difficultés survenues lors du règlement de la succession, l'héritier occupant est assigné par son frère en partage.

Pour la Cour de cassation, l'occupant cumule les devoirs du locataire, auquel sa position d'occupant d'un immeuble l'assimile, et les obligations issues de la nue-propiété de cet immeuble. Ainsi, il ne peut réclamer à l'usufruitière le remboursement des travaux qui, tout en constituant des réparations autres que locatives (à la charge du bailleur sur le fondement de l'article 1720 du Code civil), relèvent du domaine des grosses réparations imputées au nu-propiétaire (sur le fondement de l'article 605 du Code civil).

En conséquence, à la suite du décès de l'usufruitière et pour le partage entre les héritiers, l'occupant est tenu au paiement d'une indemnité de rapport égale aux loyers qui auraient dû être payés si les lieux avaient été loués ; seul le montant des réparations et frais d'entretien incombant normalement à l'usufruitière peut être déduit de cette indemnité.

Demande de logement social : Numéro d'inscription des personnes (NIR)

(Rep. Min. n° 33973 : JOAN du 19.4.22)

Le décret du 9 mai 2017 relatif aux demandes de logement locatif social et autorisant le traitement des données à caractère personnel dénommé « Numéro unique » (dit « NIR ») a modifié l'article R.441-2-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Le formulaire CERFA, pour la demande de logement social, entré en vigueur au 1^{er} mars 2021, a rendu obligatoire la saisie du NIR du demandeur, de son conjoint, de son codemandeur. La collecte obligatoire du NIR a été décidée en vue d'améliorer la prise en charge de l'enregistrement, de la gestion et de l'instruction de la demande de logement social. Cependant, le ministère en charge du logement a identifié plusieurs situations pour lesquelles cette obligation pouvait être bloquante, notamment :

- pour les étudiants étrangers en attente de la délivrance d'un NIR ;
- pour les européens affiliés à la caisse d'assurance maladie de leur pays d'origine ;
- pour les demandeurs réfugiés dont le conjoint est dépourvu d'un NIR.

Au regard de ce constat, les services du ministère ont consulté les acteurs du logement en vue de remédier rapidement à ces difficultés, en supprimant l'obligation de renseignement du NIR pour les demandeurs qui ne sont pas en mesure de le fournir du fait de leur situation.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2017-11



Publics en difficulté

Évaluation de la qualité des Établissements et services sociaux et médico-sociaux (ESSMS)

(décret n° 2022-742 du 28.4.22 : JO du 29.4.22)

Les Établissements et services sociaux et médico-sociaux (ESSMS) sont tenus d'évaluer et de faire évaluer par des organismes indépendants la qualité des prestations qu'ils délivrent, selon une procédure élaborée par la Haute autorité de la santé (HAS) (CASF : L.312-8).

Le décret du 28 avril 2022 précise les conditions d'intervention de ces organismes. Ces derniers sont retenus après une mise en concurrence préalable et doivent répondre à plusieurs conditions, notamment d'accréditation. Par dérogation, ils doivent justifier d'une recevabilité opérationnelle favorable. Un cahier des charges doit également être respecté, dont le manquement peut être dénoncé par la Haute autorité de santé (HAS). Le décret prévoit enfin les cas de retrait et de suspension de l'accréditation des organismes.

Droit au compte bancaire

(décret n° 2022-347 du 11.3.22 : JO du 13.3.22 / arrêté du 1.4.22 : JO du 12.4.22)

Toute personne physique ou morale bénéficiaire, sous conditions, d'un droit au compte bancaire lorsqu'elle n'agit pas pour des besoins professionnels et qu'elle n'en possède pas déjà un (Code monétaire et financier : L.312-1). Lorsqu'un refus d'ouverture de compte de dépôt lui est opposé par un établissement de crédit, il est possible de saisir la Banque de France afin que celle-ci désigne un autre établissement tenu de lui ouvrir gratuitement un compte de dépôt assorti de services bancaires de base.

Le décret du 11 mars 2022 modifie les délais qui encadrent les différentes étapes de mise en œuvre de cette procédure et notamment :

- introduit un système de refus implicite en l'absence de réponse de l'établissement bancaire dans un délai de 15 jours à compter de la demande d'ouverture de compte ;
- précise la notion de personne dépourvue de compte bancaire ;
- prévoit une obligation pour les établissements de crédit d'informer la Banque de France des motifs de résiliation de la convention de gestion de compte ou de refus d'ouverture de compte faisant suite à une désignation par la Banque de France.

Afin de tenir compte de ces mesures, l'arrêté du 1^{er} avril 2022 modifie la liste des pièces justificatives nécessaires à l'exercice du droit au compte auprès de la Banque de France.

L'ensemble de ces dispositions seront applicables à compter du 13 juin 2022.

Personnes âgées : expérimentation du dispositif renforcé de soutien à domicile

(arrêté du 23.2.22 : JO du 3.3.22)

Introduite par l'arrêté du 5 octobre 2020, l'expérimentation innovante intitulée « Dispositifs renforcés de soutien à domicile » (DRAD), portée par la Croix-Rouge française, le groupe Hospitalité Saint-Thomas de Villeneuve (HSTV) et la Mutualité française, a été autorisée pour une durée de trois ans à compter du 3 mars 2022 dans les conditions précisées par un cahier des charges. Cette expérimentation vise à faciliter le maintien à domicile des personnes dont l'état de santé ou la perte d'autonomie pourrait nécessiter une admission en EHPAD. Dans le cadre de ce dispositif, l'offre mise en œuvre doit permettre d'assurer certains services, proches de ceux proposés en EHPAD

24h/24 et 7j/7. Le DRAD propose un socle de prestations complémentaires à l'offre existante sur le territoire et s'inscrit dans une logique de prévention de la perte d'autonomie et de soutien aux aidants.

Le cahier des charges modifié rappelle les objectifs opérationnels de l'expérimentation, les modalités de déploiement du projet, son financement, ainsi que les impacts attendus.

Centres d'hébergement et de réinsertion sociale : tarifs plafonds et dotations régionales

(arrêtés n° 39 et n° 40 du 12.4.22 : JO du 22.4.22)

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.

Au titre de l'année 2022, deux arrêtés du 12 avril 2022 fixent :

- les dotations régionales relatives aux frais de fonctionnement des CHRS imputables aux prestations prises en charge par l'aide sociale de l'État (ces dotations s'élèvent, au total, à 691,31 millions d'euros, dont 14,6 M€ pour les départements et collectivités d'outre-mer) ;
- les tarifs plafonds applicables aux Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), en fonction des Groupes homogènes d'activité et de missions (GHAM) dont ces établissements relèvent.

Mise en œuvre du service public de la rue au logement

(circulaire du 31.3.22 : JO du 6.4.22)

Le plan quinquennal pour le Logement d'abord a réformé le cadre d'action des politiques publiques de lutte contre le sans-abrisme et a consacré un changement de paradigme profond. La politique du logement d'abord vise l'accès direct au logement pérenne des ménages, sans passage systématique par des étapes intermédiaires, couplé à un accompagnement individualisé et personnalisé et conditionné à l'adhésion des personnes. Ainsi, elle implique un travail de transformation des dispositifs d'hébergement et d'accompagnement, des processus d'orientation et des pratiques des acteurs, de la gouvernance et des partenariats.

Le pilotage de cette politique a fait l'objet d'une évolution majeure avec la création du service public de la rue au logement qui entend améliorer davantage la réponse apportée aux besoins des personnes sans domicile par la mobilisation des crédits publics dédiés. Le Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO), au cœur du secteur Accueil-Hébergement-Insertion (AHI) sur chaque département, constitue un acteur clé du Service public de la rue au logement au niveau local. En ce sens, la présente instruction, destinée aux services déconcentrés de l'État, vise à poser le cadrage opérationnel des missions et du pilotage des SIAO pour mettre en œuvre cette politique du Logement d'abord dans les territoires et assurer l'effectivité et la performance du service public de la rue au logement.

Offres d'hébergement et de logements pour les personnes déplacées d'Ukraine

(instruction du 10.3.22 : BO du 11.3.22 / arrêté du 15.3.22 : JO du 29.3.22 / circulaire du 22.3.22 : BO du 30.3.22)

Dans le contexte de déplacements massifs des populations ayant fui la guerre en Ukraine, le Conseil de l'Union européenne a décidé d'actionner le dispositif exceptionnel de protection temporaire (directive du 20.7.01 : art. 5 / Conseil de l'UE : Conseil de l'Union européenne du 4.3.22). Ce statut permet l'octroi d'une protection internationale immédiate, à laquelle est associée un certain nombre de droits. Il ne nécessite pas un examen individuel de situation par l'Office français de protection des réfugiés et des apatrides (OFPRA).

L'instruction du 10 mars 2022 précise le champ d'application de cette protection et les droits attachés, notamment concernant les conditions d'accueil et d'hébergement. À ce titre, il est demandé aux préfets de faciliter l'information et l'orientation des personnes concernées vers les dispositifs d'accueil dédiés, en lien avec les collectivités et les associations compétentes au plan local. Les services déconcentrés doivent également veiller à ce que les bénéficiaires de la protection temporaire aient accès à un hébergement si elles n'en disposent pas à titre personnel et d'orienter les personnes qui peuvent y prétendre vers le logement. Au plan local, un dispositif volontaire d'accueil et d'hébergement doit être structuré, mobilisant à la fois les particuliers ainsi que les collectivités, invités à proposer leurs offres à partir du site parrainage.refugies.info.

Dans cette même logique de mobilisation, l'arrêté du 15 mars 2022 autorise la mise en œuvre d'un recensement des offres d'hébergement et de logement à destination des déplacés, proposées par les personnes morales ou physiques. Il prévoit les catégories de données personnelles des hébergeurs ou propriétaires pouvant être enregistrées dans le document de recensement et les informe sur les conditions d'accueil et autres modalités d'accompagnement des déplacés d'Ukraine.

Enfin, l'instruction du 22 mars 2022 apporte des orientations concernant la mise en œuvre des dispositifs d'accès à l'hébergement et au logement. Concernant l'hébergement des bénéficiaires de la protection temporaire, l'instruction prévoit :

- qu'il est essentiel de ne pas désorganiser ou saturer les dispositifs d'hébergement de droit commun ;
- que des « hébergements sas » (de très courte durée) devront permettre la prise en charge des personnes bénéficiaires à proximité des principaux lieux d'arrivées ;

- qu'il est demandé à chaque territoire de mettre en place des lieux d'hébergement dédiés ; ces sites devront permettre d'héberger les personnes bénéficiaires de la protection temporaire dans l'attente de leur accès au logement ou à un autre type d'hébergement pérenne.

Concernant le logement des bénéficiaires de la protection temporaire : l'instruction précise les modalités de mobilisation des logements provenant des bailleurs sociaux, des collectivités territoriales, des institutionnels ou des bailleurs privés. Elle préconise trois modalités juridiques :

- la mise à disposition d'un logement entier à titre gratuit (commodat) ou moyennant une contrepartie financière modeste, à une association qui pourra assurer le logement des bénéficiaires de la protection temporaire ;
- la mise à disposition moyennant un loyer dans le cadre de l'intermédiation locative ;
- l'hébergement citoyen (chambre chez l'habitant).

L'ANIL a travaillé à l'élaboration de clauses-types pour faciliter le déploiement de ces modalités.

À noter : par [communiqué de presse](#) en date du 15 avril 2022, le Gouvernement a décidé de leur ouvrir le droit à l'APL, ainsi qu'à des prestations familiales d'entretien.



Contrats

Renforcement de la protection des consommateurs

(décret n° 2022-424 du 25.3.22 : JO du 26.3.22)

Le décret du 25 mars 2022 transpose la [directive n° 2019-2196](#) du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 concernant la modernisation et une meilleure application du cadre légal en matière de protection des consommateurs.

Pour mémoire, le Code de la consommation liste les informations précontractuelles auxquelles les professionnels sont tenus à l'égard des consommateurs préalablement à la conclusion de contrats à distance et hors établissement ([C. conso : L.221-5](#)).

La liste des informations précontractuelles communiquées en matière de droit de rétractation et de transmission des coordonnées est élargie ([C. conso : R.221-2](#)). Sont ainsi ajoutées les informations relatives :

- aux moyens de communication en ligne complémentaires existants, en complément du numéro de téléphone, de l'adresse électronique et de l'adresse géographique du professionnel (la mention du numéro de télécopieur a par ailleurs été supprimée) ;
- aux modalités de paiement, de livraison et d'exécution prévues dans le contrat ;
- aux modalités de traitement prévues pour la gestion des réclamations ;
- à l'existence et aux modalités de mise en œuvre des garanties (garantie légale de conformité, garantie des vices cachés, garantie commerciale et du service après-vente) ;
- à la durée du contrat ou, s'il s'agit d'un contrat à durée indéterminée ou à tacite reconduction, les conditions de résiliation ;
- à la fonctionnalité des biens comportant des éléments, des contenus et des services numériques ;
- à la compatibilité des biens comportant des éléments, des contenus ou des services numériques dont le professionnel a ou devrait avoir connaissance ;
- les coordonnées du ou des médiateurs de la consommation compétente auxquels le consommateur peut recourir ;
- à la durée minimale des obligations contractuelles du consommateur.

Le modèle type de rétractation est modifié. L'adresse électronique du professionnel doit être obligatoirement reproduite, et non plus uniquement lorsqu'elle est disponible. Les professionnels sont donc dans l'obligation de se doter d'une adresse électronique et de la communiquer aux consommateurs ([annexe R.221-1](#)).

Le décret entre en vigueur le 28 mai 2022.

Clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs

(Cass. Civ I : 30.3.22)

Une demande tendant à voir réputer non écrite une clause abusive dans un contrat conclu entre un professionnel et un consommateur n'est pas soumise à un délai de prescription.

En l'espèce, une banque a consenti à des particuliers plusieurs prêts immobiliers en devise étrangère (francs suisses), mais remboursables en euros. Les emprunteurs ont assigné la banque en invoquant notamment le caractère abusif de certaines clauses des contrats de prêt.

La Cour de cassation s'est prononcée une première fois sur cette affaire ([Cass. Civ I : 16.5.18, n° 17-11337](#)). Pour la Cour, il résultait du contrat que toute dépréciation de l'euro par rapport au franc suisse avait pour conséquence d'augmenter le montant du capital restant dû et, ainsi, la durée d'amortissement du prêt d'un délai maximum de cinq ans. Par conséquent, il incombait à la Cour d'appel, à supposer que la clause litigieuse ne définisse pas l'objet principal du contrat ou qu'elle ne soit pas rédigée de façon claire et compréhensible, de rechercher d'office si le

risque de change ne pesait pas exclusivement sur l'emprunteur et si, en conséquence, cette clause n'avait pas pour effet de créer un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat, au détriment du consommateur (C. conso : L.132-1).

Statuant sur renvoi après cassation, la Cour d'appel a considéré irrecevables les demandes de reconnaissance du caractère abusif de certaines clauses des contrats, en raison du délai de prescription de cinq ans applicable dans les relations entre commerçant et non-commerçant (Code de commerce : L.110-4).

Nouvellement saisie, la Cour de cassation censure cette position. Elle rappelle la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne ([CJUE : 10.6.21, n° C-776/19 à C-782/19](#)) selon laquelle une demande introduite par un consommateur aux fins de constater le caractère abusif d'une clause figurant dans un contrat conclu avec un professionnel ne peut être soumise à aucun délai de prescription. Par conséquent, la demande tendant à voir réputer non écrite une clause abusive sur le fondement du Code de la consommation ne peut pas être soumise à la prescription quinquennale.

Vente immobilière : rétractation par e-mail possible, sous conditions

(Cass. Civ III : 2.2.22)

Dans le cadre d'une vente immobilière, le droit de rétractation peut être opéré par e-mail lorsque le notaire atteste en justice l'avoir reçu.

En l'espèce, à la suite de la signature d'une promesse unilatérale de vente, les acheteurs ont informé par e-mail le notaire, pendant le délai de rétractation, qu'ils renonçaient à acheter. Pour mémoire, la décision de rétractation doit être notifiée par l'acheteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise (CCH : L.271-1). La Cour d'appel a considéré que l'envoi d'un simple e-mail ne permettait pas de respecter ces conditions car il ne permettait pas d'identifier l'expéditeur, le destinataire ni d'attester de la date de réception.

Pour la Cour de cassation, toutefois, la Cour d'appel aurait dû vérifier que l'envoi d'un e-mail au notaire, lequel a attesté en justice avoir reçu cet e-mail, n'avait pas présenté des garanties équivalentes à celles d'une notification par LRAR.



Copropriété

Projet de Plan pluriannuel de travaux : encadrement des compétences des professionnels

(décret n° 2022-663 du 25.4.22 : JO du 26.4.22)

Pour mémoire, la loi Climat et résilience du 22 août 2021 a rendu obligatoire la réalisation d'un projet de Plan pluriannuel de travaux (PPT) dans les copropriétés de plus de 15 ans, comprenant des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation (cf. [Habitat Actualité n° spécial « Loi climat et résilience »](#)). Ce projet de PPT devra être actualisé tous les dix ans et comprendre, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que de l'éventuel DPE ou DTG déjà réalisé, les éléments suivants :

- une liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants ainsi qu'à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- une estimation du niveau de performance énergétique que ces travaux permettraient d'atteindre ;
- une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- une proposition d'échéancier des travaux dont la réalisation apparaît dans les dix prochaines années.

Le décret du 25 avril 2022 précise la liste des compétences dont doit justifier la personne qui réalise un projet de PPT, pour lui-même, pour ses employés ou pour des associés ou membres du groupement (lorsqu'il s'agit d'une personne morale ou d'un groupement doté de la personnalité juridique).

Il détermine par ailleurs :

- le niveau de qualification requis (diplôme, titre professionnel, certification de qualification professionnelle ou inscription au tableau d'un ordre professionnel, qui doit être présenté au syndicat des copropriétaires) ;
- les garanties exigées, notamment en termes d'impartialité ou d'indépendance vis-à-vis du syndic de la copropriété, des fournisseurs d'énergie et des entreprises intervenant sur l'immeuble et les équipements sur lequel porte le projet de PPT.

Obligations du syndic : envoi des pièces justificatives des charges et défaut d'ouverture d'un compte séparé

(Cass. Civ III : 9.2.22)

La Cour de cassation apporte deux précisions distinctes relatives aux obligations du syndic.

Tout d'abord, elle rappelle que, pendant le délai s'écoulant entre la convocation et la tenue de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes, le syndic est tenu de tenir les pièces justificatives des charges à

disposition des copropriétaires (décret du 17.3.67 : art. 9-1) et de leur en remettre une copie à leurs frais s'ils en font la demande (décret du 17.3.67 : art. 33). Pour la Cour, le cumul de ces dispositions ne conduit pas à l'obligation pour le syndic de leur adresser ces documents par voie postale, même si leur demande est accompagnée d'un chèque pour défrayer le syndic.

Ensuite, elle précise que la demande de constatation de la nullité de plein droit du mandat du syndic, faute pour celui-ci d'avoir procédé à l'ouverture d'un compte bancaire séparé, ne peut être formulée que par un copropriétaire. Cette qualité de copropriétaire doit toutefois être appréciée au jour de l'introduction de la demande et non au moment des faits reprochés. En l'espèce, le copropriétaire avait acquis la propriété de son lot après la date des faits reprochés au syndic, qui avait procédé tardivement après son élection à l'ouverture d'un compte séparé.

Assemblée générale : travaux indissociables et vote unique

(Cass. Civ III : 9.2.22)

Les travaux de ravalement de façade et ceux d'étanchéité, qui en découlent, constituent une opération unique et indivisible. Il n'y a donc pas lieu de prévoir un vote séparé sur chaque lot de travaux projetés.

Pour mémoire, en principe, chaque résolution soumise au vote de l'assemblée générale ne doit avoir qu'un seul objet. Plusieurs questions ne peuvent pas être présentées dans une seule résolution (voir en ce sens, [Cass. Civ III : 26.9.07, n° 06-11191](#)). Un vote unique peut toutefois être admis lorsque ces questions sont indissociables (voir en ce sens, [Cass. Civ III : 28.1.21, n° 19-22681](#)).

En l'espèce, pour la Cour de cassation, consiste en une opération unique et indivisible un projet de ravalement général du bâtiment nécessitant la rénovation de la façade, comme de remédier aux défauts d'étanchéité et à ceux affectant certains balcons et garde-corps. Un vote séparé sur chaque poste de travaux projetés n'est donc pas nécessaire.

Lot transitoire et participation à l'assemblée générale

(Cass. Civ III : 9.2.22)

Lorsqu'un programme est livré en plusieurs tranches, le propriétaire d'un lot transitoire doit participer à l'Assemblée générale (AG) avec les voix correspondantes aux tantièmes des lots ou des bâtiments inachevés.

En l'espèce, la Cour de cassation rappelle que le lot transitoire constitue un véritable lot de copropriété auquel sont associés des tantièmes de copropriété. Le copropriétaire ne peut être exonéré du paiement des charges afférentes au motif que le bâtiment ne serait pas achevé, à moins de démontrer qu'un équipement ne présente aucune utilité pour son lot ([Cass. Civ III : 10.10.07, n° 06-18.122](#)) et ce, même s'il n'est plus dans la capacité de l'achever. Il doit donc être convoqué à l'AG et voter avec les tantièmes de propriété correspondant à ses lots, sans qu'une déduction puisse être opérée en raison de leur caractère inachevé ; à défaut, la nullité de l'AG est encourue ([Cass. Civ III : 14.11.91, n° 89-21.167](#)).

Cette solution n'est pas remise en cause par les textes postérieurs, notamment l'introduction de la définition d'un lot transitoire par la loi ELAN (cf. [Habitat Actualité n° spécial « Loi ELAN »](#)).

Copropriété en difficulté : décisions prises par l'administrateur provisoire

(Cass. Civ III : 13.4.22)

Les copropriétaires ne peuvent remettre en cause les décisions prises par l'administrateur provisoire (loi du 10.7.65 : art. 29-1) qui a reçu tous les pouvoirs normalement dévolus à l'AG, à l'exception de ceux que la loi interdit au juge de lui donner.

En l'espèce, un administrateur provisoire a été désigné dans une copropriété composée de deux bâtiments disposant de parties communes spéciales propres à chacun d'eux. Le copropriétaire de tous les lots du second bâtiment contestait le paiement des charges, estimant que l'administrateur provisoire ne peut imputer des dépenses à un bâtiment exclusivement composé de parties privatives.

Or, pour la Cour de cassation, les copropriétaires ne peuvent remettre en cause des décisions prises par l'administrateur provisoire qui a reçu tous les pouvoirs normalement dévolus à l'AG, à l'exception de ceux que la loi interdit au juge de lui donner. Elle rappelle qu'ils peuvent toutefois en référer au président du Tribunal judiciaire pour mettre fin ou modifier la mission de l'administrateur provisoire.

Par conséquent, en cas d'approbation définitive et exécutoire de plein droit des comptes et des budgets prévisionnels par l'administrateur provisoire, le copropriétaire n'est pas fondé à la contester en prétendant qu'aucune dépense ne pourrait être imputée au second bâtiment, au motif qu'il en serait le seul propriétaire.

Qualité de l'habitat

Rénovation énergétique performante : exception à la définition et modalités de transmission des audits

(décret n° 2022-510 du 8.4.22 : JO du 9.4.22)

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a introduit une définition de la notion de « rénovation énergétique performante » au sein du Code de la construction et de l'habitation (CCH : L.111-1 / [Habitat Actualité n° spécial « Loi climat et résilience »](#)).

Sont ainsi considérés comme une rénovation énergétique performante, les travaux qui permettent notamment au logement d'atteindre la classe énergétique A ou B. Par exception, une rénovation énergétique pourrait toutefois être dite performante pour les bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts disproportionnés, ne peuvent faire l'objet de travaux permettant d'atteindre un niveau de performance au moins égal à celui de la classe B. Les travaux doivent toutefois permettre un gain d'au moins deux classes et six postes de travaux doivent avoir été réalisés (CCH : L.111-1,17° bis).

Le décret du 8 avril 2022 précise les bâtiments entrant dans le cadre de l'exception. Ce sont ceux pour lesquels des travaux de rénovation performante :

- entraîneraient des modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour :
 - les monuments historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques,
 - les immeubles ou ensembles architecturaux ayant reçu un label en raison de l'intérêt architectural ou technique de leur conception (Code du patrimoine : L.650-1),
 - les sites inscrits ou classés en raison de l'intérêt que présente leur conservation ou leur préservation au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque (Code env. : L.341-1 à 341-22),
 - les constructions, en vertu des dispositions du règlement du plan d'occupation des sols applicable relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, sous réserve du droit de surplomb pour une isolation thermique par l'extérieur (CCH : L.113-5-1) ;
- excéderaient 50 % de la valeur vénale du bien, évaluée par un professionnel dans le domaine de l'immobilier ;
- feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment ;
- ne seraient pas conformes à toutes autres obligations relatives, notamment, au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation.

En outre, pour que l'opération soit qualifiée de « rénovation énergétique performante globale » (CCH : L.111-1 17°bis), le décret du 8 avril 2022 précise qu'elle doit être réalisée dans un délai maximal de :

- 18 mois pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ne comprenant qu'un seul logement ;
- 24 mois pour les bâtiments comprenant jusqu'à 50 logements ;
- 36 mois pour les bâtiments de plus de 50 logements.

Ce délai court à compter de la date du premier ordre de service délivré pour le démarrage des travaux de rénovation, et a pour terme la date du dernier procès-verbal de réception de ces mêmes travaux.

En outre, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 oblige à la réalisation d'un audit énergétique lors de la mise en vente d'une maison individuelle, ou d'un immeuble non soumis au statut de la copropriété, si son étiquette énergétique est de D, E, F ou G (au sens du CCH : L.173-1-1). Cette obligation s'appliquera de façon échelonnée à compter du 1^{er} septembre 2022. Les personnes qui établissent les audits énergétiques devront les transmettre à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) (CCH : L.126-32). Le décret du 8 avril 2022 fixe les modalités de transmission et de mise à disposition des informations. La transmission des audits énergétiques sera assurée par un traitement automatique de données mis en place par l'ADEME (via une application). En retour, l'auditeur recevra le numéro d'identifiant du document. Il transmettra également ces données, selon le même format, au propriétaire du bâtiment, ou partie de bâtiment.

En savoir plus sur l'audit énergétique : lire l'analyse juridique n° 2022-07

Audit énergétique : qualifications de l'auditeur et contenu de l'audit

(décret n° 2022-780 et arrêté du 4.5.22 : JO du 5.5.22)

Pour mémoire, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a recentré l'obligation de réaliser un audit énergétique sur la vente de maisons individuelles, ou d'immeubles non soumis au statut de la copropriété, ayant une étiquette énergétique comprise entre D et G (au sens du CCH : L.173-1-1). Sur le territoire métropolitain, sont concernés les logements dont la promesse de vente ou, à défaut, l'acte de vente, seront signés :

- à partir du 1^{er} septembre 2022 pour les logements des classes F et G ;
- à partir du 1^{er} janvier 2025 pour les logements de la classe E ;

- à partir du 1^{er} janvier 2034 pour les logements de la classe D.

Le décret du 4 mai 2022 précise :

- les qualifications et compétences dont les professionnels doivent justifier pour pouvoir effectuer l'audit énergétique ;
- l'étendue de la mission et la responsabilité de ces professionnels ;
- la durée de la validité de cet audit énergétique.

L'arrêté du 4 mai 2022 définit le contenu de l'audit, notamment l'estimation de la performance énergétique du bâtiment et les propositions de travaux devant permettre une rénovation performante (au sens du CCH : L.111-1).

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2022-07

Chauffage domestique par combustibles solides et information des utilisateurs

(décret n° 2022-446 et arrêté du 30.3.22 : JO du 31.3.22)

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 encadre les modalités d'utilisation de certains appareils de chauffage, en particulier ceux fonctionnant au bois (cf. [Habitat Actualité n° spécial « Loi climat et résilience »](#)). Les distributeurs doivent ainsi fournir aux utilisateurs non professionnels des informations générales sur les conditions appropriées de stockage et d'utilisation de certains combustibles solides destinés au chauffage (bûches, plaquettes et granulés ou pellets). Le décret du 30 mars 2022 fixe les modalités de cette information et définit ainsi les éléments à fournir a minima aux utilisateurs (non professionnels). L'arrêté du 30 mars 2022 complète le dispositif, en fixant des critères techniques auxquels doivent répondre certaines catégories de combustibles solides pour leur mise sur le marché (il précise à ce titre des seuils d'humidité). Ces mesures entreront en vigueur le 1^{er} septembre 2022.

Bouclier tarifaire en faveur de l'habitat collectif résidentiel

(décret n° 2022-514 du 9.4.22 : JO du 10.4.22)

Dans un souci de préservation du pouvoir d'achat des ménages et de la compétitivité des entreprises au regard de la hausse des tarifs du gaz et de l'électricité, la loi de finances pour 2022 a structuré le volet fiscal d'un « bouclier tarifaire » (cf. [Analyse juridique n° 2021-15](#)).

Le décret du 9 avril 2022 suit le même objectif et ouvre le dispositif (consistant en une compensation financière équivalente à la hausse subie entre le 1^{er} novembre 2021 et le 30 juin 2022) aux copropriétés et aux logements sociaux munis d'un système de chauffage collectif au gaz ou raccordés à un réseau de chaleur.



Urbanisme

Recul du trait de côte

Renforcement des outils d'aménagement et d'intervention foncière dans les territoires exposés

(ordonnance n° 2022-489 du 6.4.22 : JO du 7.4.22)

L'ordonnance du 6 avril 2022 relative à l'aménagement durable des territoires littoraux exposés au recul du trait de côte permet notamment de :

- définir une méthode d'évaluation des biens les plus exposés au recul du trait de côte à horizon de 30 ans ;
- adapter les outils de maîtrise foncière (droit de préemption, réserves foncières) ;
- créer un nouveau bail réel d'adaptation à l'érosion du littoral ;
- déroger à la loi Littoral pour une opération de recomposition des territoires littoraux exposés ;
- clarifier le régime juridique applicable dans les espaces non urbanisés de la zone 0-30 ans des communes d'outre-mer exposées au recul du trait de côte.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2022-06

Liste des communes exposées

(décret n° 2022-750 du 29.4.22 : JO du 30.4.22)

Pour mémoire, l'ordonnance du 6 avril 2022, prise en application de la loi Climat et résilience, a pour objectif de mobiliser et de renforcer les outils d'aménagement et d'intervention foncière, en vue de donner aux territoires littoraux un cadre et des leviers pour adapter leur politique d'aménagement à l'érosion du trait de côte. Elle prévoit un régime spécifique aux communes concernées (cf. [Analyse juridique n° 2022-06](#) / [Habitat Actualité n° spécial « Loi climat et résilience »](#)).

Les communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes de recul du trait de côte sont identifiées dans une liste fixée par décret ([Code env. : L.321-15](#)). Cette liste a été élaborée en tenant compte de la particulière vulnérabilité de leur territoire au recul du trait de côte,

déterminée en fonction de l'état des connaissances scientifiques et de la connaissance des biens et activités exposés à ce phénomène.

L'annexe du décret du 29 avril 2022 fixe la liste de ces communes, situées en Bretagne, en Corse, dans les Hauts-de-France, la Normandie, la Nouvelle-Aquitaine, l'Occitanie, les Pays de la Loire, la Provence-Alpes-Côte d'Azur, la Guadeloupe, la Guyane, La Réunion, la Martinique et à Mayotte.

Intégration des objectifs de réduction de l'artificialisation dans les documents de planification régionaux

(décret n° 2022-762 du 29.4.22 : JO du 30.4.22)

Pour mémoire, la loi Climat et résilience a prévu que les documents de planification régionale intègrent des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, en particulier avec un objectif de réduction par tranche de dix années (cf. [Habitat Actualité n° spécial « Loi climat et résilience »](#)).

Le décret du 29 avril 2022 fixe les objectifs et les règles en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols dans le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Ce dernier fixe les modalités de la déclinaison infrarégionale des objectifs, prenant en compte les efforts de réduction du rythme d'artificialisation des sols déjà réalisés au niveau infrarégional, en particulier via la détermination dans les règles générales d'une cible par tranche de dix ans, qui sera pour la première tranche de dix ans relative à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il identifie et prend en compte des projets d'envergure nationale ou régionale, qui peuvent répondre à des besoins et enjeux régionaux ou suprarégionaux et dont l'artificialisation induite sera décomptée au niveau régional et donc non décomptée directement au niveau des documents d'urbanisme infrarégionaux du territoire dans lequel ils se trouvent.

Ces mesures sont entrées en vigueur le 30 avril 2022.

Nomenclature des surfaces artificialisées et non artificialisées

(décret n° 2022-763 du 29.4.22 : JO du 30.4.22)

Pour mémoire, la loi Climat et résilience a défini le processus d'artificialisation des sols et déterminé ce que constitue une surface artificialisée ou non artificialisée dans le cadre de la fixation et du suivi des objectifs de lutte contre ce phénomène dans les documents de planification et d'urbanisme (cf. [Habitat Actualité n° spécial « Loi climat et résilience »](#) / [CU : L.101-2-1](#)).

Le décret du 29 avril 2022 précise qu'au regard des documents visés, seules les surfaces terrestres sont concernées par le suivi de l'artificialisation nette des sols.

La réduction de l'artificialisation nette est évaluée au regard du solde entre les surfaces nouvellement artificialisées et les surfaces désartificialisées sur le périmètre du document de planification ou d'urbanisme, et sur une période donnée.

Afin de mesurer ce solde, le décret prévoit que toutes les surfaces couvertes par ces documents sont classées comme artificialisées ou non artificialisées selon les catégories d'une nomenclature annexée au décret.

Ces surfaces sont appréciées compte tenu de l'occupation des sols observée qui résulte à la fois de leur couverture, mais également de leur usage. Cette appréciation est réalisée en fonction de seuils de référence, définis par un arrêté du ministre en charge de l'urbanisme et révisés autant que de besoin en fonction de l'évolution des standards du Conseil national de l'information géographique.

Le décret précise enfin quels sont les documents de planification visés au niveau régional.

Ces mesures sont entrées en vigueur le 30 avril 2022.

Évaluation environnementale : contenu du formulaire de la demande d'avis conforme

(arrêté du 26.4.14 : JO du 15.5.22)

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

Le décret du 13 octobre 2021 a créé un second dispositif d'examen au cas par cas (cf. [Habitat Actualité n° 184](#)). Pris en application de ce texte, l'arrêté du 26 avril 2022 fixe le contenu du formulaire de la demande d'avis conforme à l'autorité environnementale relative à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable. Il fixe la liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé relatif à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale que la personne publique doit transmettre à l'autorité environnementale.

Le texte s'appliquera aux saisines pour avis conforme de l'autorité environnementale effectuées à compter du 1^{er} septembre 2022.

Primauté de la cristallisation des règles d'urbanisme en lotissement sur le sursis à statuer

(CE : 31.1.22)

L'autorité compétente ne peut surseoir à statuer sur une demande de permis de construire, présentée dans les cinq ans suivant une décision de non-opposition à la déclaration préalable de lotissement, au motif que la réalisation du projet compromettrait ou rendrait plus onéreuse l'exécution du futur Plan local d'urbanisme (PLU).

La décision du Conseil d'État du 31 janvier 2022 précise l'articulation de l'exercice du pouvoir de surseoir à statuer lors de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme (CU : L.442-14, L.424-1 et L.153-11).

En l'espèce, un maire avait délivré une déclaration de non-opposition pour la division d'un terrain en vue d'y faire construire un lotissement. Un an plus tard, il a délivré un permis tacite de construire sur l'un des terrains issu de cette division. Le permis de construire litigieux a alors été contesté pour excès de pouvoir au motif que le maire aurait dû surseoir à statuer car, entre la décision de non-opposition et la demande de permis de construire, un Plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) était en cours d'adoption. Le permis de construire impacterait alors le projet, notamment économiquement, si la construction de la maison sur un des terrains d'assiette du projet intervenait.

Le Conseil d'État rappelle la possibilité pour le maire de surseoir à statuer en matière d'autorisations d'urbanisme contrevenant au projet d'un PLU suffisamment avancé (CU : L.424-1 ; L.153-11), mais lui oppose la limite tenant à la cristallisation des droits du propriétaire du terrain (CU : L.442-14).

L'obtention par le propriétaire de la déclaration préalable de non-opposition lui a en effet permis de cristalliser, en l'état, au jour de son obtention, le droit applicable au terrain en matière d'urbanisme. Le maire ne pouvait donc pas surseoir à statuer pour le permis de construire cristallisé pour un délai de cinq ans. En effet, le PLUH n'était alors ni instruit, ni adopté, et de ce fait non applicable.

Le titulaire d'une autorisation de réaliser une opération dans un lotissement bénéficie donc d'une protection importante pendant cinq ans à compter de l'obtention d'une décision non-opposition à déclaration préalable portant sur un lotissement dès lors que l'autorité compétente :

- ne pourra lui refuser sa demande d'autorisation sur le fondement de règles nouvelles ;
- ne pourra lui opposer un sursis à statuer au motif que la réalisation de son projet de construction serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme.

Le Conseil d'État confirme une jurisprudence constante (CE : 19.7.17, n° 396775 ; CE : 16.7.10, n° 338860 annulation d'un refus de permis de construire) et en développement (CE : 24.11.21, n° 437375).

Expropriation : renonciation claire et non équivoque au relogement

(Cass. Civ III : 16.3.22)

En matière d'expropriation, la renonciation au droit au relogement, qui permet de fixer l'indemnité de dépossession, doit être claire et non équivoque.

Pour mémoire, le juge fixe les indemnités d'expropriation dues par l'expropriant au propriétaire occupant. Cette indemnité est fixée soit en valeur libre d'occupation, soit en tenant compte du relogement du propriétaire exproprié, qui doit obligatoirement lui être proposé (Code de l'expropriation : R.423-9).

En l'espèce, une société d'aménagement et de développement avait exproprié plusieurs lots de copropriété lui appartenant. Selon elle, le juge aurait dû fixer les indemnités d'expropriation de façon alternative, en valeur libre et en valeur occupée. Elle considère que le seul fait que le propriétaire ait demandé l'indemnisation en valeur libre, sans fournir aucune précision sur sa position sur le droit au relogement dont il bénéficiait, ne constituait pas une renonciation claire et non équivoque à bénéficier de ce droit.

Pour la Cour de cassation, le fait que le propriétaire occupant ait sollicité l'évaluation de l'indemnité en valeur libre d'occupation ne vaut pas renonciation à son droit d'être relogé. L'exproprié doit exprimer sa renonciation de façon claire et non équivoque.



Collectivités locales

Classement des réseaux de chaleur et de froid

(décret n° 2022-666 et arrêté du 26.4.22 : JO du 27.4.22)

Le classement d'un réseau de chaleur ou de froid (Code de l'énergie : livre VII) est la procédure qui permet à une collectivité de rendre obligatoire le raccordement au réseau (existant ou en projet), dans certaines zones, pour les nouvelles installations de bâtiments ou ceux faisant l'objet de travaux de rénovation important. Cet outil de planification territoriale contribue à la réalisation des engagements de la France en matière de développement des énergies renouvelables et de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre. Elle vise à encourager le développement des réseaux de chaleur ou de froid alimentés par des énergies renouvelables ou de récupération, telles que la biomasse, le solaire thermique, la géothermie ou la récupération de l'énergie fatale. Cette procédure a

été modifiée en dernier lieu par la loi Climat et Résilience du 22 août 2022 (cf. [Habitat Actualité n° spécial « Loi climat et résilience »](#)).

Pris en application de ce texte, le décret du 26 avril 2022 modifie d'abord les dispositions réglementaires du Code de l'énergie relatives au classement des réseaux relevant du Service public industriel et commercial (SPIC) ([Code de l'énergie : L.712-1](#)). Il inverse la procédure de classement des réseaux de chaleur ou de froid :

- auparavant, le classement se faisait sur délibération de la collectivité ou du groupement de collectivités compétent ;
- désormais, si le réseau est alimenté à plus de 50 % par des énergies renouvelables ou de récupération, il est automatiquement classé, sauf délibération contraire et motivée de non classement prise par la collectivité.

À noter : les réseaux classés avant le 1^{er} janvier 2022 continuent à bénéficier de leur classement pendant la durée de validité de la décision de classement.

Le décret prévoit également la possibilité pour le ministre chargé de l'énergie de déterminer directement par arrêté les réseaux affectés au SPIC. En ce sens, l'arrêté du 26 avril 2022 fixe une liste de 550 réseaux.

Par ailleurs, le décret précise les dérogations possibles à l'obligation de raccordement, notamment dans les cas suivants :

- lorsque le demandeur justifie de l'incompatibilité des caractéristiques techniques de l'installation qui présente un besoin de chaleur ou de froid avec celles offertes par le réseau ;
- lorsque l'installation ne peut être alimentée en énergie par le réseau dans les délais nécessaires à la satisfaction des besoins de chauffage, d'eau chaude sanitaire ou de climatisation de l'utilisateur ;
- lorsque le demandeur justifie de la mise en œuvre, pour la satisfaction de ses besoins de chauffage, d'eau chaude sanitaire ou de climatisation, d'une solution alternative alimentée par des énergies renouvelables et de récupération à un taux équivalent ou supérieur à celui du réseau classé ;
- lorsque le demandeur justifie de la disproportion manifeste du coût du raccordement et d'utilisation du réseau par rapport à d'autres solutions de chauffage et de refroidissement.

En outre, le décret crée une nouvelle disposition du Règlement national d'urbanisme (RNU), permettant de refuser une autorisation d'urbanisme ou de l'assortir de prescriptions lorsque le projet ne respecte pas les obligations de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid auxquels il est soumis. À ce titre, le texte met en cohérence les informations et pièces exigées dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

Le décret entre en vigueur le 28 avril 2022, à l'exception des modifications apportées au RNU qui s'appliqueront à compter du 1^{er} juillet 2022.

Aide à la relance de la construction durable

(arrêté du 22.4.22 : JO du 29.4.22)

Pour mémoire, le Gouvernement a mis en place un plan de relance à la suite de la crise sanitaire, prévoyant une aide pour les « maires bâtisseurs ». Il s'agit d'accompagner financièrement les communes dans le développement d'équipements publics et de favoriser la reprise de la construction. Les conditions et les modalités d'octroi de cette aide ont été précisées par le décret du 11 août 2021 et l'arrêté du 12 août 2021 (cf. [Habitat Actualité n° 182](#)). L'arrêté du 25 octobre 2021 a fixé les montants de l'aide accordée aux collectivités (cf. [Habitat Actualité n° 183](#)). L'arrêté du 22 avril 2022 modifie la liste des communes bénéficiaires de l'aide à la relance de la construction durable.



Professionnels

Déontologie des officiers ministériels

(ordonnance n° 2022-544 et décret n°2022-545 du 13.4.22 : JO du 14.4.22)

Prise en application de la loi pour la confiance dans l'institution judiciaire du 22 décembre 2021, l'ordonnance du 13 avril 2022 a pour objectif de simplifier et d'unifier le cadre juridique de la discipline des officiers ministériels afin de le rendre plus lisible et efficace. Ces dispositions concernent notamment les commissaires de justice, les notaires, les avocats au Conseil d'État et à la Cour de cassation.

Plusieurs mesures sont adoptées, afin de :

- réunir l'ensemble des dispositions destinées à régir la discipline des officiers ministériels ;
- tirer les conséquences des dispositions sur les règles statutaires applicables à chacune de ces professions et prévoir toute adaptation rendue nécessaire par leur organisation particulière ;
- désigner, aux échelons régional et national, les autorités habilitées et préciser leurs compétences respectives ;
- préciser les effets des peines disciplinaires sur l'activité des professionnels sanctionnés, sur les structures d'exercice et sur les offices ;
- prévoir les dispositions transitoires et les dispositions d'adaptation relatives à l'outre-mer.

Les dispositions de l'ordonnance entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2022, à l'exception de celles prévoyant la création de collèges, auprès des instances nationales de chacune des professions, qui participent à l'élaboration d'un Code de déontologie.

Le décret du 13 avril 2022 définit l'organisation, les missions et le fonctionnement de ces collèges.



Droit général

Trouble anormal du voisinage : responsabilité objective

(Cass. Civ III : 16.3.22)

La responsabilité du fait des troubles anormaux de voisinage engage le propriétaire actuel de l'immeuble et non la personne à l'origine du trouble et ce, indépendamment de toute notion de faute.

En l'espèce, les propriétaires d'un pavillon se plaignaient d'infiltrations d'eau provenant du fonds voisin, récemment vendu. Après expertise, ces infiltrations trouvaient leur cause dans des conduites fuyardes, dont les premiers désordres étaient antérieurs à la vente.

La Cour de cassation rappelle que l'action fondée sur un trouble anormal du voisinage est une action en responsabilité civile extracontractuelle qui, indépendamment de toute faute, permet à la victime de demander réparation au propriétaire de l'immeuble à l'origine du trouble, responsable de plein droit (voir déjà en ce sens, [Cass. Civ III : 24.9.03, n° 02-12.873](#)).

La responsabilité des acquéreurs doit être retenue, peu importe qu'ils n'aient pas été propriétaires de ce fonds au moment où les infiltrations ont commencé à se produire.

Association syndicale libre : formalisme de la mise en conformité des statuts

(Cass. Civ III : 17.2.22)

La mise en conformité avec l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 des statuts d'une Association syndicale libre (ASL) ne requiert pas de déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales, ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage.

Auparavant, la Cour de cassation imposait aux ASL cette formalité lors de leur création, mais également lors de la mise en conformité de leurs statuts avec les dispositions de l'ordonnance de 2004 et de son décret d'application ([décret n° 2006-504 du 3.5.06](#)) ([Cass. Civ III : 6.9.18, n° 17-22.815](#)).

Succession : exercice du droit viager après le décès du conjoint

(Cass. Civ I : 2.3.22)

La manifestation de volonté du conjoint survivant de bénéficier de son droit viager au logement ne peut résulter de son seul maintien dans les lieux.

En l'espèce, un homme est décédé en laissant pour héritiers son épouse et son fils. À la suite de son décès, son épouse s'est maintenue dans le logement appartenant au couple. La Cour d'appel a considéré que son maintien dans les lieux devait être analysé comme une demande tacite de bénéficier du droit viager au logement (CC : art. 764), même si cette demande n'avait été formulée de façon expresse par l'épouse que lors de l'ouverture de la procédure judiciaire.

Pour la Cour de cassation, toutefois, le conjoint survivant dispose d'un an à partir du décès pour manifester sa volonté de bénéficier de son droit viager au logement (CC : art. 765-1). Bien que cette demande puisse être tacite, elle ne peut résulter uniquement du maintien dans les lieux du conjoint survivant.

Fenêtre sur...

Les acteurs

Conseil général de l'environnement et du développement durable

(arrêté du 29.4.22 : JO du 3.5.22)

Paul Delduc est nommé vice-président du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières

(arrêté du 22.4.22 : JO du 26.4.22)

Les membres du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières sont désignés et **Hugues Perinet-Marquet** est reconduit dans ses fonctions de président.

Édition

ANIL

Série Rénovation énergétique



L'ANIL a mis à jour ses dépliants dédiés aux aides Éco-PTZ et au chèque énergie.
En savoir plus : lire les dépliants

Le loyer en zone d'encadrement



L'ANIL a mis à jour son dépliant dédié au dispositif d'encadrement du niveau des loyers.
En savoir plus : lire le dépliant

L'intermédiation locative



L'ANIL a actualisé son dépliant sur l'intermédiation locative.
En savoir plus : lire le dépliant

Anah

Le guide des aides MaPrimeRénov'



Ce guide, dédié à MaPrimeRénov', présente les différentes aides possibles, rappelle le rôle des espaces conseil France Rénov' dans le cadre d'un projet de rénovation.

En savoir plus : lire le guide

Dossier d'information Loc'Avantages



L'Anah publie un guide relatif au nouveau dispositif Loc'Avantages.
En savoir plus : lire le guide

Propriétaire serein : je loue en toute sérénité



Ce guide détaille les aides auxquelles les propriétaires bailleurs peuvent prétendre pour mettre en location, trouver un locataire ou réaliser des travaux.
En savoir plus : lire le guide

Rénovation énergétique d'un logement



Ce guide explique l'importance d'entreprendre des travaux de rénovation et illustre par cinq exemples concrets les bénéfices pour la valeur de son logement.
En savoir plus : lire le guide

ADEME

Construction neuve : Quelles visions stratégiques de la filière « Construction neuve », dans une France neutre en carbone en 2050 ?



Ce feuilleton s'inscrit dans le travail de prospective énergie ressources « Transition(s) 2050. Choisir maintenant. Agir pour le climat » présenté le 30 novembre 2021 qui comprend les travaux initiaux et les 14 feuillets dont la publication s'étend de janvier à mai 2022. L'ensemble des documents publiés est disponible sur www.transitions2050.ademe.fr
En savoir plus : lire le feuilleton

Travaux par étapes : les points de vigilance



À travers 69 fiches, ce guide présente les points de vigilance à identifier lorsque la rénovation du logement se fait poste par poste, espacés de plusieurs mois ou années. Les risques liés au report d'un poste sont détaillés dans chaque fiche, en comparaison avec des travaux de rénovation réalisés en une seule étape.
En savoir plus : lire le guide

Les aides financières 2022 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 savoir plus : lire le guide

Les aides financières en 2022



Le guide des aides financières a été mis à jour, notamment au regard des modifications du dispositif des Certificats d'économies d'énergie, des aides Éco-PTZ et du chèque énergie.

En savoir plus : lire le guide

Comment garder son logement frais en été ?



Ce guide fait le point sur les comportements à adopter pour rafraîchir son logement tout en évitant de consommer trop d'énergie.

En savoir plus : lire le guide

AQC

Réussir son chantier de rénovation, les questions à se poser



Ce guide aiguille les professionnels chargés de réaliser des travaux de rénovation pour identifier les besoins du client, connaître les points de vigilance sur les bâtiments existants et poser les questions essentielles avant d'établir un devis.

En savoir plus : lire le guide



Le devoir de conseil des professionnels de la construction

Ce guide s'adresse aux professionnels de la construction concernant leur devoir de conseil. Il rappelle ce qu'est le devoir de conseil, quand l'exercer, quels sont les professionnels concernés et enfin quelles sont ses limites.

En savoir plus : lire le guide

ANCT

La ville intergénérationnelle



Cette publication synthétise les projets présentés durant le forum des solutions 2021-2022 pour construire une ville intergénérationnelle. Les villes petites et moyennes sont confrontées au vieillissement de la population ce qui induit un manque de lien social intergénérationnel.

En savoir plus : lire la publication

Date de publication : 19 mai 2022

N° ISSN : 2780-4518

Directrice de la publication : Roselyne Conan

Comité de rédaction : Baptiste Boffelli, Romain Bonny, Carine Boukhari, Cécile Can, Aurélie Copé, Laura Delorme, Odile Dubois-Joye, Camille 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](#) - [Abonnez-vous à OLL infos](#)

[@Anil_Officiel](#) - [in company/agencenationaleinformationlogement/](https://www.linkedin.com/company/agencenationaleinformationlogement/) - [ANIL Agence Nationale Information Logement](#)