



N° 187  
Juillet 2022

## SOMMAIRE

### LE RÉSEAU

Assemblée générale de l'ANIL	2
Synthèse de la table-ronde « Le traitement des impayés locatifs et la prévention des expulsions : innovation des outils et transversalité des actions »	2

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL	6
Prévention des impayés et des expulsions locatives : état des lieux de l'activité du réseau ANIL/ADIL et perspective	6
De nos partenaires	6
Baromètre « MOV[E] » des professionnels de la maîtrise d'ouvrage et de l'aménagement	6
La production de logement social par Acquisition-Amélioration : état des lieux, perspectives et pratiques des organismes	7
Bilan statistique des PTZ émis en 2021	7
Encadrement des loyers à Paris et Plaine Commune (93) - Prise de conscience ou crise sanitaire ? Des améliorations notables	8
L'impact économique de la cohabitation intergénérationnelle solidaire	9
Vers l'abolition des 50 pas géométriques aux Antilles	9

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Financement	10	Copropriété	15
Fiscalité	11	Habitat dégradé	16
Location	12	Qualité de l'habitat	16
Publics en difficulté	13	Urbanisme	19
Contrats	15	Collectivités locales	22
Assurance construction / Assurance habitation	15	Professionnels	22

### PROPOSITIONS, PROJETS

Réforme du droit des contrats spéciaux	23
--	----

### FENÊTRE SUR...

Les acteurs	24		
Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires	24	Ministère de la Transition énergétique	24
Attributions du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires	24	Attributions du ministre de la Transition énergétique	24
Attributions du ministre délégué auprès du ministre de l'Intérieur et du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, chargé des collectivités territoriales	24	Les membres du cabinet de la Première ministre	24
		SOLIHA	25
		Unaf	25
		Cnaf et Caf	25
Les institutions	25		
Modification du statut du CEREMA	25		

### ÉDITION

ANIL	26	ANCT	27
Anah	26	AQC	28
ADEME	27		

## Le réseau

### Assemblée générale de l'ANIL

15 juin 2022

Lors de son assemblée générale, **Sophie Pantel**, Présidente et **Roselyne Conan**, Directrice générale, ont présenté le [rapport d'activité 2021](#) du réseau.

À cette occasion, les principaux chiffres clés ont été dévoilés : 912 000 consultations, 85 départements couverts avec plus de 1 200 lieux d'accueil et 800 collaborateurs.

Engie rejoint le Conseil d'administration de l'ANIL.

### Synthèse de la table-ronde « Le traitement des impayés locatifs et la prévention des expulsions : innovation des outils et transversalité des actions »

Assemblée générale de l'ANIL, 15 juin 2022

D'une approche de maintien de l'ordre public, puis sociale, la politique de prévention des expulsions a évolué vers une gouvernance multi-partenariale au cœur de laquelle la dimension socio-juridique occupe aujourd'hui une place centrale. La crise sanitaire, si elle n'a pas donné lieu à la vague d'impayés de loyers redoutée, a néanmoins fragilisé de nombreux ménages, et conduit à suspendre les procédures d'expulsion. Il s'agit aujourd'hui de gérer au mieux la « sortie de crise » et la reprise des procédures qui l'accompagne, tout en poursuivant les efforts réalisés en matière de prévention. Le réseau ANIL/ADIL, fortement mobilisé dans le cadre de cette politique aux côtés de l'État et de ses partenaires, a organisé sa table ronde annuelle sur la gouvernance et les outils à la disposition des acteurs pour contribuer à la mise en œuvre de cette politique.

La table ronde s'est organisée en deux temps d'échanges :

- 1er temps : une approche multi-partenariale indispensable ;
- 2ème temps : des outils au service des acteurs et de la mise en œuvre de la prévention des expulsions.

Sophie Pantel rappelle en introduction que le contexte sanitaire a conduit les pouvoirs publics à fortement se mobiliser, notamment via le déploiement du troisième plan interministériel de prévention des expulsions, adossé à deux dispositifs au sein desquels les ADIL se sont très largement mobilisées. 45 ADIL sont en effet inscrites dans le dispositif des chargés de mission « sortie de crise » et 14 le sont dans le cadre du dispositif des équipes mobiles. Sophie Pantel rappelle par ailleurs que les missions des ADIL sur ce thème ne se réduisent pas à ces deux seuls dispositifs, mais qu'elles sont en réalité bien plus larges.

Elvire Tribalat présente les résultats de l'étude réalisée par l'ANIL intitulée « Prévention des impayés et des expulsions locatives : état des lieux de l'activité du réseau ANIL/ADIL et perspectives. » (cf commentaire ci-avant).

#### 1<sup>er</sup> temps d'échanges : Une approche multi-partenariale indispensable

Nadia Okbani, maîtresse de conférence en science politique, Université de Toulouse Jean Jaurès, membre du CERTOP ; Véronique Deschamps, secrétaire générale, CDAD du Vaucluse ; Charlene Hédan, Conseillère en Économie Sociale et Familiale, ADIL 40 ; Camille Paris, psychologue clinicienne ; Emeline Moro, juriste et chargée de mission sur la prévention des expulsions locatives, ADIL 82 ; Chantal Pouradier Duteil, adjointe au service logement, emploi et politique de la ville, DDETSPP 82

Nadia Okbani introduit son propos par une définition du non recours : il s'agit de l'éligibilité à une prestation sans pour autant la percevoir. Le taux de non recours apparaît quant à lui comme le différentiel entre la population éligible à une prestation et la population qui la perçoit de manière effective. Nadia Okbani cite l'exemple du RSA pour lequel on observe un taux de non recours de 34 %. Le non recours est un indicateur permettant de questionner l'efficacité des politiques publiques. Il peut par ailleurs entraîner une aggravation des situations de pauvreté et jouer sur la capacité des ménages à trouver une issue positive à leurs difficultés.

Les travaux de l'observatoire du non recours aux droits de Grenoble a identifié différentes typologies de non recours :

- le non recours par non connaissance de la prestation ;
- le non recours par non demande : autocensure ;
- le non recours par non réception : la prestation a été demandée mais non obtenue ;
- le non recours par non proposition : la prestation n'est pas activée par les agents prescripteurs.

Nadia Okbani présente par ailleurs les résultats de ses propres travaux, qui lui ont permis d'identifier d'autres situations de non recours : le non recours par non identification (le ménage est éligible mais ne se sent pas concerné compte tenu des représentations qu'il se fait des ménages bénéficiaires de la prestation) ; le non recours lié à des difficultés techniques pour obtenir la prestation (difficultés à l'écrit, rapport à l'administration...). Concernant le non recours lié à la dématérialisation, elle précise que la reconfiguration des accueils a conduit à ce que la dématérialisation s'impose, ce qui a eu pour conséquence d'éloigner les ménages des services compétents.

Ces modalités d'accueil renvoient le traitement du dossier à la responsabilité de l'utilisateur et la dématérialisation n'a ainsi pas favorisé l'accès aux droits pour tous. En effet, les modalités d'accueil et la rencontre avec les professionnels jouent un rôle déterminant pour l'accès aux droits. L'accès aux droits est donc conditionné à un certain nombre de facteurs. À la complexité des démarches administratives va s'ajouter la complexité de compréhension d'usage et du numérique. Il existe ainsi une confusion importante entre l'accès aux droits et l'inclusion numérique : des personnes peuvent ne pas être intéressées par la maîtrise du numérique, mais il leur est néanmoins nécessaire en matière d'accès aux droits.

Véronique Deschamps expose le partenariat développé entre le Centre départemental d'accès aux droits (CDAD) et l'ADIL dans le Vaucluse. Ce partenariat renforcé depuis plus de dix ans a permis de mettre en place des antennes de prévention des expulsions en direction du tout public au sein de tribunaux, ainsi qu'une action innovante au sein d'un établissement pénitentiaire en direction des détenus et de leurs familles. Les détenus, n'étant pas en mesure de réaliser l'ensemble des démarches pour préparer leur sortie, l'accompagnement de leurs familles peut ainsi permettre de favoriser l'accès aux droits de ce public. Ce sont les juristes de l'ADIL du Vaucluse qui intervenaient dans ces permanences. Cette action a pris fin de fait de difficultés inhérentes à l'établissement pénitentier, mais sera reconduite prochainement.

Charlène Hédan présente l'intérêt de disposer de la double compétence juridique et sociale au sein d'une ADIL afin d'accompagner pleinement les ménages. Elle souligne l'intérêt de cette complémentarité pour proposer les solutions les plus pertinentes.

Les travailleuses sociales de l'ADIL des Landes bénéficient par ailleurs depuis dix ans d'une supervision par une psychologue dans le cadre d'une séance mensuelle de deux heures. Charlène Hédan souligne l'importance de cet accompagnement pour comprendre les problématiques des ménages suivis et pouvoir ainsi les « remettre en mouvement ». Cette supervision permet également aux professionnelles d'échanger sur les situations d'agressivité qu'elles peuvent être amenées à rencontrer, et pouvoir ainsi continuer d'intervenir dans de bonnes conditions auprès de ces ménages.

Camille Paris complète les propos de Charlène Hédan en détaillant l'accompagnement qu'elle assure. Elle rappelle que les ménages accompagnés par les travailleuses sociales ont souvent des vécus difficiles et sont confrontés à des polytraumatismes. Camille Paris apporte ainsi ses connaissances permettant ainsi de faciliter la compréhension du fonctionnement de ces ménages. Elle souligne également le sentiment d'impuissance régulièrement ressenti par les professionnelles, et particulièrement difficile à vivre. Les ménages peuvent en effet être en proie à des mécanismes de blocage qui les empêchent de se saisir de l'aide qui leur est apportée. La temporalité n'est par ailleurs pas la même pour les professionnelles, conscientes de l'urgence d'agir et du temps de la procédure, et les ménages, confrontés à des difficultés souvent multiples.

Emeline Moro et Chantal Pouradier-Duteil présentent la relation partenariale entre l'ADIL du Tarn-et-Garonne et la DDETS. L'ADIL est saisie par la CCAPEX au stade de l'assignation pour rencontrer le bailleur et le locataire et rédiger le diagnostic social et financier. Cette relation partenariale permet de favoriser le partage d'information. Chantal Pouradier-Duteil précise que la DDETS veille aujourd'hui à associer systématiquement l'ADIL, dans le cadre d'actions pour lesquelles elle n'avait pas systématiquement ce réflexe auparavant. Notamment, très récemment, la DDETS a associé l'ADIL dans le cadre d'une action d'information auprès des adultes relais, en contact direct avec les publics prioritaires de la politique de la ville. Une meilleure connaissance du droit apportée à ces relais permet ainsi de toucher les publics auprès desquels ils assurent une médiation et donc de leur communiquer une information essentielle, notamment lorsqu'ils mentionnent leur volonté d'arrêter de payer le loyer compte tenu de l'indécence du logement. La DDETS envisage d'élargir son action auprès des publics qui font appel à l'aide alimentaire.

## **2<sup>ème</sup> temps d'échanges : Des outils au service des acteurs et de la mise en œuvre de la prévention des expulsions**

Benoît Linot, directeur du pôle national des expulsions locatives, Dihal ; Olivier Rico, Directeur Général, Action Logement Services ; Roselyne Conan, Directrice Générale, ANIL ; Amandine Ripoll, Conseillère Juriste et chargée de mission « gestion locative et prévention des expulsions », ADIL 13 ; Isabelle Champ, responsable Gestion sociale, 13 Habitat ; Yves Maurel, directeur-adjoint, ADIL 30

Benoît Linot introduit son propos par le rappel des objectifs nationaux poursuivis par la politique de prévention des impayés et des expulsions. Il s'agit de diminuer le nombre de décisions judiciaires qui prononcent l'expulsion. Il s'agit donc d'agir le plus tôt possible et de recentrer le dispositif de prévention des impayés et des expulsions en amont de la procédure judiciaire.

Pour y parvenir, le troisième plan interministériel de prévention des impayés et des expulsions tient lieu de feuille de route. Sa dimension interministérielle acte la reconnaissance par l'État de la nécessaire transversalité de cette

politique. Le plan vise à organiser la sortie de crise sanitaire en s'appuyant sur des dispositifs publics spécifiquement mis en place dans ce cadre : le renforcement des CCAPEX via le dispositif des chargés de mission de sortie de crise ; l'abondement du fonds national d'aide aux impayés locatifs via les FSL (29 collectivités ont signé une convention et 21 sont éligibles pour percevoir les fonds) ; l'abondement du fonds national d'indemnisation des bailleurs. Benoit Linot rappelle par ailleurs l'ambition de la Dihal d'accompagner cette stratégie de sortie de crise de réformes structurantes.

Il présente également les autres travaux en cours :

- la révision du décret relatif à la CCAPEX de 2015, qui sera opérationnel à la fin de l'année. L'enjeu est d'intégrer une multiplicité d'acteurs au sein des CCAPEX et de ré-instituer une forme de collégialité dans les décisions. Il s'agit également d'améliorer l'efficacité des sous-CCAPEX afin que la CCAPEX centrale puisse jouer un rôle de coordination ;
- la révision du décret du 6 juin 2016. La difficulté de cette révision réside dans la définition de la mauvaise foi. La Dihal porte une définition la plus restrictive possible ;
- l'optimisation des FSL ;
- l'amélioration de la procédure judiciaire et de la prise en charge des ménages. Concernant ce dernier point, l'enjeu est double. Il s'agit tout d'abord de promouvoir l'accompagnement juridique pour les ménages. La Dihal cherche ainsi à promouvoir l'accès aux droits au même niveau que l'accompagnement social. Le renforcement des CCAPEX via les chargés de missions sortie de crise découle de cette volonté. Benoit Linot précise que la volonté de la Dihal est d'obtenir des financements pérennes pour cette mission. Le deuxième enjeu porte sur l'aller vers, dont les équipes mobiles sont la traduction tangible de la volonté de la Dihal d'aller vers les ménages inconnus des services sociaux. Benoit Linot précise également à cet égard qu'une étude est actuellement en cours pour améliorer le taux d'adhésion aux dispositifs de prévention et le taux de présence des ménages à l'audience.

Il précise également que l'interfaçage d'Exploc avec les systèmes d'information des bailleurs est en cours et qu'il sera effectif fin 2023. Concernant les autres partenaires, et notamment les ADIL, les travaux d'interfaçage ne pourront commencer avant début 2024.

Roselyne Conan présente la mobilisation du réseau ANIL/ADIL en matière de prévention des impayés et des expulsions en précisant que celle-ci démarre dès la signature du bail, via sa sécurisation juridique et la souscription de garanties par le bailleur. Les ADIL sont très mobilisées en amont, mais également tout au long du parcours du ménage. Cette capacité d'intervention s'accompagne d'une offre de formation qui permet de développer les compétences des équipes. Une problématique d'impayé est rarement isolée, et va souvent de pair avec des problématiques de santé, de mal logement... Le réseau ANIL/ADIL s'attache ainsi à développer la culture Logement des travailleurs sociaux, afin de permettre aux ménages de bénéficier d'approches complémentaires utiles pour eux.

Roselyne Conan précise également l'importance des données de suivi des actions mises en œuvre, afin d'être en capacité d'en mesurer les résultats. Le réseau a donc développé un outil de suivi unique pour les équipes mobiles et travaille également à la refonte de son outil de reporting des consultations.

Olivier Rico présente comment Action Logement Services accompagne les ménages. L'enjeu principal pour le groupe est de maintenir les salariés dans leur logement. 170 conseillers sont ainsi chargés de l'analyse et du diagnostic des situations des ménages qui en font la demande (50 000 contacts en 2021). L'aide apportée aux ménages répond à une double logique : un appui financier et un accompagnement social dans la durée. Celui-ci fait l'objet d'une contractualisation, gage de son succès.

Au-delà des aides financières attribuées dans le cadre du CIL-Pass-Assistance, Olivier Rico rappelle également les aides exceptionnelles « Covid » mises en place par le groupe dans le cadre de la crise sanitaire.

Enfin, Olivier Rico présente Soli'AL, une association créée par Action Logement en 2019, dédiée à l'accompagnement des salariés et locataires confrontés à des difficultés personnelles ou professionnelles. Soli'AL abonde de deux euros chaque euro versé par les bailleurs pour prévenir les risques d'impayés. Soli'AL a d'ores et déjà conventionné avec une cinquantaine de bailleurs et un million de locataires sont concernés par ce fonds.

Amandine Ripoll présente l'offre de formation spécifiquement mise en place sur Marseille, dans le cadre du dispositif de prévention des impayés et des expulsions. À la demande des partenaires financeurs, le déploiement du dispositif sur de nouveaux arrondissements a été accompagné d'une offre de formation à destination des agents et des opérateurs, avec pour objectif d'accompagner leur montée en compétences. Cette formation est animée par l'ADIL tout en étant ponctuée de nombreuses interventions de partenaires extérieurs. Elle se déroule sur deux jours. Un temps important est consacré à la présentation des outils et des dispositifs locaux. La formation permet donc d'outiller les acteurs et de favoriser l'appropriation des différents outils locaux, permettant d'améliorer leur pratique professionnelle quotidienne.

Isabelle Champ intervient lors de la deuxième journée de formation. Elle insiste auprès des travailleurs sociaux sur l'importance de prendre contact avec le bailleur social au moment de la réalisation du Diagnostic social et financier

(DSF). Elle souligne l'importance de son intervention, qui lui permet de communiquer avec les travailleurs sociaux pour expliquer leur fonctionnement interne et leur rôle en matière de prévention. Elle insiste ainsi auprès d'eux sur l'importance de maintenir la communication entre le locataire, le travailleur social et le bailleur social tout au long de la procédure. Via son intervention au sein de cette formation, Isabelle Champ espère ainsi pouvoir changer le regard des travailleurs sociaux sur les bailleurs sociaux et lever ainsi certaines réserves qu'ils peuvent avoir.

Yves Maurel présente en premier lieu les éléments de doctrine partagés par les partenaires locaux concernant la qualification de certains ménages comme étant reconnus prioritaires au titre du DALO. Le caractère prioritaire est habituellement validé au stade du commandement de quitter les lieux. Néanmoins, dans le Gard, les acteurs se sont accordés pour reconnaître le caractère prioritaire dès le stade du commandement de payer, en s'appuyant sur l'une des recommandations du rapport Démoulin qui préconisait de pouvoir anticiper le relogement en amont. Cette mesure permet par ailleurs de sécuriser les bailleurs sociaux en leur permettant de comptabiliser ces ménages dans le cadre des quotas de ménages prioritaires qu'il leur est demandé de loger.

Yves Maurel présente également les modalités de partage de l'information déployées dans le Gard, où il a été fait le choix d'utiliser la plateforme collaborative RESANA. Créée par la délégation interministérielle au numérique, elle garantit la protection des données partagées. L'ambition du territoire est de proposer des CCAPEX dématérialisées pour le parc privé, afin de permettre aux membres de la CCAPEX d'apporter des informations dans cet espace juridiquement et techniquement sécurisé, dans la mesure où les acteurs sont plus difficiles à mobiliser sur ce parc (une CCAPEX mensuelle se tient sans difficultés pour ce qui concerne le parc social).

Benoit Linot indique que la Dihal ne peut qu'encourager ce type de pratique, compte tenu des volumes concernés en matière de situations d'impayés et de l'état contraint des budgets. Il précise que la Dihal n'est pas favorable au « tout numérique » mais qu'il s'agit néanmoins d'un relais central afin d'augmenter le traitement des situations et de croiser un certain nombre d'expertises.

Roselyne Conan conclut la table ronde en insistant sur la nécessaire complémentarité des acteurs et des actions et sur l'importance du maillage territorial. L'enjeu de travailler le plus en amont possible est partagé par tous. Elle souligne l'indispensable dimension humaine à maintenir pour l'efficacité de cette politique et rappelle à cet égard le rôle de proximité joué par les ADIL via leur présence dans plus de 1 200 lieux d'accueil au niveau national. Roselyne Conan précise enfin pour conclure que l'ANIL et la Fédération des associations CRESUS, qui déploient des actions d'accompagnement budgétaire, s'appêtent à signer une convention de partenariat pour promouvoir les partenariats locaux et favoriser l'interconnaissance des acteurs. Le rôle de ces deux réseaux sont complémentaires, il est important de les rapprocher.



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

### Prévention des impayés et des expulsions locatives : état des lieux de l'activité du réseau ANIL/ADIL et perspective

ANIL, juin 2022

Cette étude a été réalisée dans un contexte de forte mobilisation des acteurs publics et du réseau en lien avec la situation de crise sanitaire. Son ambition est de donner à voir, par une radioscopie de l'activité des ADIL, les modalités de mise en œuvre de cette politique au niveau local ; d'identifier le positionnement des ADIL dans ce contexte inédit lié à la mise en place de nouveaux dispositifs ; de proposer des pistes de réflexion concernant les contributions possibles du réseau à la structuration de cette politique.

Le rapport rappelle les enjeux actuels de cette politique, que sont le partage d'une culture commune, compte tenu de sa dimension multipartenariale et de son évolution d'une approche sociale à une dimension juridico-sociale aujourd'hui reconnue comme indispensable ; le repérage des ménages et leur accompagnement dans la durée, du fait de mécanismes de défense parfois inconscients liés à la menace de l'expulsion (honte, inertie, fuite) ; la coordination des acteurs, dont les enjeux sont réaffirmés par le dispositif des chargés de mission sortie de crise.

Au-delà des partenaires « socles » de cette politique que sont l'État, le département, la Caf, ainsi que les bailleurs sociaux dans certains territoires, l'étude relève des partenariats extrêmement variés, nécessaires pour accompagner au mieux les ménages (associations d'accompagnement budgétaire, acteurs du monde judiciaire, associations d'intermédiation locatives...) qui emportent ainsi avec eux des enjeux de coordination mais également de partage de l'information. L'étude met à cet égard en lumière un partage de l'information qui est encore loin d'être systématisé – une absence totale de partage d'information a été relevée sur 14 % des territoires et seuls 19 % d'entre eux ont remonté des outils et une organisation dédiée pour ce partage. Le dispositif des chargés de mission sortie de crise devrait néanmoins permettre de formaliser les process dans un certain nombre de territoires. L'étude souligne par ailleurs que ce dispositif vient renforcer un positionnement des ADIL comme « animatrices » qui leur a été déjà largement confié dans d'autres cadres (la charte de prévention des expulsions, et dans une moindre mesure la CCAPEX et / ou le PDALHPD, voir le plan Logement d'abord).

75 % des ADIL sont mobilisées sur des actions spécifiques en matière de prévention des impayés et des expulsions, allant ainsi au-delà de leur mission socle d'information telle que définie par le Code de la construction et de l'habitat. Malgré une amélioration de la situation sanitaire, le niveau de consultations en ADIL sur ce thème reste durablement élevé, soit plus de 4 200 consultations par mois et plus de 50 000 par an.

Des propositions de contributions du réseau à la structuration de cette politique viennent conclure l'étude, à savoir la mobilisation d'outils de recueil et d'indexation de l'information ayant fait leurs preuves pour capitaliser les pratiques ; la consolidation de données fiables et homogènes à l'échelle du réseau, notamment via la refonte de son outil de reporting des consultations, pour contribuer à évaluer la politique aux plans national et local, ainsi que la contribution à la formation des acteurs, lieu d'interconnaissance et de structuration partenariale de la politique.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Baromètre « MOV[E] des professionnels de la maîtrise d'ouvrage et de l'aménagement

Promoteurs, constructeurs, bailleurs sociaux et privés, aménageurs, juin 2022

Le baromètre des professionnels de la maîtrise d'ouvrage et de l'aménagement a été présenté en juin 2022 aux Assises nationales du logement et de la mixité urbaine. Cette enquête a été menée auprès d'un échantillon de 290 acteurs du secteur constitué de promoteurs, constructeurs, bailleurs sociaux et privés, aménageurs. Le questionnaire a été administré en avril et mai 2022.

Le premier enseignement à tirer de ce baromètre est le pessimisme de la majorité des acteurs face aux difficultés actuelles pour leur activité. En effet, seulement 16 % des professionnels du secteur conservent un certain optimisme pour les mois à venir quand 50 % se disent pessimistes et 34 % incertains.

Les professionnels ont été interrogés sur la nature des grands défis de société auxquels il faudra répondre prioritairement dans les mois et années à venir. Le défi urbanistique (densité heureuse, proximité des services et des transports) est cité comme prioritaire par près de quatre répondants sur dix. Viennent ensuite le défi environnemental (26 % des répondants) et le défi démographique pour 18 % d'entre eux.

Les acteurs du milieu ont également été interrogés sur leur niveau confiance vis-à-vis de problématiques de terrain. Une très grande majorité des acteurs se dit inquiète de la pénurie et de l'envolée des prix des matériaux (91 % des répondants) dans un contexte géopolitique tendu et difficile. Ils expriment une inquiétude sur l'évolution des permis de construire (64 %).

En matière de transition énergétique, les professionnels paraissent inquiets des surcoûts de la RE2020 (70 %) et de la lutte contre l'artificialisation et la sobriété foncière (66 %). En revanche, sur le plan de la rénovation énergétique des logements, 37 % des acteurs sont confiants, 41 % neutres ; seuls 22 % confient leur inquiétude.

Concernant le financement du logement, les acteurs alertent sur le durcissement des conditions d'accès au crédit immobilier pour les ménages modestes (75 % se disent inquiets) et la moitié exprime une inquiétude sur les dispositifs de soutien à l'accession à la propriété ou à l'investissement locatif.

De manière majoritaire, les professionnels attendent en priorité des mesures pour lutter contre la pénurie et l'envolée du prix des matériaux. Un acteur sur deux souhaite également des mesures pour la simplification des normes, un tiers la prolongation du Pinel et 28 % le renforcement du PTZ. L'enquête montre aussi que les évolutions sur un nombre important de sujets tels que la qualité, l'innovation et la réglementation ont été plutôt bien accueillies.

Enfin, les professionnels ont également été interrogés sur les facteurs qui impactent le plus les prix du marché : pour 36 % des répondants, le foncier est le facteur le plus impactant et pour 25 % d'entre eux, c'est le prix des matériaux de construction.

Les répondants ont également été interrogés sur les attentes de leurs clients. Ces derniers sont attentifs au prix pour 61 % des répondants. Viennent ensuite le cadre de vie, et la qualité d'usage des logements.

*En savoir plus : lire le baromètre*

## La production de logement social par Acquisition-Amélioration : état des lieux, perspectives et pratiques des organismes

ANCOLS, mai 2022

L'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) vient de publier une étude sur la production de logements sociaux par Acquisition-Amélioration (AA) dans laquelle elle dresse l'état des lieux, les perspectives ainsi que les pratiques des bailleurs. Pour ce faire, elle a exploité les données issues du Système d'information pour le suivi des aides au logement (SISAL) et mandaté le cabinet 1630 CONSEIL pour recueillir des données auprès d'Organismes de logements sociaux (OLS) par le biais d'entretiens ou de questionnaires en ligne.

L'étude révèle que le développement de l'AA reste assez limité. En effet, entre 2016 et 2020, ce mode de production représente 2 % de la production totale (2 100 logements sociaux produits en moyenne par an). Elle est surtout localisée en métropole notamment en zone très tendue (23 % sur le territoire parisien) et mise en œuvre par un nombre restreint de bailleurs impliqués. En effet, dix bailleurs portent 42 % de la production.

Or, ce mode de production du logement s'inscrit pleinement dans les stratégies de revitalisation des centres anciens et du zéro artificialisation nette. Le développement de l'AA repose principalement sur l'action des collectivités qui la soutiennent par la captation foncière et l'attribution de subventions, les bailleurs restant peu actifs. Pourtant, l'AA leur attribue de nouveaux rôles en les rendant acteurs de l'aménagement et de la revitalisation des territoires, ainsi que de la transition écologique et énergétique. Elle renforce également leurs compétences traditionnelles, en particulier dans le domaine de l'ingénierie sociale.

L'AA se heurte au surcoût structurel des opérations. En effet, les prix du foncier en centres anciens, les coûts des travaux ou bien les surcoûts d'exploitation rendent les opérations plus coûteuses que dans le neuf : à Paris le coût de revient, dans le neuf, est de 4 300 euros au m<sup>2</sup> contre 6 300 en AA. Ainsi, récemment, le Fond national d'aide à la pierre (FNAP) accorde une subvention de 2 000 € par logement produit en PLAI.

L'ANCOLS émet des préconisations afin de favoriser ce type de production de logements sociaux. Elle propose d'améliorer l'équilibre économique des opérations, en renforçant d'une part les aides et subventions par le biais, par exemple, d'une augmentation des enveloppes budgétaires des acteurs publics (État, collectivités, FNAP...) et d'autre part en faisant évoluer la fiscalité par l'extension de l'exonération de la taxe foncière aux opérations de transformations de bureaux en logements. De plus, le développement d'outils numériques spécifiques à la reconnaissance d'opportunités foncières et immobilières, permettraient entre autres d'aider les acteurs à identifier plus facilement les biens obsolètes ou vacants et ainsi développer les opérations de production en AA, à condition que les bailleurs adoptent des démarches plus proactives. Par ailleurs, l'ANCOLS suggère d'ajouter un indicateur supplémentaire dans SISAL dans le but d'identifier plus facilement ces opérations et améliorer le suivi de leur production. Enfin, elle invite à sensibiliser différents acteurs comme les bailleurs, les collectivités locales, les aménageurs sur la pertinence de l'AA comme opportunité de développement, dont le bilan est positif tant d'un point de vue économique et social que d'un point de vue environnemental. Cette sensibilisation doit également s'accompagner de simplification administrative afin de faciliter son déploiement.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Bilan statistique des PTZ émis en 2021

SGFGAS, avril 2022

La Société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS) publie le bilan de production du Prêt à taux zéro (PTZ). La présente étude s'appuie sur les données recueillies en 2021 pour

les offres de prêt déclarées par les établissements de crédit émises en métropole et dans les départements d'outre-mer.

Le bilan de production présente dans un premier temps les statistiques sur la répartition des opérations selon les caractéristiques des logements : type de logement (collectif ou individuel), taille, coût moyen d'opération ou encore la zone géographique (la majorité des opérations se localisent dans les grands pôles urbains et leurs couronnes). Dans un second temps, il apporte un éclairage sur les caractéristiques des ménages bénéficiaires (taille, âge, niveau de revenu, taux d'effort...) et des moyens de financement en analysant notamment le taux nominal du prêt principal et la durée moyenne des prêts qui reste par ailleurs stable en 2021 (22,9 ans). Le bilan conclut par la répartition par régions des émissions de PTZ et un focus sur les données dans les départements d'outre-mer.

74 545 PTZ ont été émis en 2021, à hauteur de 80 % dans le neuf, 17 % dans l'ancien et 3 % en logement HLM. Ce volume reste inférieur à celui de 2019, malgré une production de PTZ qui a augmenté de 12 % par rapport à 2020. Cette progression s'explique par la reprise générale du marché immobilier se traduisant par la hausse des opérations dans le neuf (13 %) et dans une moindre mesure dans l'ancien (6 %).

Avec la hausse globale des taux, les crédits d'impôt augmentent en 2021 (+35 %), le PTZ devient plus attractif pour les établissements de crédit et pour les emprunteurs.

L'année 2021 se distingue par la forte remontée de la proportion d'opérations neuves en zone C, au détriment de la zone A. Le PTZ a été également sollicité pour financer 289 opérations en Bail réel solidaire (BRS) et sept dans le cadre d'une opération de Vente d'immeuble à rénover (VIR).

Le rapport souligne la baisse importante des opérations dans l'ancien au regard du niveau de 2019 à la suite de la réforme de 2020 restreignant l'attribution du PTZ dans l'ancien avec travaux pour les logements avec une étiquette énergétique F, G ou vierge.

*En savoir plus : lire le bilan*

## **Encadrement des loyers à Paris et Plaine Commune (93) - Prise de conscience ou crise sanitaire ? Des améliorations notables**

CLCV - juin 2022

La CLCV, association de consommateurs et d'usagers publie une étude sur l'encadrement des loyers, dont l'objectif est de vérifier dans quelles conditions il est respecté, tant par les particuliers que par les professionnels. Menée depuis 2015, l'étude portait sur l'application de l'encadrement des loyers à Paris et pour la première fois, son périmètre s'élargit au territoire de Plaine commune, où l'encadrement des loyers est appliqué depuis 2021.

L'encadrement des loyers concerne également la ville de Lille depuis 2017, mais ce territoire n'entre pas dans le champ de l'étude. D'autres territoires ont décidé d'appliquer cette mesure plus récemment (l'EPT d'Est Ensemble ainsi que les villes de Lyon et Villeurbanne ainsi que Montpellier), mais il n'est pas possible d'en mesurer l'impact par manque de recul.

La CLCV a relevé 1 560 annonces locatives : 1 000 pour Paris, 560 pour Plaine Commune entre août 2021 et février 2022. Les auteurs précisent que l'échantillon d'annonces est représentatif du marché parisien mais que cette représentativité n'a pas pu être assurée sur Plaine Commune en raison du faible nombre d'annonces disponibles et exploitables sur ce territoire.

Les résultats issus de l'enquête montrent qu'à l'échelle des deux périmètres confondus, 66 % des annonces sont conformes à la réglementation.

À Plaine Commune, dont l'application de l'encadrement des loyers est récente (1<sup>er</sup> juin 2021), la CLCV enregistre 60 % de conformité, soit un meilleur score qu'à Paris en 2015 (58 %) lorsque l'encadrement des loyers venait d'être instauré, ce qui laisse augurer, selon elle, d'« une amélioration significative dans les années à venir ».

À Paris, le taux de conformité des annonces est passé de 60 % à 69 % en un an. L'année 2021 présente le taux de conformité le plus important depuis la réalisation de cette étude. Les bailleurs privés et les agences immobilières respectent le dispositif à hauteur de 60 % et 85 % (contre respectivement 50 % et de 75 % un an plus tôt). Enfin, de façon inédite, le taux de respect pour les locations meublées est supérieur à celui des locations vides (respectivement 70 % et 69 %).

Pour expliquer ces améliorations, la CLCV évoque en premier lieu la crise sanitaire. D'abord, les confinements et restrictions de déplacements ont limité les nouvelles locations. Ensuite, les locations saisonnières ayant été fortement limitées sur cette période, il en est résulté une mise sur le marché de logements supplémentaires, notamment meublés, ayant entraîné la nécessité pour les bailleurs de revoir à la baisse leurs loyers. Parallèlement, la CLCV note également une meilleure connaissance de cette mesure par les usagers, impactant son application effective.

Les auteurs restent cependant prudents sur cette dynamique et indiquent que les résultats de la prochaine enquête devraient permettre de mieux cerner le caractère conjoncturel ou non de l'amélioration observée.

*En savoir plus : lire l'étude*



## L'impact économique de la cohabitation intergénérationnelle solidaire

Cohabilis, mai 2022

Le réseau Cohabilis a publié une étude intitulée « le potentiel économique de la Cohabitation intergénérationnelle solidaire » (CIS). Ces travaux se sont déroulés du mois de décembre 2020 au mois de mars 2022 et abordent les thématiques suivantes :

- la présentation des principales bases de données pour réaliser l'étude ;
- l'analyse statistique des profils des seniors, de leur logement, et des jeunes engagés dans une CIS ;
- la quantification et la géolocalisation de l'offre de cohabitation ;
- l'évaluation des effets économiques pour le niveau de vie des jeunes ;
- l'analyse des possibles effets sur la santé des personnes âgées ;
- l'évaluation des économies et des avantages induits par ce mode de cohabitation.

Ces travaux ont pour objectif d'identifier les conséquences économiques de la CIS et de proposer la mise en place d'un modèle économique stable. L'étude relève notamment que ce dispositif permet aux jeunes bénéficiant de ce contrat de cohabitation de faire des économies (en moyenne 261 euros / mois). La branche famille de la sécurité sociale bénéficie également de ce modèle, en réalisant des économies d'environ 600 euros en moyenne par cohabitation sur une durée moyenne d'environ 7,5 mois. Les seniors qui s'engagent sont majoritairement des personnes vivant seules (88,9 %). La majorité des jeunes ont quant à eux entre 18 et 25 ans et l'on retrouve deux fois plus d'hommes que de femmes.

Outre les conséquences économiques, l'étude met en exergue l'impact de ce nouveau mode d'habitat sur les seniors, en terme de bien-être et de santé mentale. Les données relevées permettent en effet de démontrer que la présence d'un jeune auprès d'un senior a un effet préventif. Par exemple, il a été établi que les seniors en cohabitation intergénérationnelle ont une bonne sociabilité. Du côté du jeune, comme du senior, le choix d'opter pour la cohabitation est guidé par l'envie d'aider et pallier le sentiment de solitude. Les résultats de ce rapport montrent aussi que la cohabitation intergénérationnelle solidaire permet d'améliorer le niveau de vie des jeunes.

Cette publication permet de mettre en avant l'intérêt sociétal et économique de la CIS, et se conclut par une série de propositions de politiques publiques.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Vers l'abolition des 50 pas géométriques aux Antilles

CGEDD, janvier 2020

Le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) a publié en mai 2022 un rapport réalisé en 2020 sur l'application de la règle des « 50 pas géométriques » aux Antilles.

Pour mémoire, la réserve domaniale dite des 50 pas géométriques est une extension terrestre du Domaine public maritime (DPM) instaurée dans les Départements et régions d'outre-mer (DROM) : Guadeloupe, Guyane, Martinique, Mayotte et La Réunion. En l'absence de délimitation explicite, elle présente une largeur de 81,20 mètres comptée à partir du rivage de la mer. L'existence de cette zone permet concrètement de compenser la surface limitée des dépendances émergées du DPM qui n'est matérialisée que par une bande de terrain très étroite en bord de mer dans les DROM, en raison de la faible amplitude des marées. Sur cette zone, se sont développées de nombreuses habitations informelles. Les Agences des 50 pas, établissements publics de l'État, avaient été créées afin de procéder à la régularisation des occupations illicites. Cependant, la situation ne s'est pas améliorée.

Partant de ce constat, le rapport CGEDD préconise, d'une part, la démolition des logements des occupants menacés par les changements climatiques et leur relogement et, d'autre part, une régularisation rapide et gratuite des terrains bâtis pour les occupants moins fortunés de cette zone qui ne sont pas menacés par des phénomènes climatiques.

Le rapport demande à faciliter cette régularisation pour les résidences principales dont les constructions datent de plus de dix ans à la date du dépôt de la demande.

Le CGEDD propose également la délimitation des parties urbaines des 50 pas géométriques. Ces zones devraient être transférées aux collectivités régionales.

La gestion et la conservation des zones naturelles des 50 pas géométrique seraient confiées au Conservatoire du littoral et l'Office national des forêts (l'ONF).

*En savoir plus : lire le rapport*

## Actualité juridique

### Financement

#### **MaPrimeRénov' : modification des forfaits**

(arrêté du 7.4.22 : JO du 12.4.22)

Pour rappel, MaPrimeRénov' a été instaurée par la loi du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)). Le décret du 14 janvier 2020 et l'arrêté du 14 janvier 2020 en ont précisé les caractéristiques et les modalités d'application (cf. [Habitat Actualité n° 172 / Analyse juridique n° 2020-07](#)).

L'arrêté du 7 avril 2022 augmente de 1 000 euros les forfaits d'installation d'équipements de chauffage des locaux fonctionnant à partir d'énergies renouvelables, pour les demandes déposées à compter du 15 avril 2022 et jusqu'au 31 décembre 2022. Par ailleurs, il supprime les forfaits relatifs à l'installation d'une chaudière au gaz à très haute performance énergétique à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

#### **Assurance emprunteur : format et contenu de la fiche standardisée d'information**

(arrêté du 27.5.22 : JO du 29.5.22)

L'arrêté du 27 mai 2022 précise le contenu de la fiche standardisée d'information sur l'assurance emprunteur.

Pour mémoire, cette fiche est remise par la banque au candidat emprunteur et a pour objet notamment de l'informer sur les garanties et conditions de prise en charge de l'assurance, son tarif et les modalités pour changer d'assureur.

L'arrêté est pris en application de la loi du 28 février 2022 pour un accès plus juste, plus simple et plus transparent au marché de l'assurance emprunteur (cf. [Analyse juridique n° 2022-03](#)).

Il complète la fiche avec les informations suivantes :

- la garantie invalidité du contrat est indépendante de la notion d'invalidité retenue par la sécurité sociale ou tout autre organisme compétent (l'assureur est tenu par la seule définition figurant au contrat) ;
- la mention relative au coût total de l'assurance en euros sur les huit premières années, à compter de la date d'effet du contrat de prêt, est précisée ;
- le questionnaire médical peut être demandé par l'assureur, si la part assurée excède 200 000 euros (en intégrant tous les emprunts souscrits, même dans d'autres établissements) et si la dernière échéance du remboursement du crédit intervient après le 60<sup>ème</sup> anniversaire de l'emprunteur.

Enfin, l'arrêté intègre dans la fiche la possibilité de souscrire une assurance auprès de l'assureur de son choix et de la proposer en garantie au prêteur, qui ne peut pas la refuser si elle présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance proposé ou à celui en cours. Il rappelle également la possibilité de résilier à tout moment l'assurance emprunteur en cours, en remplacement de la règle ancienne de résiliation annuelle après la première année.

Cet arrêté est en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juin 2022.

#### **Nouvelles catégories pour la fixation du taux de l'usure des prêts accordés aux collectivités locales**

(arrêté du 29.6.22 : JO du 30.6.22)

Pour mémoire, les taux de l'usure sont calculés trimestriellement par la Banque de France. Ils sont publiés sous la forme d'un avis au Journal officiel et permettent de définir le taux maximum auquel un prêt peut être accordé. Les prêts dits « usuraires », c'est-à-dire dont le taux annuel effectif global dépasse le taux de l'usure défini par la Banque de France, sont interdits ([C. conso : L.314-6 / Code monétaire et financier : L.313-5](#)).

L'arrêté du 29 juin 2022 fixe de nouvelles catégories pour déterminer le taux de l'usure applicable aux crédits à taux fixe accordés à des collectivités locales. Elles passent de 5 à 3 catégories.

Les tranches de maturité du seuil de l'usure retenues sont, pour les prêts d'une maturité supérieure à deux ans :

- de 2 ans à 10 ans ;
- de 10 ans à 20 ans ;
- 20 ans et plus.

La mesure vise à faire face à la hausse des taux de marché et à élargir les conditions d'accès au crédit à taux fixe des collectivités locales.

## ▼ Fiscalité

### Activité de loueur en meublé et notion d'investissement à caractère économique

(CE : 19.4.22)

L'activité de loueur en meublé n'est pas automatiquement considérée comme un investissement à caractère économique.

Pour mémoire, l'article 150-0 B du Code général des impôts, créé pour favoriser les restructurations d'entreprises, institue un régime de report d'imposition des plus-values en cas de réinvestissement à caractère économique. Dans ce cas, une opération d'échange, comme l'apport de titres à une société, est considérée comme une opération intercalaire qui, au titre de l'année d'échange, n'est pas prise en compte pour l'établissement de l'impôt sur le revenu. Lors de l'année de l'échange, la plus-value n'est pas constatée et ne fait l'objet d'aucune déclaration. En l'espèce, un associé avait revendu les parts de sa société. Il avait ensuite réinvesti dans un plateau à aménager en vue d'une location en meublé et avait bénéficié du mécanisme de sursis à imposition.

L'administration fiscale avait estimé qu'il s'agissait d'un abus de droit et avait imposé la plus-value réalisée par ce dernier à l'occasion de l'apport des titres.

Pour le Conseil d'État, une activité de loueur en meublé ne peut être regardée comme un investissement à caractère économique que dans deux situations :

- si cette activité de location est effectuée par le propriétaire dans des conditions le conduisant à fournir une prestation d'hébergement ;
- si elle implique la mise en œuvre d'importants moyens matériels et humains.

Il n'avait pas été prouvé que cette activité avait été assortie de prestations para-hôtelières ou aurait impliqué des charges de gestion conséquentes. Par conséquent, elle ne pouvait être considérée comme un investissement économique. Le sursis à imposition ne pouvait donc pas être appliqué.

### Doctrine fiscale

(BOFIP des 19.5.22, 8.6.22, 15.6.22, 27.6.22 et 6.7.22)

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

- l'actualisation des différents plafonds de loyer et, le cas échéant, de ressources des dispositifs d'investissements locatifs, en application du décret du 4 mai 2022 (cf. [Habitat Actualité n° 186](#) / [BOFIP du 19.5.22](#)) ;
- les nouvelles dispositions législatives qui modifient les exonérations de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), notamment pour préciser ([BOFIP du 8.6.22](#)) :
  - les conséquences de la transmission de la part départementale de TFPB aux communes ;
  - les diverses modifications apportées au champ de l'exonération, notamment concernant l'exercice d'une activité de production d'électricité d'origine photovoltaïque ;
- les diverses adaptations des exonérations de TFPB de longue durée en faveur du logement social et du logement locatif intermédiaire ([BOFIP du 8.6.22](#)) ;
- l'extension de la réduction d'impôt, accordée au titre de certains investissements réalisés en outre-mer, aux travaux de démolition préalables à la construction de logements ([BOFIP du 15.6.22](#)) ;
- la prorogation de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'acquisition de logements destinés à la location meublée exercée à titre non professionnel ([BOFIP du 27.6.22](#)) ;
- la prorogation du dispositif « Denormandie ancien » jusqu'au 31 décembre 2023 ([BOFIP du 27.6.22](#)) ;
- la création d'une réduction d'impôt en faveur des entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés qui réalisent dans les collectivités d'outre-mer des investissements productifs neufs ou dans le secteur du logement locatif ([BOFIP du 6.7.22](#)).

### Taxe foncière : droit de suite du privilège spécial du trésor

(C. Constit. QPC n° 2022-992 du 13.5.22 : JO du 14.5.22)

Pour mémoire, le trésor public bénéficie d'un privilège spécial pour le recouvrement de la taxe foncière, sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des biens immeubles (CGI : art. 1920 2, 2°). Le Code général des impôts n'a toutefois pas précisé le sort du recouvrement de la taxe foncière en cas de transfert de propriété.

La Cour de cassation considère de jurisprudence constante que le trésor public peut, en cas de transfert de propriété de l'immeuble, poursuivre le recouvrement d'une créance de taxe foncière auprès du nouveau propriétaire, alors même qu'il n'en est pas le redevable légal (voir en ce sens, [Cass. Com : 28.3.06, n° 03-13.822](#)).

En l'espèce, le trésor public avait réclamé les taxes foncières impayées par l'ancien propriétaire en les recouvrant directement sur les loyers dus au nouveau propriétaire. Ce dernier avait alors réclamé la restitution de ces sommes. Selon lui, ce privilège portait une atteinte disproportionnée à l'exercice du droit de propriété.

Pour le Conseil Constitutionnel, en cas de transfert de propriété de l'immeuble, le fait de mettre la créance de la taxe foncière, à la charge du nouveau propriétaire, alors qu'il n'est ni le redevable légal de cet impôt ni tenu solidairement à son paiement, porte à son droit de propriété une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi.

En conséquence, l'article 1920, 2°, 2 du Code général des impôts est déclaré non conforme à la Constitution.



## Location

### Cotisations dues à la CGLLS et à l'ANCOLS

(arrêté du 23.5.22 : JO du 1.6.22)

Pour mémoire, pour l'accomplissement de ses missions, l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) dispose notamment de cotisations versées par :

- les organismes d'habitations à loyer modéré ;
- les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage ;
- les sociétés d'économie mixte exerçant une activité locative sociale (CCH : L.342-21).

Par ailleurs, au titre de leur activité locative sociale, les organismes précités versent, chaque année, une cotisation à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Cette dernière est due pour l'année entière par le redevable qui exerce l'activité assujettie à cette cotisation le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant l'année de contribution (CCH : L.452-4).

L'arrêté du 23 mai 2022 détermine de nouveaux paramètres de calcul et fixe les taux de la cotisation due à la CGLLS et le taux de la cotisation due à l'ANCOLS. Par ailleurs, il précise que les bailleurs sociaux ont du 7 au 16 juin 2022 pour télépayer leurs cotisations CGLLS et ANCOLS sur la base des nouveaux paramètres définis.

### Expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers à Montpellier et Bordeaux

(arrêté préfectoral du 23.5.22 / arrêté préfectoral du 21.6.22)

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

Deux arrêtés préfectoraux du 23 mai et du 20 juin 2022 fixent respectivement les loyers de référence applicables à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022 pour la commune de Montpellier et du 15 juillet 2022 pour la commune de Bordeaux.

### Délais de prescription et application de la loi dans le temps

(Cass. Civ III : 9.3.22)

Toute action en contestation de la validité d'un congé délivré avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR est prescrite depuis le 27 mars 2017.

Pour mémoire, depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, le 27 mars 2014, les actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu, ou aurait dû connaître, les faits lui permettant d'exercer ce droit (loi du 6.7.89 : art. 7-1). Avant cette date, le délai de prescription de cinq ans prévu par le droit commun était applicable (CC : art. 2224).

La Cour de cassation rappelle les conditions d'application du nouveau délai de prescription : en cas de réduction de la durée d'un délai de prescription, le nouveau délai court à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, sans que sa durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure (CC : art. 2222).

Le délai ancien, s'il a commencé à courir avant l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, ne demeure applicable que dans l'hypothèse où sa date d'expiration surviendrait antérieurement à la date d'expiration du délai nouveau (voir déjà en ce sens, [CE : 9.2.01, n° 214564](#)).

Cette solution a été adoptée de façon constante en matière de baux d'habitation par la Cour de cassation ([Cass. Civ III : 13.11.08, n° 07-16.221](#) ; [Cass. Civ III : 21.1.09, n° 07-18.533](#) ; [Cass. Civ III : 30.6.10, n° 09-15.360](#)).

En l'espèce, la Cour confirme cette analyse de l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989, concernant la contestation d'un congé délivré par le bailleur.

Pour les baux conclus avant le 27 mars 2014, la prescription quinquennale initialement prévue s'applique donc, dans la limite du nouveau délai de prescription de trois ans, soit jusqu'au 27 mars 2017. Plusieurs juges du fond s'étaient déjà prononcés en ce sens (CA Paris : 20.3.19, n° 18.14248 ; CA Grenoble : 13.10.20, n° 19.01494 ; CA Agen : 17.3.21, n° 20.00332).

### Cautionnement : prescription de l'action subrogatoire de la caution

(Cass. Civ. III : 11.5.22)

Le recours subrogatoire formé par une caution contre le locataire se prescrit par trois ans, en vertu des articles 7-1 de la loi du 6 juillet 1989 et de l'article 2306 du Code civil (applicable au moment des faits).

À propos d'une action en recouvrement de loyers, la Cour de cassation exclut la prescription biennale issue du Code de la consommation, au motif que la loi du 6 juillet 1989, législation spéciale des baux d'habitation, prévoit un délai spécifique de prescription de trois ans pour les actions dérivant d'un bail d'habitation (loi du 6.7.89 : art. 7-1). Récemment, elle avait suivi le même raisonnement en écartant le droit de la consommation au profit des dispositions de la loi de 1989 en matière de formalisme du cautionnement (Cass. Civ III : 17.2.22, n° 21-12.934).

Par ailleurs, la Cour de cassation rappelle qu'en vertu de l'article 2306 du Code civil, l'action subrogatoire de la caution contre le débiteur est soumise à la même prescription que celle applicable à l'action du créancier contre le débiteur. Le mécanisme de la subrogation la place dans la situation du créancier, c'est-à-dire le bailleur. La Cour en déduit qu'elle est soumise à la même prescription que celle applicable à l'action du bailleur à l'égard du locataire (voir dans le même sens, Cass. Com : 5.5.21, n° 19-14.486).

Enfin, bien que la solution ait été rendue au visa de l'article 2306 du Code civil dans sa version antérieure à la réforme du droit des sûretés résultant de l'ordonnance du 15 septembre 2021 (cf. [Analyse juridique n° 2021-08](#)), elle ne devrait pas être remise en cause au regard de sa nouvelle rédaction.

### Charges récupérables : collecte des déchets en Points d'apport volontaires enterrés (PAVE)

(Rép. Min n° 25723 : JO AN du 7.4.22)

Lorsque le gardien assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant. En revanche, ce taux est de 40 % lorsque le gardien n'assume que l'une ou l'autre des deux tâches ([décret n° 87-713 du 26.8.87 : art. 2](#)).

De nombreuses communes ont mis en place des systèmes de collecte des déchets en Points d'apport volontaire enterrés (PAVE). Les déchets sont déposés dans des conteneurs spécifiques installés en différents points fixes sur la zone de collecte.

Or, la mise en place des PAVE a pour effet, lorsque le gardien ou le concierge est en charge de l'élimination des déchets, de le décharger de cette tâche. Elle est donc susceptible d'avoir des incidences sur les conditions de récupération de sa rémunération auprès des locataires.

Toutefois, l'élimination des rejets n'est pas limitée aux seuls déchets ménagers et peut notamment couvrir des frais de détartrage des colonnes de chutes, des branchements d'eaux usées et d'eaux-vannes et des frais de curage des collecteurs extérieurs par exemple. Les PAVE ne doivent donc pas, à eux seuls, amener à considérer qu'il a été mis fin à la mission d'élimination des rejets du gardien ou concierge. Une appréciation au cas par cas doit être réalisée.



## Publics en difficulté

### Aide aux départements versée par la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie

(décret n° 2022-740 du 28.4.22 : JO du 29.4.22)

Pour mémoire, la loi de financement de la sécurité sociale pour 2021 (art. 47) prévoit le versement, par la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA), d'une aide aux départements finançant un dispositif de soutien aux professionnels des services d'aide et d'accompagnement à domicile, qui accueillent des personnes âgées ou des personnes handicapées.

Le décret du 28 avril 2022 adapte les conditions de versement de cette aide et élargit le bénéfice du dispositif aux services d'aide à domicile relevant de la fonction publique territoriale. Par ailleurs, il modifie également les modalités de calcul et de répartition de l'aide financière entre les départements éligibles, ainsi que les modalités de compensation en introduisant un principe de forfaitisation du financement.

### Accès au logement des personnes déplacées d'Ukraine

(circulaire du 23.5.22 : BO du 1.6.22 / note n° JUSF2210333N du 1.4.22 : BO du 5.4.22 / note n° JUSF2211427N du 12.4.22 : BO du 15.4.22)

Dans la continuité de l'instruction du 22 mars 2022 (cf. [Habitat Actualité n° 186](#)), qui apportait des orientations concernant la mise en œuvre des dispositifs et des modalités juridiques d'accès à l'hébergement et au logement pour les personnes déplacées d'Ukraine, l'instruction du 25 mai 2022 présente aux préfets de départements le plan d'action à mettre en place sur chaque territoire. Il s'agit d'accroître l'offre de logements disponibles et d'accélérer l'orientation vers le logement de ces ménages. Le plan d'action repose sur trois axes :



- une orientation des personnes en priorité vers les territoires détendus, notamment les villes moyennes, et le maintien de capacités d'hébergement suffisantes pour répondre aux besoins et assurer ainsi la montée en charge de l'accès au logement ;
- un repérage des situations urgentes pour lesquelles des solutions rapides doivent être trouvées ;
- la mobilisation des acteurs de l'hébergement, du logement et de l'insertion pour calibrer les besoins et capter le plus grand nombre d'offres de logements utilisables à court terme.

Afin de répondre aux besoins de logements, le Gouvernement demande aux préfets de mobiliser 7 500 logements pour les personnes déplacées d'Ukraine avant le 30 juin 2022. Cet objectif, décliné au niveau régional, suit une logique de desserrement et doit ainsi permettre aux préfets d'avoir un état précis et actualisé de l'offre de logements à capter et de mobiliser les partenaires en conséquence.

Par ailleurs, d'autres mesures, spécifiques aux conditions d'accueil et d'accompagnement des mineurs, ont été prises par le ministère de la Justice. En ce sens, une note du 1<sup>er</sup> avril 2022 propose trois fiches présentant des dispositions adaptées à la situation des mineurs déplacés d'Ukraine selon leurs situations (arrivés seuls sans accompagnant / accompagnés par une institution ou un adulte référent / non accompagnés en transit vers un parent résidant dans un autre État-membre de l'Union européenne). Enfin, une note du 12 avril 2022 prévoit une quatrième fiche relative à la mise en œuvre de la coopération internationale en matière civile et à l'application du droit international privé pour traiter les situations caractérisées par l'urgence des mineurs en provenance d'Ukraine.

### Prise en compte des revenus issus de la sous-location dans le calcul du RSA

(CE : 12.4.22)

Lorsque l'allocataire du Revenu de solidarité active (RSA) sous-loue une partie du logement qu'il occupe en tant que locataire, les ressources devant être prises en compte pour déterminer le montant de la prestation sont constituées des bénéfices qu'il retire le cas échéant de cette sous-location (CASF : R.262-6).

En l'espèce, la Caisse d'allocations familiales (Caf) avait décidé de récupérer les indus versés à l'allocataire, au motif qu'il n'avait pas déclaré ses revenus issus de la sous-location. Le Conseil d'État vient préciser la notion de bénéficiaire. Il considère en effet que les revenus de la sous-location lui ayant seulement permis de contribuer partiellement aux charges locatives, ils n'ont généré aucun bénéfice et ne devaient ainsi pas être pris compte pour le calcul des droits de l'allocataire.

### EHPAD

#### Plan d'actions

(Rép. Min. n° 26697 : JO Sénat du 21.4.22)

La ministre déléguée chargée de l'autonomie a annoncé le 8 mars 2022 différentes mesures afin de combattre les situations de maltraitance dans les Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) :

- le lancement d'un plan de contrôle par les Agences régionales de santé (ARS) des 7 500 EHPAD de France en deux ans ;
- le renforcement des moyens humains des ARS dédiés aux contrôles ;
- l'élargissement des capacités de contrôles des services d'inspections de l'État et de la Cour des comptes aux tarifs payés par les résidents de ces établissements.

La Cour des comptes ou les chambres régionales des comptes seront ainsi autorisées à pratiquer des contrôles inopinés.

Le dispositif de signalement des incidents est également repensé, en vue d'une création d'ici 2023 d'une plateforme en ligne et d'un suivi plus étroit des ARS afin qu'aucun signalement ne reste sans suivi ni réponse.

#### Valeurs du point pour les forfaits soins

(arrêté du 2.6.22 : JO du 14.6.22)

L'arrêté du 2 juin 2022 fixe pour l'année 2022, les valeurs du point permettant de calculer le montant du forfait global relatif aux soins dans les Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

La valeur du point varie selon l'option tarifaire choisie par l'EHPAD et l'existence, ou non, d'une pharmacie à usage intérieur.

S'agissant des EHPAD ayant opté pour le tarif global, les valeurs sont identiques à celles applicables en 2021.

---

▼

## Contrats

---

### CCMI : mise en œuvre de la révision du prix

(Cass. Civ III : 15.6.22)

Le Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) peut prévoir la révision du prix d'après la variation de l'indice national du bâtiment tous corps d'état (BT01), entre la date de la signature du contrat et l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'obtention du permis de construire ou la réalisation de la condition suspensive d'obtention du prêt ; le prix ainsi révisé ne pouvant subir aucune variation après cette date (CCH : L.231-11 et L.231-12).

Il s'ensuit que la période devant être prise en compte pour le calcul de la révision est celle s'écoulant entre la signature du contrat et le mois suivant la plus tardive de ces deux dates.

La Cour de cassation précise que ces règles ne font pas obstacle à ce que la révision du prix soit opérée dans une facture postérieure à ces dates.

### Conditions de la garantie des vices cachés

(Cass. Civ III : 15.6.22)

Un phénomène extérieur, naturel, et imprévisible n'écarte pas la garantie des vices cachés.

Pour mémoire, le vendeur est tenu de la garantie à raison des vices cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus (CC : art. 1641).

L'acquéreur d'une maison près de l'océan reproche à son vendeur de ne pas avoir été informé de nuisances liées à l'échouage saisonnier d'algues sargasses.

Pour la Cour de cassation, la garantie des vices cachés ne peut pas être écartée au seul motif que les émanations consécutives à cet échouage avaient leur cause dans un phénomène extérieur, naturel, dont la survenue est imprévisible.

---

▼

## Assurance construction / Assurance habitation

---

### Responsabilité décennale : appréciation du risque sanitaire futur

(Cass. Civ III : 11.5.22)

Pour engager la responsabilité décennale des constructeurs, la gravité d'un dommage futur doit apparaître dans le délai décennal. De plus, elle peut être engagée en présence d'un risque pour la santé des personnes.

La Cour de cassation confirme sa position quant aux dommages futurs, c'est-à-dire les dommages qui vont révéler, de manière certaine, dans le futur, leur nature décennale ([Cass. Civ III : 18.3.21, n° 19-20.710](#)). Pour que la responsabilité décennale des constructeurs puisse être engagée, il faut d'une part que la gravité du dommage survienne dans le délai décennal et, d'autre part, qu'elle soit dénoncée dans ce même délai.

Par ailleurs, le caractère décennal du dommage est constitué lorsqu'il rend l'ouvrage impropre à sa destination (CC : art. 1792). L'impropriété à destination peut consister en un risque de danger pour les occupants ou pour les tiers, comme les passants ([Cass. Civ III : 12.9.12, n° 11-16.943](#)). En l'espèce, la Cour de cassation a considéré que les nuisances olfactives résultant de l'absence de raccordement des évènements fondait une impropriété à destination en raison du danger qu'elles constituaient pour la santé des personnes. Par conséquent, l'assurance dommages-ouvrage couvre ce désordre.

---

▼

## Copropriété

---

### Notifications et mises en demeure par voie électronique

(CE : 11.5.22)

Pour mémoire, la réforme du droit de la copropriété a permis de modifier et d'adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété (cf. [Analyse juridique n° 2020-14](#)). Elle a notamment ouvert la possibilité aux copropriétaires de donner leur accord pour recevoir les notifications et mises en demeure par voie électronique depuis le 4 juillet 2020 ([décret n° 2020-834 du 2.7.20 : art. 48](#) / [décret du n° 67-223 du 17.3.67 : art. 64-1 à 64-9](#)).

L'accord doit préciser s'il porte sur les notifications, les mises en demeure ou les deux.

En l'espèce, un copropriétaire réclamait l'annulation de cette mesure pour excès de pouvoir. Il soutenait qu'elle portait atteinte au principe de sécurité juridique et au principe d'égalité entre les copropriétaires car la possibilité de

recourir à ces différents modes de notification était différente en fonction des ressources financières de la copropriété ou selon l'accessibilité internet dans la zone géographique concernée.

Pour le Conseil d'État, la mesure n'a ni pour objet ni pour effet de rendre obligatoire le recours aux procédés dématérialisés, mais seulement de permettre, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire concerné, le recours à un tel mode de transmission. Les copropriétaires ne sont pas tenus d'accepter.

### Assemblée générale et aliénation de parties communes spéciales

(Cass. Civ III : 1.6.22)

Lors de l'Assemblée générale (AG), seuls les propriétaires d'une partie commune spéciale peuvent participer au vote portant sur son aliénation.

En l'espèce, l'ensemble des copropriétaires avaient été appelés à participer au vote d'une résolution d'AG portant sur l'aliénation à l'un des copropriétaires d'une partie commune spéciale.

La demande d'annulation de cette résolution a été rejetée par la Cour d'appel. Cette dernière considérait que l'aliénation d'une partie commune spéciale impliquait la modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, décision qui relevait donc de l'ensemble de la copropriété. Les juges du fond avaient déjà considéré que lorsqu'une décision portant sur une partie commune spéciale avait des répercussions sur l'ensemble de la copropriété, notamment son aliénation permettant la création d'un lot privatif, elle nécessitait le vote de l'ensemble des copropriétaires (CA Paris : 4.9.08, n° 07/16836).

La Cour de cassation confirme toutefois, en matière d'aliénation, sa jurisprudence selon laquelle seuls les propriétaires de parties communes spéciales peuvent prendre part aux décisions qui les concernent exclusivement (Cass. Civ III : 19.11.14, n° 13-18.925).

Pour mémoire, afin de tenir compte de cette position jurisprudentielle, le nouvel article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965, issu de la loi ELAN du 23 novembre 2018, dispose que « seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées les parties communes [spéciales] ».



## Habitat dégradé

### Habitat indigne : qualification d'un local impropre à l'habitation

(CE : 11.5.22)

S'appuyant sur les dispositions antérieures à l'ordonnance du 16 septembre 2020 relatives à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations (cf. [Analyse juridique n° 2020-19](#)), le Conseil d'État précise ici la définition des locaux impropres à l'habitation, au regard du critère de la surface habitable.

Il rappelle que, si un local ne saurait être qualifié d'impropre par nature à l'habitation au seul motif qu'il méconnaîtrait l'une des prescriptions du Règlement sanitaire départemental (RSD), il appartient à l'administration de prendre en compte toutes les caractéristiques de ce dernier pour apprécier son caractère impropre.

En l'espèce, bien qu'il présente une surface totale de 13 m<sup>2</sup>, respectant ainsi les normes minimales du RSD, le local est cependant constitué de deux espaces de quatre mètres de long, situés dans l'alignement l'un de l'autre et d'une largeur de deux mètres maximum. Compte-tenu de cette configuration particulière, et alors même que le local dispose d'un éclairage naturel suffisant, il doit être considéré comme impropre à l'habitation.



## Qualité de l'habitat

### Raccordement d'un immeuble au réseau public d'assainissement

(décret n° 2022-521 du 11.4.22 : JO du 12.4.22)

Dans le cadre de leur compétence en matière d'assainissement des eaux usées, les communes réalisent un contrôle lors de tout nouveau raccordement d'un immeuble au réseau public de collecte des eaux usées ou lorsque les conditions de ce raccordement sont modifiées. À l'issue du contrôle, la commune établit et transmet au propriétaire ou au syndicat des copropriétaires de l'immeuble, un document évaluant la conformité du raccordement au regard des prescriptions réglementaires.

Le décret du 11 avril 2022 fixe le délai de transmission, par la commune, du rapport de contrôle de raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il est demandé par le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires de l'immeuble. Il ne peut excéder six semaines à compter de la date à laquelle la commune a reçu la demande du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires de le réaliser.

## Aide exceptionnelle pour la réédition de certains diagnostics de performance énergétique

(décret n° 2022-971 du 1.7.22 : JO du 2.7.22)

Pour mémoire, le Diagnostic de performance énergétique (DPE) a fait l'objet d'une importante réforme entrée en vigueur progressivement à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021 et finalisée par trois arrêtés du 31 mars 2021. Cependant, plusieurs associations de professionnels de l'immobilier ont alerté sur des anomalies de coefficients, qui risquaient de faire passer dans la catégorie F et G de nombreux logements construits avant 1975. Les anomalies ont été corrigées par l'arrêté du 8 octobre 2021 (cf. [Habitat Actualité n° 184](#)). Le décret du 1<sup>er</sup> juillet 2022 instaure une aide exceptionnelle, destinée aux sociétés exerçant une activité de diagnostics immobiliers, pour la réédition des DPE selon la méthode de calcul corrigée. Le décret définit les modalités et les conditions d'éligibilité à cette aide.

## Stationnement sécurisé des vélos

(décret n° 2022-930 du 25.6.22 : JO du 26.6.22 / arrêté du 30.6.22 : JO du 3.7.22)

Pour mémoire, la loi du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités encourage les modes de transport peu polluants comme le vélo et a prévu le développement de stationnements dédiés (LOM : [art. 53](#) et [54](#) / CCH : [L. 113-18](#) à [L.113-20](#) / cf. [Analyse juridique n° 2020-05](#)). Il s'agit d'imposer la création d'espaces sécurisés, à la fois lors de la réalisation de travaux sur un parc de stationnement annexe à un ensemble d'habitations, mais aussi pour les constructions neuves.

Pris en application de cette loi, le décret du 25 juin 2022 précise les modalités de mise en œuvre de ces nouvelles obligations et fixe la nature des dispositifs de sécurisation exigés.

Sont concernés :

- les ensembles d'habitations équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés ;
- les bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés ;
- les bâtiments accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- certains bâtiments commerciaux.

L'obligation concerne les constructions nouvelles ([CCH : L.113-8](#)).

Pour les bâtiments existants, il est obligatoire d'installer ces infrastructures lorsque des travaux sur un parc de stationnement sont réalisés ([CCH : L.113-9](#)) et que :

- le parc de stationnement comporte au minimum dix places ;
- et le rapport entre le coût total prévisionnel des travaux et la valeur du ou des bâtiments est supérieur ou égal à 2 %.

Les propriétaires ou les copropriétaires dont le parc de stationnement comporte au moins dix places destinées aux travailleurs doivent également se doter d'infrastructures permettant de stationner les vélos.

## Nature des travaux

L'accès aux infrastructures permettant le stationnement des vélos doit être assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée (sauf pour les bâtiments commerciaux). Ces infrastructures doivent être couvertes et éclairées lorsqu'elles se situent à l'extérieur du bâtiment. Les équipements doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il est précisé que les installations doivent être situées sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement. Enfin, un système de vidéo-surveillance doit être mis en place pour les usagers d'un bâtiment accueillant du public et la clientèle d'un bâtiment constituant un ensemble commercial.

## Location de la place de stationnement automobile

Lorsque le stationnement sécurisé des vélos est réalisé par la transformation de places de stationnement automobile existantes faisant l'objet d'un contrat de location, l'installation des infrastructures est réalisée au plus tôt après l'échéance du contrat de location des places concernées, ou avec l'accord du locataire.

## Dérogations

Il peut être dérogé à ces obligations dans certaines situations.

Celles-ci concernent les hypothèses suivantes :

- aucun espace disponible susceptible d'accueillir les infrastructures requises n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public, sauf lorsque que l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité ;
- la réduction du nombre de places de stationnement automobile qui résulterait de l'installation de ces infrastructures interdirait le respect des obligations minimales imposées par le plan local d'urbanisme ;
- une demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée avant l'entrée en vigueur de l'obligation pour les biens neufs.

Ces mesures entreront en vigueur le 26 décembre 2022.

L'arrêté du 30 juin 2022 précise le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos, en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment (Annexe I). La surface par emplacement est de 1,5 m<sup>2</sup> minimum. Ces mesures entreront en vigueur le 3 janvier 2022.

## Contenu de la convention d'installation pour la recharge de véhicules électriques

(décret n° 2022-959 du 29.6.22 : JO du 30.6.22)

Pour mémoire, la loi du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités a rendu obligatoire en copropriété l'inscription à l'ordre du jour de la question de la mise en place de solutions de recharges pour les véhicules électriques dans les bâtiments existants. Elle impose, pour les bâtiments neufs, l'obligation de pré-équipement permettant l'installation de bornes de recharge dans les immeubles résidentiels (cf. [Analyse juridique n° 2020-05](#)). Le décret du 29 juin 2022 précise les éléments contenus dans la convention signée entre l'opérateur d'infrastructures de recharge et un propriétaire ou un syndicat de copropriétaires concernant la mise en place sans frais de l'équipement, rendant possible l'installation future de points de recharge pour véhicules électriques ([Code de l'énergie : L.535-12](#)).

Préalablement à l'établissement de la convention, l'opérateur et le propriétaire, ou le syndicat des copropriétaires, devront dresser un état des lieux contradictoire des parties communes, qui permettra de déterminer si les parties communes permettent l'installation de l'infrastructure collective de recharge, ou si des travaux sont préconisés pour envisager cette installation.

La convention permet de dresser les contours du périmètre d'intervention de l'opérateur. Son contenu vise notamment :

- les conditions d'installation, de gestion, d'entretien ;
- le remplacement de l'infrastructure collective par l'opérateur ;
- les éléments financiers ;
- les délais d'intervention ;
- l'accès aux parties communes et aux équipements communs de l'immeuble.

La définition du contenu de la convention est applicable depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022.

## CEE : modalités de contrôle

(arrêté du 20.4.22 : JO du 3.5.22)

Pour rappel, les Certificats d'économies d'énergie (CEE) ont pour but d'inciter les fournisseurs d'énergie à faire la promotion des économies d'énergie auprès de leurs clients. Plusieurs moyens sont à la disposition des fournisseurs :

- inciter les clients par la sensibilisation ou des aides financières ;
- acheter des certificats d'énergie revendus sur le marché.

Afin que les particuliers réalisent des économies d'énergie, les fournisseurs leur attribuent une aide financière (primes, bons d'achat, remise, prêt à taux bonifié, subvention...) ou technique (diagnostic du logement...) en échange de ces certificats. Pour être éligibles, les travaux doivent correspondre aux critères de fiches de travaux standards (cf. [Habitat Actualité n° 182](#)). Pour mémoire, afin d'éviter les fraudes, la loi du 8 novembre 2019 relative à l'Énergie et au Climat a mis en place un mécanisme de contrôle préalable au dépôt des demandes de CEE (C. énergie : L.221-9) (cf. [Analyse juridique n° 2019-17](#)).

Sont réalisés deux types de contrôles : d'une part, un contrôle sur place, par la personne mandatée et, d'autre part, un contrôle à distance, effectué par téléphone, courrier, messagerie électronique ou au moyen d'un autre outil numérique avec le bénéficiaire de l'opération d'économies d'énergie (arrêté du 28.9.21 : JO du 5.10.21).

L'arrêté du 20 avril 2022 complète les modalités de contrôle appliquées à plusieurs fiches d'opérations standardisées. Concernant le secteur résidentiel, ce texte :

- complète la liste des éléments à contrôler pour la fiche d'opération standardisée BAR-EN-105 (isolation des toitures terrasses) ;
- complète les modalités de contrôle par contact relatif aux fiches d'opérations standardisées BAR-TH-145 (rénovation globale d'un bâtiment résidentiel collectif pour la France métropolitaine) et BAR-TH-164 (rénovation globale d'une maison individuelle pour la France métropolitaine) ;
- met à disposition des modèles de tableaux de synthèse des contrôles des fiches d'opérations standardisées BAR-EN-102 (isolation des murs), BAR-EN-107 (isolation des murs en outre-mer), BAR-TH-104 (pompe à chaleur air/eau ou eau/eau), BAR-TH-145 (rénovation globale d'un bâtiment résidentiel collectif en France métropolitaine) et BAR-TH-164 (rénovation globale d'une maison individuelle en France métropolitaine).

L'arrêté apporte, en outre, des précisions concernant le contenu du rapport de contrôle et précise les conditions d'échange d'informations entre le demandeur et l'organisme d'inspection.

Ces mesures sont applicables aux opérations engagées à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022. Toutefois, certains éléments figurant dans la liste des éléments à contrôler (annexe III) doivent être vérifiés lors de contrôles réalisés depuis le 4 mai 2022. En outre, les dispositions relatives aux conséquences d'un contrôle non satisfaisant sont applicables aux dossiers de demande de CEE déposés depuis le 1<sup>er</sup> mai 2022.



## Prolongation du gel des tarifs réglementés de vente du gaz naturel

(arrêté du 25.6.22 : JO du 26.6.22)

Pour mémoire, en raison de la hausse constante des tarifs réglementés du gaz naturel, la loi du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 a bloqué les tarifs à leur niveau d'octobre 2021 (cf. [Analyse juridique n° 2021-15](#)). L'arrêté du 25 juin 2022 prolonge le gel des tarifs réglementés du gaz naturel, initialement prévu jusqu'au 30 juin 2022, jusqu'au 31 décembre 2022.



## Urbanisme

## Prolongation de la suppression du degré d'appel en matière de contentieux d'urbanisme

(décret n° 2022-929 du 24.6.22 : JO du 25.6.22)

Afin de réduire le délai de traitement des recours formés contre les autorisations d'urbanisme, les tribunaux administratifs sont compétents en premier et dernier ressort pour connaître de certains litiges en la matière. Cette mesure a été appliquée pour une première fois à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2013 au 1<sup>er</sup> décembre 2018 (décret n° 2013-879 du 1.10.13), puis jusqu'au 31 décembre 2022 (décret n° 2018-617 du 17.7.18).

Le décret du 24 juin 2022 modifie à nouveau les dispositions du Code de l'urbanisme (CU : R.600-6) et du Code de la justice administrative relatives aux contentieux d'urbanisme (CJA : R.811-1-1).

Concernant les recours introduits entre le 1<sup>er</sup> septembre 2022 et le 31 décembre 2027, la suppression du degré d'appel est prolongée pour les projets suivants situés en zone tendue :

- les permis de construire ou de démolir qui portent sur deux logements et plus ;
- les permis d'aménager un lotissement ;
- les décisions portant refus de ces autorisations ;
- les décisions de non opposition ou portant opposition à une déclaration préalable.

Sur la même période, la suppression est également étendue pour des contentieux liés :

- aux actes de création ou de modification des Zones d'aménagement concerté (ZAC) et à l'acte d'approbation du programme des équipements publics, lorsque la ZAC qui porte principalement sur la réalisation de logements et qu'elle est située en tout ou partie en zone tendue ;
- à des décisions prises relatives à des actions ou opérations d'aménagement situées en tout ou partie en zone tendue et réalisées dans le cadre des Grandes opérations d'urbanisme (GOU) ou d'Opérations d'intérêt national (OIN).

Enfin, le délai de jugement des contentieux contre les permis de construire collectifs de deux logements et plus, fixé à dix mois, est désormais également applicable aux refus d'autorisation d'urbanisme (CU : R.600-6).

Les dispositions du décret entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2022.

## Droit de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment

(décret n° 2022-926 du 23.6.22 : JO du 24.6.22)

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a introduit la possibilité pour le propriétaire d'un bâtiment existant, souhaitant procéder à son isolation thermique par l'extérieur, de bénéficier d'un droit de surplomb sur le fonds voisin, sous conditions (CCH : L.113-5-1). Un droit d'accès temporaire au fonds voisin peut également être sollicité, à défaut d'opposition du propriétaire de ce dernier (cf. [Habitat Actualité spécial « Loi climat et résilience](#)).

Pris en application de cette loi, le décret du 23 juin 2022 précise les modalités de mise en œuvre de ces droits, notamment les documents qui doivent être notifiés au propriétaire du fonds à surplomber, ainsi que les modalités de cette notification. Il détaille également les conditions dans lesquelles la procédure d'opposition peut être exercée par le propriétaire, en particulier lorsque ce dernier est une copropriété.

## Document d'urbanisme et évaluation environnementale

(arrêté du 26.4.22 : JO du 15.5.22)

Pour rappel, les collectivités territoriales doivent réaliser une évaluation environnementale si elles souhaitent élaborer, modifier ou réviser certains documents d'urbanisme. Par dérogation, elles peuvent formuler une demande d'avis conforme, démontrant que l'évolution du document n'aurait pas d'incidence notable sur l'environnement. L'autorité environnementale doit alors rendre un avis conforme dans les deux mois suivant la demande, dans le cas inverse l'avis est supposé favorable.

Le dossier transmis à l'autorité environnementale pour examen devra contenir (CU : R.104-34) une description du document d'urbanisme concerné, ainsi qu'un exposé du projet envisagé (caractéristiques principales du document et du territoire concerné, objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution, raisons pour lesquelles le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, etc.).

L'arrêté du 26 avril 2022 prévoit les formulaires à remplir en fonction des types de documents d'urbanisme dont l'évolution est envisagée (annexe I : le SCoT ; annexe II : le PLU ; annexe III : la carte communale ; annexe IV : les Unités touristiques nouvelles (UTN) ; annexe V : notice explicative). Les dispositions de l'arrêté s'appliqueront à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2022.

Les quatre premières annexes relatives au contenu devant être mentionné dans le formulaire comprennent huit rubriques relatives à l'identité de la personne publique, l'identification du document d'urbanisme, le contexte, le type de procédure engagée et les objectifs poursuivis, la sensibilité environnementale du territoire, une « auto-évaluation », les autres procédures consultatives et les éventuelles annexes.

Dans un deuxième temps, l'arrêté précise les délais dans lesquels doivent être adressés ces formulaires, à savoir au plus tard :

- avant la notification aux personnes publiques concernant la modification du Scot et du PLU ;
- avant les consultations d'élaboration ou de révision de la carte communale (CU : L.163-4 et L.163-8) ;
- avant l'examen conjoint concernant la mise en compatibilité des Scot ou PLU ;
- avant la demande d'autorisation préfectorale pour les UTN.

Enfin, l'autorité environnementale peut demander des éléments complémentaires pour le dossier. Il est alors précisé que le délai de deux mois qui lui est imparti pour fournir une réponse à l'intéressé n'est pas prorogé.

### Intérêt à agir d'une association de protection de l'environnement

(CE : 12.4.22)

En l'espèce, une association de protection de l'environnement est venue en soutien de la requête déposée par un particulier contre un permis de construire d'une maison individuelle.

Après annulation du permis par la Cour d'appel, le Conseil d'État est amené à se prononcer sur l'intérêt à agir de l'association et en délivre une interprétation restrictive. En effet, il considère que l'objet statutaire de l'association, de protection de la nature et de défense de l'environnement, ne justifie pas d'un intérêt suffisant, lui permettant d'introduire elle-même un recours contre le permis de construire d'une maison individuelle, sur un terrain comportant déjà une construction et situé dans une zone urbanisée.

### Précisions sur l'assiette de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive

(CE : 31.3.22)

Pour mémoire, la Taxe d'aménagement (TA) est due pour tous projets de construction, de reconstruction, d'agrandissement de bâtiments ou d'aménagements de toute nature, soumis à autorisation d'urbanisme, quelle que soit la destination. La Redevance d'archéologie préventive (RAP) est une taxe qui s'applique à tout projet soumis à la taxe d'aménagement, dès lors que les travaux projetés affectent le sous-sol, quelle que soit leur profondeur.

Dans sa décision rendue le 31 mars 2022, le Conseil d'État rappelle que la TA est assise sur la surface de la construction créée à l'occasion de toute opération de construction, de reconstruction ou d'agrandissement de bâtiments (CU : L.331-1, L.331-6 et L.331-10). Il précise, en outre, qu'en cas de reconstruction faisant suite à une démolition totale, la TA est assise sur la totalité de la surface de la construction nouvelle, sans qu'il y ait lieu d'en déduire la surface supprimée (CE : 25.3.21, n° 431603).

Le Conseil d'État apporte, par ailleurs, de nouvelles précisions sur l'assiette de la taxe pour les opérations :

- de reconstruction faisant suite à une démolition partielle ; le contribuable ne peut pas déduire la surface supprimée lorsque l'opération consiste en la reconstruction après destruction totale d'une partie divisible de bâtiments existants ;
- d'agrandissement (une opération ayant pour conséquence une augmentation nette de la surface d'un bâtiment préexistant) ; la TA est assise sur la surface créée, déduction faite, le cas échéant, de la surface supprimée.

Le Conseil d'État précise également que le fait que la réalisation des travaux ait donné lieu à la suppression de surfaces existantes est sans incidence sur la détermination de l'assiette de la RAP.

### Appréciation d'une autorisation d'urbanisme valant permis de démolir puis de reconstruire

(CE : 12.5.22)

L'administration peut refuser la délivrance d'une autorisation d'urbanisme en cas d'atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels et urbains, comme aux perspectives monumentales (CU : R.111-27). Sollicitée par une demande de permis de construire, portant à la fois sur une construction et la démolition d'un bâtiment existant, pour rechercher l'existence d'une éventuelle atteinte, elle doit apprécier l'impact sur le site, non de la seule démolition, mais aussi de son remplacement par la construction autorisée.

Le Conseil d'État rappelle que le contrôle de l'administration consiste tout d'abord à apprécier la qualité du site sur lequel la construction est projetée et, ensuite, à évaluer l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site (voir déjà en ce sens, CE : 13.7.12, n° 345970).

Dans l'arrêt du 12 mai 2022, il précise que, pour apprécier l'impact du projet compte tenu de sa nature et de ses effets, la balance des intérêts en présence doit être réalisée au regard des seuls intérêts visés à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, ainsi que par le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).

Surtout, il précise le rôle de l'administration lorsque la demande de permis de construire porte à la fois sur la construction et la démolition d'une construction existante si cette démolition est nécessaire à cette opération. Dans ce cas, l'administration doit apprécier l'impact, sur le site, non de la seule démolition de la construction existante, mais de son remplacement par la construction autorisée.

### **Lotissement : prescription de l'action fondée sur la violation du cahier des charges**

(Cass Civ III : 6.4.22)

L'action en démolition d'une construction édifée en violation d'une stipulation du cahier des charges d'un lotissement est une action réelle immobilière, soumise à la prescription trentenaire.

En l'espèce, les propriétaires d'un lot ont assigné en démolition et en indemnisation leurs voisins colotis pour avoir érigé en limite de propriété un abri à usage d'appentis et de local à vélos, en violation du cahier des charges. La Cour de cassation applique la distinction prévue par le Code civil entre les actions personnelles et les actions réelles :

- les premières se prescrivent par cinq ans (CC : art. 2224) ;
- les secondes se prescrivent par 30 ans (CC : art. 2227).

Le point de départ, commun à ces actions, est le jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Par conséquent, l'action visant à demander la démolition d'une construction, édifée en violation d'une charge réelle grevant un lot au profit des autres lots, en vertu d'une stipulation du cahier des charges d'un lotissement, est une action réelle soumise à la prescription trentenaire.

En revanche, l'action en réparation du préjudice personnel que prétend avoir subi le propriétaire d'un lot en raison de la violation des stipulations du cahier des charges est une action personnelle soumise à la prescription quinquennale.

Cette solution concerne la violation du cahier des charges du lotissement, correspondant à un contrat entre les colotis et instaurant des restrictions au droit de propriété. Elle ne s'applique pas au règlement du lotissement, document d'urbanisme de nature réglementaire, dont la méconnaissance implique le recours aux dispositions du Code de l'urbanisme.

### **Acquisition par prescription d'une servitude de vue sur le fond voisin**

(Cass Civ. III : 21.4.22)

Pour mémoire, une servitude de vue peut s'acquérir de trois manières : par convention ou titre entre les propriétaires, par prescription trentenaire (usucapion) ou par destination du père de famille ; cette servitude est constatée si deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, que c'est par lui que les choses ont été mises en l'état dans lequel elles se trouvent (CC : art. 693) et que la servitude continue d'exister activement ou passivement (CC : art. 694).

La prescription acquisitive permet d'acquérir la propriété en cas de possession continue, ininterrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire (CC : art. 2258 et 2261).

Le cas de la servitude de vue correspond à la création, par un propriétaire voisin, d'une ouverture à l'origine d'une nouvelle vue sur le fond voisin, et étant située en deçà de la distance légale minimale. Il faut alors que celle-ci ne soit pas contestée durant 30 ans, délais à l'issue duquel elle sera acquise par défaut.

Le juge apprécie souverainement la création ou non d'une servitude de vue. Elle peut par exemple être admise si une ouverture est créée dans un mur mitoyen, sans le consentement du propriétaire mitoyen (Cass. Civ III : 10.4.75, n° 73-14.136) et être refusée dans le cas d'une vue s'exerçant uniquement à partir d'un toit-terrasse (Cass. Civ III : 23.11.17, n° 16-20.521).

Dans cet arrêt du 21 avril 2022, la Cour de cassation précise que l'absence de déclaration préalable d'urbanisme et le défaut d'autorisation des travaux de percement du mur extérieur d'un immeuble soumis au statut de la copropriété par l'assemblée générale ne font pas obstacle à l'acquisition par prescription d'une servitude de vue sur le fonds voisin.

## Collectivités locales

### Nouvelle compétence des préfets pour l'attribution du foncier de l'État

(décret n° 2002-797 du 11.5.22 : JO du 12.5.22)

Le décret du 11 mai 2022 organise les conditions particulières de financement et la destination du foncier de l'État dédié à l'aménagement du territoire national. Le foncier permettant l'aménagement des villes nouvelles a été acquis via le fonds national de l'aménagement foncier et de l'urbanisme ou via le fonds pour l'aménagement de l'Ile-de-France. Des crédits du ministère chargé de l'urbanisme ont également été utilisés pour constituer des réserves foncières en vue d'opérations d'urbanisme d'intérêt national. Dans le cadre de ces opérations, des cessions de gré à gré peuvent être consenties par l'État lorsqu'elles sont précédées d'une décision d'attribution prise par le ministre chargé de l'urbanisme.

Ce foncier a vocation principalement à être cédé soit aux établissements publics d'aménagement Marne/France ou Sénart, soit aux collectivités territoriales qui ont succédé aux villes nouvelles ou à leurs aménageurs. La compétence de ces décisions d'attribution revient aux préfets de département, à l'exception de la région Ile-de-France où la compétence est transférée au préfet de région.

Le texte s'applique à compter du 1<sup>er</sup> juin 2022.

## Professionnels

### Secret professionnel du notaire et intérêts du syndicat des copropriétaires

(Cass. Civ I : 20.4.22)

L'identité des héritiers ne peut être divulguée au Syndicat des copropriétaires (SDC) avant l'établissement de l'acte de notoriété par le notaire.

Pour mémoire, l'acte de notoriété est dressé par le notaire dans le cadre du règlement d'une succession et permet d'établir la qualité d'héritier. Il doit viser l'acte de décès de la personne dont la succession est ouverte et faire mention des pièces justificatives qui ont pu être produites, tels les actes de l'état civil et, éventuellement, les documents qui concernent l'existence de libéralités (CC : art. 730-1).

En l'espèce, suite au décès d'un copropriétaire, le SDC avait sollicité du notaire en charge de la succession l'identité des héritiers ainsi qu'un acte de notoriété pour poursuivre le paiement des charges impayées. Le notaire lui avait opposé le secret professionnel.

Le SDC avait alors réclamé la main levée du secret professionnel, que les juges du fond ont accordée.

Pour la Cour de cassation, le secret professionnel s'impose au notaire, qui ne peut en être délié par l'autorité judiciaire, que pour la délivrance des expéditions et la connaissance des actes qu'il a établis. Le notaire n'ayant pas dressé d'acte de notoriété, il ne peut être contraint de communiquer un acte ou des informations soumises au secret professionnel.

Elle rappelle ainsi que le secret professionnel du notaire est absolu ([loi du 25 ventôse an XI : art. 23](#)).

### Vente d'un bien et sort de la commission des deux agences intervenantes

(Cass. Civ III : 11.5.22)

Lorsque deux agences ont participé à la vente d'un même bien (en mandat simple) sans qu'il ne soit prouvé que l'activité de l'une ait été plus essentielle et déterminante que celle de l'autre, la commission doit être partagée par moitié entre les deux agences immobilières.

En l'espèce, des propriétaires ont confié un mandat simple de vente de leur maison à une agence immobilière, qui a fait visiter la maison à un couple. Le même jour, les propriétaires ont donné un même mandat à une autre agence, aux mêmes conditions financières (prix et commission). Cette seconde agence a également fait visiter au même couple la maison quelques jours plus tard. Le couple intéressé adresse le même jour par courriel aux deux agences une offre d'achat au prix.

Est rappelé le principe qu'en cas de pluralité de mandats non exclusifs et en l'absence de faute de l'agence immobilière, le vendeur n'est tenu de payer une rémunération qu'à celui dont l'entremise a permis la vente avec engagement écrit des parties (voir déjà en ce sens, [Cass. Civ I : 15.5.07, n° 06-13.988](#)). Faute pour les juges de parvenir à déterminer si l'intervention d'une agence a été déterminante pour concrétiser l'opération, la Cour de cassation en conclut que la commission devait être partagée entre les deux agences.

## Propositions, Projets

### Réforme du droit des contrats spéciaux

(avant-projets de texte)

En avril 2020, le ministère de la Justice a mis en place un groupe de travail, composé d'universitaires et de praticiens, afin de réfléchir à une réforme de certains contrats dits spéciaux, encadrés par le Code civil.

Une première partie de l'avant-projet de réforme proposé par la commission a été publiée en avril 2022. Il comporte des propositions relatives, notamment :

- au contrat de vente, telles que :
  - la simplification des dispositions actuelles concernant la garantie d'éviction ;
  - la prise en compte de la jurisprudence portant sur la définition du vendeur professionnel dans la garantie des vices ou à la nullité relative de la vente de la chose d'autrui ;
  - la généralisation du cumul entre action en garantie des vices et les actions en nullité pour vice du consentement ;
  - la réitération impérative devant notaire des promesses synallagmatiques de vente portant sur un immeuble.
- au contrat de bail, par exemple :
  - la modification des dispositions applicables au bail verbal ;
  - la description de l'état du bien en début de contrat ;
  - la précision de l'articulation entre les obligations de délivrance, d'entretien et de restitution du bien ;
  - la suggestion de dispositions dédiées aux effets de la sous-location ;
  - la précision de dispositions propres aux baux portant sur des immeubles (situation des époux ou partenaires de Pacs en cas de séparation ou de décès, conséquences d'un incendie...).
- au contrat de prêt, comme la clarification des dispositions relatives au commodat (durée, nuance entre un prêt intéressé ou désintéressé...) ou la modernisation des dispositions applicables au prêt de consommation (prêt d'argent par exemple).

La seconde partie de l'avant-projet a été publiée en mai 2022. Elle contient des propositions relatives notamment au contrat d'entreprise, telles que :

- la modernisation de la définition de ce contrat ;
- la précision du caractère gratuit ou onéreux du contrat, des conditions de fixation du prix ;
- l'introduction de dispositions relatives aux devis ;
- la modernisation des dispositions relatives à la sous-traitance et à la réception de l'ouvrage ;
- l'introduction d'une distinction entre contrat d'entreprise mobilière et contrat de construction ;
- la précision de dispositions propres au contrat de construction (conditions du transfert de propriété, conditions d'action en responsabilité du maître d'ouvrage, protection du constructeur-vendeur profane).

L'ensemble des propositions de cet avant-projet sera soumis à une consultation publique en juillet 2022.



## Fenêtre sur...

### Les acteurs

#### Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

(décret du 4.7.22 : JO du 5.7.22)

**Christophe Béchu** est nommé ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires. Il succède à **Amélie de Montchalin**.

Sont nommés ministres délégués du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, **Caroline Cayeux**, chargée des collectivités territoriales et **Olivier Klein**, chargé de la ville et du logement.

#### Attributions du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

(décret n° 2022-832 du 1.6.22 : JO du 2.6.22)

Le ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires prépare et met en œuvre notamment la politique du Gouvernement dans les domaines du développement durable, de la cohésion des territoires, de la lutte contre les inégalités territoriales, notamment dans les quartiers populaires des zones urbaines et les territoires ruraux, de l'environnement, notamment de la protection de la nature et de la biodiversité, de la prévention des risques naturels et technologiques, de la sécurité industrielle, des transports et de leurs infrastructures, de l'équipement et du logement, de l'urbanisme, de la ville, de l'aménagement et de la lutte contre l'étalement urbain.

Il promeut une gestion durable des ressources rares.

Au titre des relations internationales sur la biodiversité terrestre et marine, l'environnement et l'économie circulaire, il représente le Premier ministre, chargé de la planification écologique et énergétique, dans les négociations européennes et internationales, en concertation avec le ministre de l'Europe et des affaires étrangères et veille à l'application des accords conclus.

Il participe à l'élaboration des programmes de recherche, d'enseignement et de soutien à l'innovation dans les domaines relevant de ses attributions.

Il participe, en lien avec les ministres intéressés, à l'élaboration de la législation fiscale dans les matières relevant de ses attributions.

#### Attributions du ministre délégué auprès du ministre de l'Intérieur et de la ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, chargé des collectivités territoriales

(décret n° 2022-869 du 8.6.22 : JO du 9.6.22)

Le ministre délégué auprès du ministre de l'Intérieur et de la ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, chargé des collectivités territoriales, propose et exécute les mesures nécessaires à la réalisation de la politique du Gouvernement concernant les collectivités territoriales.

Il accomplit toute autre mission que lui confie le ministre de l'intérieur et la ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

#### Ministère de la Transition énergétique

(décret du 20.5.22 : JO du 21.5.22)

**Agnès Pannier-Runacher** est nommée ministre de la Transition énergétique.

#### Attributions du ministre de la Transition énergétique

(décret n° 2022-845 du 1.6.22 : JO du 2.6.22)

Le ministre de la Transition énergétique prépare et met en œuvre la politique du Gouvernement dans les domaines de la transition énergétique et de l'énergie, notamment en matière industrielle et tarifaire.

Elle prépare et met en œuvre notamment la politique de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

#### Les membres du cabinet de la Première ministre

(arrêté du 9.6.22 : JO du 10.6.22)

Les membres du cabinet de la Première ministre sont notamment :

##### ■ Pôle écologie, agriculture, énergie, logement et transports

**Antoine Pellion**, chef de pôle.

**Benoît Faraco**, conseiller technique écologie.

**Stanislas Reizine**, conseiller technique énergie.

**Cédric Loret**, conseiller technique logement.

### ■ Pôle territoires

**Hugo Bevort**, chef de pôle.

**Renan Megy**, adjoint au chef de pôle.

Frédéric Baptista, conseiller.

**Thibaut Felix**, conseiller technique aménagement du territoire.

### SOLIHA

(communiqué de presse du 1.7.22)

**Hélène Pélissard** est réélue à la présidence de la Fédération SOLIHA, pour un mandat de trois ans. **Alain Régnier** est élu Président délégué et **Juliette Laganier** est nommée Directrice générale.

### Unaf

(communiqué de presse du 30.6.22)

**Marie-Andrée Blanc** est réélue à la Présidence de l'Union nationale des associations familiales (Unaf).

### Cnaf et Caf

(communiqué de presse du 23.6.22)

**Christelle Dubos**, l'ex-secrétaire d'État auprès de la ministre des Solidarités et de la Santé, est nommée médiatrice nationale de la Caisse nationale des allocations familiales (Cnaf) et des Caisses d'allocations familiales (Caf). Poste nouvellement ouvert, elle animera la fonction de médiation administrative, mais aussi la défense des valeurs de la République, la protection des données et de la sécurité des usagers dans le cadre des systèmes d'information. Elle sera également la référente nationale « déontologie ».

## Les institutions

### Modification du statut du CEREMA

(décret n° 2022-897 du 16.6.22 : JO du 17.6.22)

Pour rappel, le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) est un établissement public de l'État, créé le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Il s'agit d'un centre de ressources et d'expertises scientifiques et techniques interdisciplinaires, qui apporte son concours à l'État et aux collectivités territoriales dans les domaines notamment de l'aménagement, des mobilités, du logement, de l'énergie, de l'environnement. Son rôle au profit des collectivités et de leurs groupements a été renforcé par la loi du 21 février 2022 dite « 3DS » (art. 159), qui a précisé ses missions, ses modalités d'adhésion, ou encore sa composition (cf. [Habitat Actualité spécial « Loi 3DS »](#)).

Dans la continuité de cette loi, afin de créer les conditions d'une quasi-régie entre, d'une part, l'État et certaines collectivités et, d'autre part, l'État et le CEREMA, le décret du 16 juin 2022 vient modifier l'organisation et le fonctionnement de l'établissement public. La composition de son Conseil d'administration (CA) est étoffée, passant de 21 à 35 membres, répartis en quatre collèges, parmi lesquels figurent des représentants de l'État et de ses établissements publics ainsi que des collectivités territoriales. Des collèges électoraux permettant la désignation des membres représentants des collectivités sont constitués. Les conditions requises pour que le président convoque le CA sont assouplies, tout comme les conditions de validité du vote.

Par ailleurs, de nouvelles missions lui sont attribuées, notamment celle de contribuer à l'élaboration d'outils et déployer des programmes d'action visant à optimiser la gestion du patrimoine immobilier des acteurs publics, notamment dans l'objectif d'améliorer leur qualité d'usage et d'accroître la performance énergétique des bâtiments.

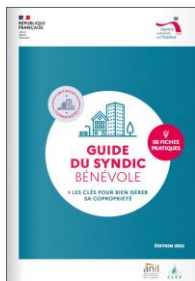
## Édition

## ANIL

**Fiscalité du bailleur**

L'ANIL a mis à jour son dépliant dédié à la fiscalité du bailleur.

*En savoir plus : lire le dépliant*

**Guide du syndic bénévole**

L'ANIL a co-écrit le guide du syndic bénévole en partenariat avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et la CLCV (Consommation, Logement et de Cadre de Vie). Ce guide, fait pour les syndicats bénévoles, est un document complet destiné à les informer et les conseiller sur leur mission dans la gestion de la copropriété.

*En savoir plus : lire le guide*

## Anah

**Les modalités de financement de l'Anah dans les opérations de recyclage RHI et THIRORI**

Ce guide définit ce que sont les opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre, irrémédiable ou dangereux (RHI) et le Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilières (THIROPI). Il détermine les critères d'éligibilité, détaille les différentes étapes ou encore éclaire sur le financement.

*En savoir plus : lire le guide*

**Rénover votre logement en toute tranquillité**

Ce flyer est destiné à ceux qui veulent réaliser des travaux de rénovation énergétique dans leur logement. Il précise les étapes clés du projet et prévient contre le démarchage frauduleux.

*En savoir plus : lire le flyer*

**Territorialisation de MaPrimeRénov'**

Ce rapport fait le bilan des actions menées sur le territoire national dans le cadre de l'aide MaPrimeRénov'.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Ademe



### Quelles qualifications et certifications RGE pour quels travaux 2022 ?

Dans le cadre de la rénovation énergétique, les ménages peuvent bénéficier de différentes aides financières à condition de recourir à un professionnel RGE. Le guide a été actualisé pour 2022.

*En savoir plus : lire le guide*



### Bien ventiler son logement

Ce guide recense les différents systèmes de ventilation individuels disponibles, leurs avantages, inconvénients et leurs coûts. Il fournit des conseils utiles pour bien le choisir, l'installer et l'entretenir.

*En savoir plus : lire le guide*



### Adapter son logement aux fortes chaleurs

Ce guide propose des aménagements intérieurs et extérieurs pour protéger son logement de la chaleur et détaille les différents systèmes de climatisation possibles.

*En savoir plus : lire le guide*



### Comment bien se chauffer au bois ?

Ce guide donne les clés pour utiliser et entretenir correctement son appareil à bois afin d'éviter une mauvaise combustion du bois, évaluée plus polluante et moins économique.

*En savoir plus : lire le guide*

## ANCT



### Atlas Action cœur de ville – pour la relance territoriale et écologique

Cet atlas présente, sous forme cartographique et de chiffres-clés, l'avancée du programme national Action cœur de ville, ses résultats concrets et ses premiers impacts.

*En savoir plus : lire l'atlas*

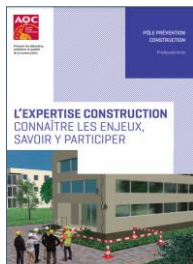


### Baromètre de l'immobilier des villes moyennes

L'ANCT et le Conseil supérieur du notariat - Notaires de France ont publié les résultats pour l'année 2021 de leur 3<sup>ème</sup> édition du baromètre des villes moyennes. Il suit l'évolution du marché de l'immobilier dans les 234 villes bénéficiaires du programme national Action cœur de ville.

*En savoir plus : lire le baromètre*

## AQC



### L'expertise construction – connaître les enjeux, savoir y participer

Cette plaquette est à destination des professionnels du bâtiment mandatés pour une expertise. Elle détaille la procédure et les étapes à suivre.

*En savoir plus : lire la plaquette*



### Désordres ponctuels des façades en béton

Cette plaquette répertorie les désordres de façades les plus courants, met en lumière les causes les plus fréquentes et propose des solutions appropriées.

*En savoir plus : lire la plaquette*

Date de publication : 7 juillet 2022

N° ISSN : 2780-4518

Directrice de la publication : Roselyne Conan

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

Assistante de rédaction : Marie-Claire Benard

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