



**Juillet 2021**

## S O M M A I R E

### LE RÉSEAU

Renouvellement du Conseil d'administration de l'ANIL	2
Synthèse de la table-ronde « Quelles perspectives d'accèsion à la propriété pour les ménages dans le contexte de la crise sanitaire ? »	3

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

De nos partenaires	
Développement de l'offre intermédiaire par les investisseurs institutionnels	7
Projet de loi climat et résilience : évaluation de l'obligation de rénovation des logements indécents du parc locatif privé	7
Bilan statistique des PTZ et des éco-prêts émis en 2020 et bilan de l'activité du FGAS pour la génération 2020	8
La France en douze portraits	8
Rapport d'activité des offices publics HLM : « L'activité des offices : premiers résultats pour 2020 » et « Activité et statistiques financières 2019 des OPH »	9

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Financement	10	Copropriété	17
Location	12	Qualité de l'habitat	18
Publics en difficulté	15	Urbanisme	20
Contrats	15	Collectivités locales	21
Assurance construction / Assurance habitation	17		

### PROPOSITIONS, PROJETS

Directive européenne sur le crédit aux consommateurs	22
Projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets	22

### FENÊTRE SUR...

Les acteurs	25
Action Logement Immobilier	25
Association Foncière Logement	25
ANCOLS	25
CGLLS	25
HCLPD	25
Ordre des géomètres-experts	25

### ÉDITION

ANIL	26
ANIL et ministère du Logement	26
Ministère de la Transition écologique et Cerema	26
Anah	26
ADEME	27
Action Logement	27

## Le réseau

### Renouvellement du Conseil d'administration de l'ANIL

Renouvellement du Conseil d'administration de l'ANIL

À l'issue de son Assemblée générale du 15 juin 2021, l'ANIL a procédé au renouvellement partiel des organisations membres de son Conseil d'administration réparties en quatre collèges :

#### Offreurs de biens et services concourant au logement

- Action Logement / UESL
- BPCE
- Caisse des Dépôts
- Confédération Nationale de Crédit Mutuel
- Conseil Supérieur du Notariat
- Crédit Agricole SA
- Fédération Nationale de l'Immobilier
- Pôle Habitat - FFB
- Union Sociale pour l'Habitat (USH)

#### Représentants des consommateurs et des usagers

- ARC
- ASSECO CFDT
- Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC)
- Confédération Générale du Logement (CGL)
- Confédération Nationale du Logement (CNL)
- Familles Rurales Fédération Nationale
- Familles de France
- Union Nationale des Associations Familiales (UNAF)
- INDECOSA CGT
- Union Fédérale des Consommateurs Que Choisir

#### Pouvoirs publics et organisations d'intérêt général

- Ministère en charge du Logement
- Agence nationale de l'habitat (Anah)
- Agence Qualité Construction (AQC)
- Assemblée des Communautés de France (ACF)
- Assemblée des Départements de France (ADF)
- Association des Maires de France (AMF)
- Caisse Nationale des Allocations Familiales (CNAF)
- Fédération Soliha

#### Agences départementales d'information sur le logement (ADIL)

- ADIL des Hautes-Alpes et des Alpes de Haute-Provence
- ADIL des Bouches-du-Rhône
- ADIL du Doubs
- ADIL du Gard
- ADIL de la Haute-Garonne
- ADIL d'Ille-et-Vilaine
- ADIL du Puy-de-Dôme
- ADIL de la Savoie
- ADIL de la Vienne
- ADIL de la Seine-Saint-Denis

## Synthèse de la table-ronde « Quelles perspectives d'accèsion à la propriété pour les ménages dans le contexte de la crise sanitaire ? »

Assemblée générale de l'ANIL, 15 juin 2021

Chaque année, de nombreux ménages s'engagent sur le chemin de l'accèsion à la propriété mais certains d'entre eux, souvent les plus modestes, sont exclus de ce parcours. Les conséquences de la crise sanitaire ou encore des recommandations de régulation du système bancaire incitent à repenser les projets d'accèsion des ménages.

Ce contexte amène les acteurs à renforcer l'accompagnement des futurs accédants, particulièrement au regard des risques de surendettement, et à développer des outils pour favoriser diverses formes d'accèsion abordable (BRS, PSLA...).

Ainsi, à l'occasion de son assemblée générale annuelle, l'ANIL a organisé le 15 juin 2021 une table-ronde sous forme de webinaire. Plusieurs acteurs du logement ont témoigné de leurs actions et réflexions sur les perspectives d'accèsion à la propriété des ménages dans le contexte de la crise sanitaire.

Monsieur Jean Louis Poinignon, vice-président de l'ANIL a ouvert les travaux en rappelant que l'information et l'accompagnement des ménages dans leur projet d'accèsion à la propriété est l'une des missions historiques du réseau des ADIL. Le contexte de crise sanitaire a accru les risques de surendettement qui pèsent particulièrement sur les ménages modestes, et met en lumière les besoins croissants des ménages en logements abordables. Par ailleurs, les enjeux climatiques, qui emportent des enjeux forts de rénovation énergétique des logements, s'invitent dans les projets d'accèsion à la propriété des ménages.

Après cette introduction, les échanges se sont organisés en trois temps :

- un réseau d'acteurs dense mobilisé pour accompagner les ménages ;
- favoriser les projets d'accèsion à prix abordable ;
- l'acquisition, un moment clé pour favoriser les projets de rénovation énergétique ambitieux.

### L'accompagnement des ménages : enjeu principal pour la sécurisation des projets d'accèsion et la prévention des risques de surendettement ?

Participants : Mme Chavrier, responsable affaires publiques crédit et politique du logement au sein du groupe BPCE, Mme Ehrhart, adjointe à la cheffe du bureau de l'accès aux droits, de l'insertion et de l'économie sociale et solidaire au ministère des solidarités et de la santé, Mme Sandro, directrice de l'ADIL de Moselle, M. Rico, directeur général d'Action Logement Services et Mme Dujardin, juriste fédérale à la fédération française des associations CRESUS

Mme Chavrier, du groupe BPCE, n'observe pas pour le moment un accroissement des dossiers de surendettement, malgré une période où des risques plus forts peuvent intervenir, probablement du fait des mesures prises par le Gouvernement et par les différents prêteurs. Elle rappelle également qu'en France, les crédits sont accordés en fonction de la capacité d'endettement des ménages, ce qui sécurise les emprunts. Les difficultés apparaissent plutôt lorsque les ménages sont confrontés à des accidents de la vie ou à une période de chômage.

Mme Ehrhart, du ministère des Solidarités et de la Santé, présente le dispositif des Points conseil budget (PCB) qui sont des structures d'accueil pour toute personne qui rencontre des difficultés budgétaires. Elles interviennent aussi bien sur l'aspect préventif que curatif. Il en existe 400 sur le territoire. Ce sont des structures très diverses, qui accompagnent des publics très hétérogènes. Le ministère souligne que ces PCB s'inscrivent dans un maillage partenarial et insiste sur l'importance de poursuivre l'interconnaissance entre les différents acteurs présents dans les territoires pour sécuriser les choix budgétaires des ménages les plus fragiles. Ce maillage territorial garantit une complémentarité entre les différentes possibilités d'orientations en matière d'accompagnement. Si des relations entre les différents organismes existent, la personne s'adressera à un interlocuteur qu'elle connaît et qui pourra la ré-orienter si besoin.

Le réseau des ADIL assure cet accompagnement de ménages. Ainsi, Mme Sandro, directrice de l'ADIL de la Moselle, précise que ce réseau a réalisé 60 000 consultations en 2020 sur le sujet de l'accèsion à la propriété. Les ADIL interviennent sur les aspects aussi bien financiers que juridiques. Le ménage bénéficie ainsi d'un accompagnement global, neutre, objectif et gratuit. Le réseau des ADIL délivre aux ménages un conseil personnalisé par sa connaissance du terrain et des actions des partenaires locaux (notamment en cas de réorientation du ménage).

Action Logement est aussi un acteur important de ce maillage d'acteurs. Outre les aides financières, comme le prêt Accèsion ou des subventions (aide au paiement de charges liées au logement), et les garanties de loyers impayés, M. Rico, directeur général d'Action Logement Services (ALS), précise qu'Action Logement offre un service d'aide aux salariés rencontrant des difficultés qui fragilisent leur maintien dans le logement. Ce service mobilise 160 conseillers sociaux, est gratuit et confidentiel. Il a bénéficié à 20 000 familles en 2020 ; 11 000 aides ont d'ores et déjà été apportées en 2021. Action Logement s'appuie sur un réseau de partenaires associatifs, qui prennent le relais pour des accompagnements plus spécifiques.

Mme Dujardin, de la fédération française des associations CRESUS, souligne également l'importance du maillage territorial pour aider les personnes dès l'apparition des premières difficultés. Si la fédération intervient a posteriori – « les gens viennent quand la maison brûle », elle pointe l'enjeu d'agir en amont. CRESUS a ainsi développé des

coopérations avec le secteur bancaire afin que certaines banques leur orientent les ménages en difficulté. La fédération rappelle l'importance de la procédure de surendettement malgré sa mauvaise presse, car elle évite des drames personnels. CRESUS prône le délai de grâce, qui autorise la suspension du crédit pendant deux ans, ce qui permet aux personnes de souffler le temps de retrouver un travail.

Mme Chevrier confirme l'importance de la prévention, qui commence par la mise en place du crédit le mieux adapté à la situation de chaque ménage. Aux premières difficultés, la banque essaie d'aménager les dettes. Au-delà de la procédure amiable, il existe la procédure de surendettement – à noter que seuls 14 % des dossiers de surendettement concernent un crédit immobilier. Le délai de grâce intervient en dernier recours.

Le conseil apporté par les ADIL favorise une approche globale et didactique du circuit de l'accession, en attirant l'attention des futurs accédants sur les frais annexes et l'évolution du budget. En 2017, le réseau a évalué l'impact de sa prévention : l'entretien personnalisé réalisé avec l'ADIL permettait au ménage de mieux évaluer son budget dans 7 cas sur 10.

M. Rico signale que le lien entre emploi et logement est au cœur de leurs préoccupations. Fort d'un réseau qui s'appuie sur 150 agences et d'un partenariat avec des banques et des entreprises, ALS peut prendre le relais des banques et jouer la complémentarité entre acteurs en assurant un rôle de soutien.

Mme Sandro rapporte une expérimentation menée en Moselle en 2020 qui illustre cette complémentarité dans le cadre de la vente HLM. Des séances d'informations ont été organisées en mobilisant l'ADIL, Action Logement et le bailleur ; le ménage reçoit un conseil global au moment où il envisage l'accession. Il est nécessaire de placer ces actions d'information et de conseil à des moments-clés de la vie des ménages.

Mme Chevrier rappelle que le système français est très protecteur. De manière générale, les emprunteurs vont être confrontés à une révision de la directive européenne sur le crédit à la consommation et prochainement sur le crédit immobilier. Dans les deux cas, l'Europe souhaite qu'il y ait un conseil de la dette réalisé par un acteur indépendant. Les représentants de la commission européenne considèrent que le système français fait partie des « best practices » au niveau européen pour éviter le surendettement. Cela se traduit notamment par une détection des ménages en fragilité bancaire, l'existence des ADIL, des PCB ou encore des procédures de surendettement. La relation de conseil, qui apporte des solutions, est très importante lorsqu'il s'agit de délivrer un accompagnement sur des difficultés budgétaires.

### Quels sont les dispositifs permettant de favoriser l'accession à prix abordable ?

Participants : M. Repentin, maire de Chambéry et président de l'Anah, M. Lagleize, député de la Haute-Garonne, Mme Cosse, présidente de l'USH, M. Le Bras, directeur de l'ADIL de Vendée et M. Rico, directeur général d'Action Logement Services

M. Repentin, maire de Chambéry et président de l'Anah, souligne que la crise que nous traversons a démontré l'importance du logement. En effet, le logement a accueilli les français 24 heures sur 24 et a dû remplir une multiplicité de fonctions. Les attentes vis-à-vis du logement ont évolué en matière de confort, d'isolation thermique et acoustique, d'espaces extérieurs, voire de réversibilité des logements. Le besoin de proximité de service, voire d'hyperproximité, s'exprime de plus en plus. Les urbanistes et les élus locaux seront amenés à prendre en compte ces évolutions dans les schémas d'urbanisme.

La reconquête des centralités urbaines, en accompagnant les collectivités territoriales qui sont en première ligne, repose en partie sur la reconquête de la vacance. Les logements inoccupés constituent un gisement pour une offre nouvelle d'accession à la propriété. Les aides de l'Anah sont nécessaires, mais pas suffisantes. Le développement de l'accession à la propriété à prix abordable s'appuie sur une palette d'outils que les collectivités peuvent utiliser comme des clauses et servitudes dans les schémas d'urbanisme, la dissociation du foncier et du bâti, ainsi que des politiques foncières ciblées pour peser sur le coût du foncier. Ces dispositifs sont insuffisamment connus ; il est important qu'un interlocuteur unique accompagne les collectivités pour qu'elles s'en emparent (enjeu d'information et de communication).

M. Lagleize, député de Haute-Garonne et rédacteur d'un rapport et d'une proposition de loi sur la dissociation du foncier et du bâti, observe que ce sont les plus riches ou les plus modestes, quand ils bénéficient d'un logement locatif social, qui habitent les centres-villes. La classe moyenne en est exclue, en particulier dans les zones tendues où le prix de foncier est élevé. L'accès à un logement abordable répond donc à un enjeu de mixité sociale. Il a ainsi émis 50 propositions, dont un certain nombre a été repris dans le plan de relance, dont le Fonds Friche. En zone tendue, le prix du terrain représente entre 30 et 50 % du prix du logement ; d'où l'idée du portage par un tiers du prix du terrain pour réduire le coût d'acquisition du logement, afin de permettre aux classes moyennes de revenir en centre-ville. Aujourd'hui, une cinquantaine d'Organismes de foncier solidaire (OFS) a été créée.

M. Lagleize souligne l'importance d'organismes comme les ADIL pour améliorer l'information autour de ces outils. Mme Cosse, présidente de l'USH, rappelle que c'est le secteur HLM qui est à l'origine des OFS et qui a porté leur création dans la loi. Le modèle, qui s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources, fonctionne. Les ménages sont intéressés par cette nouvelle manière d'accéder à la propriété, qui solvabilise leur projet d'accession. Outre la dissociation du foncier et du bâti, la TVA à taux réduit permet de former un prix d'acquisition abordable pour des ménages à revenus contraints. Le dispositif est également utilisé pour le montage d'opérations de réhabilitation ou la vente HLM.

M. Rico ajoute qu'Action Logement participe à cet effort de solvabilisation en proposant le prêt Accession, qui est un produit historique. Le prêt 1 % a évolué : le taux d'intérêt est de 0,5 % et le montant empruntable a doublé, passant de 20 000 à 40 000 euros. Ce prêt est considéré comme un apport personnel par les banques. Action Logement va proposer en complément de ce prêt une prime à l'accession de logement neuf à partir de septembre. Pour illustrer ces discussions, M. Le Bras, directeur de l'ADIL de la Vendée, présente le projet mené sur son département, qui se caractérise par un fort développement de l'accession sociale. Certaines catégories de ménages éprouvent des difficultés à accéder à la propriété, notamment dans les zones tendues du littoral. Ils reportent leur acquisition dans des marchés périurbains, parfois en sous-estimant les coûts de travaux qui déstabilisent leur budget. Afin de faciliter l'accès à la propriété en secteur tendu, un OFS départemental a été créé en 2019 ; il est porté par l'Établissement public foncier (EPF) et le Conseil départemental sous la forme d'un Groupement d'intérêt public (GIP). Ce sont les membres fondateurs. Deux partenaires sont associés : un bailleur social (Vendée Habitat) et l'ADIL, dont les rôles sont complémentaires : Vendée Habitat s'occupe du quittance des BRS et l'ADIL assure une mission d'accompagnement des ménages via la réalisation de simulations financières et la présentation des accédants à l'OFS.

Au cours des échanges, il est évoqué l'impact du prix du foncier qui évince un nombre croissant d'accédants, alors que l'objectif de zéro artificialisation nette risque d'entraîner une augmentation des prix du foncier dans les zones urbanisées. Comment résoudre cette « équation insoluble » ?

M. Lagleize indique en effet qu'en 2050, il faudra trouver d'autres moyens de produire du logement dans les centres-villes, comme par exemple la surélévation, la mobilisation du parc vacant, la reconversion de friches industrielles, commerciales ou des bureaux.

M. Repentin rappelle que l'OFS ne sera pas l'unique réponse pour produire de l'accession abordable : plusieurs outils sont à la disposition des collectivités si elles veulent favoriser l'accession sociale dans leurs territoires (servitudes de mixité sociale dans les documents d'urbanisme, chartes opposables aux promoteurs immobiliers, clauses antispéculatives...). Ces outils financiers, réglementaires et juridiques se déploient d'autant plus efficacement que les collectivités les inscrivent dans une politique publique de long terme. L'État doit être également au rendez-vous si c'est une politique prioritaire, via ses Établissements, et notamment l'Anah, ou des dispositifs comme celui facilitant l'accession à la propriété dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (maintien de la TVA à taux réduit). La reconversion de friches appelle des moyens financiers importants. La création du Fonds Friches dans le plan France Relance apporte des financements pour mener ce type d'opération. Il conclut ce temps d'échange en rappelant l'intérêt d'une organisation locale pour délivrer une information transversale via un point d'entrée afin que, quel que soit son projet, le ménage puisse obtenir une réponse ou être orienté vers le bon acteur.

### L'acquisition-amélioration, quelles sont les démarches qui favorisent ce modèle ?

Participants : M. Briseperre, sociologue, Mme Le Marec, responsable de projets dans le réseau CLER, Mme Jullien, chargée de mission écoTravo à Rennes Métropole et Mme Pouymayou, directrice de l'ADIL d'Ille-et-Vilaine

M. Briseperre présente la démarche ImmoRéno, dont le point de départ est un programme d'innovation sociale lancé en 2018, dans lequel un porteur de projet a proposé de travailler avec les agents immobiliers qui peuvent être prescripteurs de travaux au moment de l'acquisition immobilière. À partir de cette expérimentation, une communauté d'innovations « ImmoRéno » a essaimé en réunissant une centaine de personnes. La démarche a bénéficié de la contribution de deux ADIL : l'ADIL de l'Indre et celle du Puy-de-Dôme. Elles ont participé à des groupes de travail où elles ont partagé leurs expériences dans la mobilisation des agents immobiliers et ont amené des propositions d'amélioration de l'outil de simulation des travaux de rénovation énergétique. Cette démarche est complémentaire à des démarches nationales : la charte « engagés pour FAIRE », la signature de Green deal ou encore le programme SARE. Cet effort de mobilisation des acteurs de l'immobilier est partagé au sein du programme Actimmo mené depuis octobre 2019 par le CLER, que Mme Le Marec présente.

Le programme Actimmo s'inscrit dans le cadre de la réflexion qui vise à profiter du moment de l'acquisition pour intégrer les travaux de rénovation énergétique. Il s'agit de mobiliser, sensibiliser, former et nouer des partenariats avec les agents immobiliers, les notaires et les banques pour intégrer à l'acte d'achat l'acte de rénover de manière performante. Ce programme expérimental est porté par 28 espaces FAIRE membres du réseau CLER. Certaines ADIL sont des espaces conseil FAIRE, et d'autres en sont partenaires ; des collaborations s'instaurent au niveau local, pour croiser le conseil immobilier délivré par les ADIL et le conseil en rénovation énergétique apporté par les espaces FAIRE.

Enfin, un exemple d'accompagnement des accédants dans leur projet d'acquisition-amélioration est présenté par Rennes Métropole et l'ADIL d'Ille-et-Vilaine. L'ADIL d'Ille-et-Vilaine a intégré la plateforme de rénovation énergétique mise en place par Rennes Métropole en 2015.

Mme Pouymayou, directrice de l'ADIL d'Ille-et-Vilaine, rappelle l'objectif du dispositif écoTravo : faciliter les projets de réhabilitation globale ou d'acquisition-rénovation sur la base d'audits énergétiques financés à hauteur de 80 % par Rennes Métropole. L'audit énergétique, réalisé dès la signature du compromis, propose trois scénarii de travaux, dont un permettant l'atteinte du niveau BBC rénovation. L'ADIL réalise trois simulations financières personnalisées au projet de travaux des ménages. Si le ménage concrétise son projet, il obtient une aide



financière conséquente de Rennes Métropole et l'ADIL réactualise le plan de financement. Sur l'année écoulée, l'ADIL a réalisé 350 plans de financement, et constate que la réalisation de travaux niveau BBC rénovation représente un endettement de 5 à 10 % selon les revenus, ce qui suppose de bien prendre le coût des travaux en amont du projet d'acquisition du ménage.

Mme Jullien, chargée de mission écoTravo, précise qu'à sa création en 2015, la plateforme réunissait un Espace Info Energie, devenu espace FAIRE, pour son expertise sur le volet énergétique et l'ADIL, pour son expertise sur le volet financier. L'objectif était d'instaurer un interlocuteur unique pour le ménage. La mise en place du dispositif écoTravo en 2019 parachève ce guichet unique : un ménage qui acquiert un bien appelle un numéro unique, il est pris en charge par un conseiller éco-travaux, bénéficie d'un audit énergétique financé, obtient trois scénarii et un plan de financement personnalisé.

Les temps de réponse du secteur du bâtiment sont longs ; Rennes Métropole expérimente un dispositif « Dorémi » pour réduire les délais. Des délais incompressibles s'appliquent également aux ménages, comme pour la mobilisation des aides financières.

Les intervenants s'accordent à dire à l'issue de ce temps d'échanges que la sensibilisation et l'accompagnement au moment de l'acquisition requièrent des moyens qui doivent être pérennisés.

Roselyne Conan, Directrice générale de l'ANIL, conclut la table ronde en confirmant le rôle central du logement et l'enjeu de l'information et de la prévention dans le cadre de l'accession à la propriété. Un projet d'accession pensé et bien préparé par le ménage constitue un point essentiel pour engager son parcours d'accédant de manière sécurisée. Ces acteurs de l'information et de la prévention existent, mais un déficit de notoriété persiste. Cette table ronde contribue à leur visibilité.

L'objectif de zéro artificialisation d'ici 2050 a été évoqué, c'est-à-dire produire du logement dans le tissu urbanisé ; il entre en résonance avec celui de la maîtrise et du recyclage du foncier bâti et non bâti, la réduction de l'impact du coût du foncier dans le coût du logement, la transformation et la rénovation du parc existant, en particulier le parc vacant selon des modèles économiques soutenables pour les ménages.

En définitive, toutes ces politiques œuvrant à la création d'opérations d'accession à la propriété - quelles qu'en soient leur forme et leurs leviers - se programment en amont. Les décisions prises aujourd'hui vont impacter les 30 prochaines années. La temporalité de la politique publique en matière de maîtrise foncière est essentielle et requiert anticipation et pérennité.

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Développement de l'offre intermédiaire par les investisseurs institutionnels

CGEDD, Marianne Leblanc-Laugier, Luc Bégassat, Jacques Friggit et ministère de la Transition écologique, Alexandre Jevakhoff, Vincent Constanso, Cédric Dutruel, Léa Texiser pour l'IGF - avril 2021

Le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) et l'Inspection générale des Finances (IGF) ont été saisis le 26 janvier 2021 par une lettre de mission afin d'établir un rapport « proposant des dispositifs de soutien au développement de l'offre de logement locatif intermédiaire, favorisant une implication accrue des investisseurs institutionnels ». La mission établit des recommandations pour produire une offre de Logements locatifs intermédiaires (LLI) en adéquation avec les besoins, tout en optimisant la dépense publique.

La mission a été conduite entre le 18 février et le 31 mars 2021, et s'est attachée à analyser le logement intermédiaire selon l'acceptation codifiée par les articles L.302-16 et suivant du Code de l'Habitation et de la Construction.

Pour répondre aux besoins quantitatifs, la mission évalue une croissance nette du parc intermédiaire entre 180 000 et 420 000 unités en dix ans, soit un investissement en fonds propres de 20 à 45 milliards d'euros. 71 % de ces besoins sont localisés en zone A et A bis. Le marché serait en capacité de financer 50 000 logements par an, sous réserve de la capacité à mobiliser le foncier constructible.

La mission indique que la montée en puissance des investisseurs institutionnels nécessite une réallocation conséquente de leur portefeuille d'actifs, dans lequel le secteur résidentiel est devenu marginal. Au 31 décembre 2019, leur patrimoine résidentiel représente 1 % des logements privés et 1 % du total de leurs actifs.

Le changement ne repose pas sur une intervention massive de l'État ; il appartient toutefois à la puissance publique de « faciliter la fluidité du marché et la diversité de l'offre ». La mission identifie six propositions pour stimuler la production de LLI.

La première est la transformation de l'exonération de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) accordée pendant 20 ans en crédit d'impôt sur la même période ; le coût de la mesure ne doit pas excéder celui de l'exonération de TFPB estimé entre 300 et 350 millions par an (dans l'hypothèse d'une production de 420 000 logements locatifs intermédiaires).

La deuxième consiste à donner davantage de visibilité au LLI par rapport au logement social. Cela repose sur la prise en compte spécifique et obligatoire des besoins en logements intermédiaires dans les documents de programmation et de planification des Collectivités locales. De plus, la mission recommande de supprimer le critère de 25 % de logements sociaux au sein des programmes de LLI pour bénéficier de la TVA à taux réduit quand les communes ont dépassé leur quota de logements locatifs sociaux.

La troisième suggère d'élargir les avantages fiscaux dont bénéficient les investisseurs institutionnels pour la construction de LLI neufs à la rénovation de logements soumis aux mêmes conditions de mise sur le marché, ce qui implique une modification de l'article 1384-0 A du Code général des impôts. La mission rappelle que cette mesure s'inscrit dans les objectifs nationaux de rénovation énergétique du parc de logements.

La quatrième vise à faciliter le développement de filiales par les organismes de logements locatifs sociaux en levant des freins juridiques.

La cinquième invite à la création de nouveaux fonds dédiés pour les épargnants, dans la perspective d'une réduction progressive des dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement des particuliers, sous la forme d'Organismes de placement collectif en immobilier (OPCI). Il s'agit de « diriger l'épargne des ménages vers le logement intermédiaire, sans déstabiliser les acteurs de la construction et sans dispositif d'incitation fiscale supplémentaire ».

Enfin, la dernière proposition recommande de déployer les moyens nécessaires à l'évaluation du dispositif, en facilitant le transfert de données entre les administrations, la mesure de l'écart des loyers intermédiaires et loyers du marché privé, et le suivi de l'incidence des LLI sur le parc et son occupation.

*En savoir plus : lire le rapport*

### Projet de loi climat et résilience : évaluation de l'obligation de rénovation des logements indécents du parc locatif privé

SDES, juin 2021

Le projet de loi de lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets prévoit l'éradication de l'intégralité des passoires du parc locatif privé d'ici 2028, et l'ensemble des logements classés E au titre du Diagnostic de performance énergétique (DPE). Le SDES a évalué les effets de ces dispositions dans une étude. Les résultats montrent que le rythme des rénovations permettra de supprimer 1,7 million de passoires énergétiques du parc locatif privé en 2028 et 2 millions de logements avec une étiquette énergétique E.

Le SDES a également calculé le bilan socio-économique en évaluant les coûts et bénéfices futurs sur les économies d'énergies qui est largement positif (27,3 milliards d'euros). En plus des économies d'énergies, l'étude pointe une amélioration de la santé des locataires, ce qui induit nécessairement une baisse des dépenses de santé

et du coût social lié à la mortalité. Les effets positifs de la mesure l'emportent largement sur le coût de la rénovation pour les bailleurs. Par ailleurs, l'étude évalue à 10 000 euros le montant moyen à investir pour sortir un logement de l'indécence. Grâce aux dispositifs d'aides dont peuvent bénéficier les bailleurs (Éco-PTZ, CEE, MaPrimeRénov...), 35 % de l'investissement est en moyenne couvert par les subventions. De plus, près de la moitié des logements à rénover appartient à 20 % des ménages les plus aisés, alors que la rénovation de la moitié des logements bénéficiera à 40 % des ménages les plus modestes.

Enfin, l'étude met en évidence une atténuation progressive du coût de la mesure pour les finances publiques, même si celui-ci n'est jamais totalement compensé, par la réduction des coûts de santé et les effets indirects de relance de l'activité économique et de l'emploi.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Bilan statistique des PTZ et des éco-prêts émis en 2020 et bilan de l'activité du FGAS pour la génération 2020

SGFGAS, mai 2021

La Société de gestion des financements et de la garantie de l'accès social 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 2020 pour les offres de prêt déclarées par les établissements de crédit émises en métropole et dans les départements d'outre-mer.

Alors que le nombre de PTZ émis avait augmenté de 6 % en 2019, il a diminué de 28 % en 2020. Cette baisse s'explique par la contraction du marché du neuf en 2020, qui fournit 80 % de la production de PTZ, et le contexte réglementaire (restriction des conditions d'octroi dans l'ancien, durée du prêt qui ne peut excéder 25 ans). De plus, l'effondrement des taux d'intérêt contribue à une moindre attractivité du PTZ, sans remettre toutefois en cause le recours au PTZ.

Le bilan analyse la répartition des opérations selon les caractéristiques des logements : type de logement (très majoritairement neuf et individuel, fort recul de l'ancien, qu'il soit collectif ou individuel), taille ou encore coût moyen d'opération, zone géographique (les grands pôles urbains représentent 48 % des émissions de PTZ en 2020, la baisse constatée affecte tous les types de communes). Dans un second temps, le bilan apporte un éclairage sur les caractéristiques des ménages bénéficiaires, dont le revenu a légèrement progressé par rapport à 2019 et des moyens de financement utilisés. Le bilan conclut par une répartition par régions des émissions de PTZ.

En outre, la société de gestion propose un bilan des éco-PTZ, dont la production a progressé en 2020 (+ 11 %). Le niveau de l'aide a baissé sensiblement, compte tenu de la chute des taux d'intérêt. La simplification du cadre réglementaire et son appropriation par les banques contribuent à une plus grande attractivité de l'éco-PTZ, augurant d'une production dynamique en 2021.

Après un bref rappel de l'objectif visé par ce type de prêt et de son évolution récente, le rapport conduit une analyse sur les éco-PTZ individuels et propose un focus sur ce dispositif dans les copropriétés. La première partie du bilan détaille les caractéristiques des opérations et leur répartition géographique, ainsi que des ménages bénéficiaires. Le rapport permet également de connaître la durée des prêts ou savoir si les opérations ont financé soit une seule action de travaux, soit un bouquet de travaux. Les deux autres parties du bilan rendent compte des données saillantes pour les DOM et les copropriétés.

La production de PAS est en baisse par rapport à 2019 (-16 %). Cette diminution impacte principalement le neuf, et est plus marquée en Ile-de-France (-22 %) qu'en Province (-15 %). L'étude pointe l'augmentation du coût moyen des opérations financées entre 2019 et 2020. L'étude aborde par ailleurs la répartition géographique des opérations (l'Auvergne-Rhône-Alpes, l'Île-de-France et l'Occitanie concentrent 53 % des opérations PAS) et leurs caractéristiques, puis l'analyse des caractéristiques des ménages (augmentation du revenu moyen des emprunteurs, progression des petits ménages).

*En savoir plus : lire l'étude*

## La France en douze portraits

ANCT, avril 2021

L'Observatoire des territoires publie son huitième rapport annuel ; il dresse 12 portraits de la France et de ses territoires à travers des planches cartographiques, qui portent sur les évolutions démographiques, les dynamiques des entreprises et emplois industriels, les niveaux de vie des ménages, les recettes des collectivités territoriales, les tensions sur le parc de logements, l'artificialisation des sols, les lieux de résidences et lieux de travail, les mobilités résidentielles, l'accès aux infrastructures de transport, les pratiques des transports quotidiens, les centralités d'équipements et de services, l'accessibilité au numérique et usages. Chaque planche propose plusieurs types d'indicateurs permettant des analyses croisées.

### Évolution démographique

La France compte 67 millions d'habitants. Si la croissance démographique reste positive entre 2017 et 2020 (+ 0,3 %), elle ralentit depuis 2008. Elle est portée par le solde naturel, dont le niveau est historiquement bas. Les



dynamiques de croissance se distribuent de manière différenciée au sein du territoire national : les auteurs ont ainsi cartographié six catégories d'EPCI au regard de leurs évolutions démographiques depuis 1968, qui mettent en évidence le développement périurbain autour des métropoles, la géographie des territoires en déprise, et les zones de regain démographique récent.

### Tensions sur le parc de logements

Les auteurs rappellent que si l'indice de construction de la France est l'un des plus élevés d'Europe, le niveau de construction recule depuis les années 2010. Ce ralentissement s'accompagne de situations de tension sur le parc de logements, différenciées entre les territoires selon l'ampleur du déséquilibre offre / demande de logements. Cette tension est caractérisée à travers plusieurs indicateurs, présentés sous forme cartographique : taux de logements vacants depuis plus d'un an, part de résidences principales en situation de sur-occupation, rapport demande / attribution. L'agglomération parisienne, le pourtour méditerranéen, la façade atlantique, certaines zones transfrontalières et les Antilles apparaissent ainsi en forte tension.

### Mobilités résidentielles

Dans ce chapitre, les auteurs rappellent que 11 % de Français changent chaque année de logement. Ils montrent que les mobilités résidentielles sont majoritairement de proximité (82 % des mobilités s'effectuent à moins de 100 km) et diffèrent selon le profil des individus. Ainsi, les mobilités entre départements voisins sont principalement le fait des ouvriers et employés, tandis que les mobilités en région vers les grandes agglomérations, et dans une moindre mesure, entre métropoles voire vers Paris, sont notamment le fait des étudiants, élèves ou stagiaires.

La géographie des mobilités résidentielles, mesurée via le solde migratoire, évolue avec la poursuite de la périurbanisation et l'attrait croissant du littoral.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Rapport d'activité des offices publics HLM : « L'activité des offices : premiers résultats pour 2020 » et « Activité et statistiques financières 2019 des OPH »

Fédération des OPH, juin 2021

À la suite de son assemblée générale qui s'est déroulée le 27 mai 2021, la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat a publié un rapport intitulé « Activité des offices : premiers résultats pour 2020 », ainsi qu'un autre rapport intitulé « Activité et statistiques financières des OPH en 2019 ».

Le premier rapport présente les données disponibles à ce stade pour l'année 2020. Elles portent sur l'ancrage territorial des offices (nombre d'OPH, répartition territoriale, collectivité de rattachement, patrimoine locatif) ainsi que sur leur activité de construction et d'amélioration (production de logements, travaux réalisés, classement énergétique du patrimoine, démolitions, ventes aux personnes physiques). Ainsi, 20 000 logements ont été mis en chantier par les offices en 2020, dont 44 % réalisés en VEFA. Le rapport constate une amélioration globale de la performance énergétique du parc, sous l'effet conjugué de son renouvellement et de son amélioration. Il souligne l'impact de la crise sanitaire, qui a entraîné une baisse des relocations en 2020, traduisant la diminution de la mobilité résidentielle des locataires, ainsi qu'une augmentation de la vacance technique du fait des retards et reports de chantiers de démolition ou de réhabilitation lourde.

Le second rapport présente le même type de données pour l'année 2019, enrichies d'informations complémentaires portant notamment sur le contexte propre à cette année, sur le patrimoine des offices (typologies, types de financement...), sur les investissements réalisés ainsi que sur les autres activités des offices (opérations d'aménagement, gestion de lots en copropriétés...). Ces données font également l'objet de mises en perspective via une présentation de leur évolution dans le temps. Le nombre de mises en chantier et le taux de mobilité ont ainsi diminué par rapport à 2018. Le rapport détaille par ailleurs des statistiques financières (analyse de l'exploitation et bilan).

*En savoir plus : lire les rapports « L'activité des offices : premiers résultats pour 2020 » et « Activité et statistiques financières 2019 des OPH »*

## Actualité juridique



### Financement

#### Certificats d'économies d'énergie : 5<sup>ème</sup> période

(décret n° 2021-712 du 3.6.21 : JO du 5.6.21 / arrêté du 2.6.21 : JO du 5.6.21)

Pour mémoire, le dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE) a été instauré par la loi de « Programmation fixant les orientations de la politique énergétique », dite « Loi POPE », du 13 juillet 2005. Il repose sur l'obligation pour les vendeurs d'énergie, les « obligés » (électricité, gaz...), de réaliser des économies d'énergie. Un objectif pluriannuel est défini et, en fin de période, les obligés doivent justifier de l'accomplissement de leurs obligations par la détention d'un montant de CEE correspondant.

Le décret du 3 juin 2021 définit le cadre de la 5<sup>ème</sup> période des CEE. Il fixe le volume total d'obligations, auxquelles sont soumis les obligés, à 2500 térawattheures cumulés actualisés (TWhc), dont 730 TWhc pour des opérations au bénéfice des ménages en situation de précarité énergétique. Cette obligation est en hausse de 17 % par rapport à la période précédente.

Il précise le volume des obligations pour chaque type d'énergie, exprimé en kilowattheure cumulé actualisé, rapporté au volume d'énergie vendu ou mis à la consommation. Par exemple, les seuils actuellement fixés à 400 gigawattheures (GWh) d'énergie finale vendus pour les fournisseurs d'électricité et de gaz naturel, seront abaissés progressivement pour atteindre 100 GWh en 2024.

Le texte généralise par ailleurs la mise en place d'un système de management de la qualité pour les délégataires et renforce les exigences concernant ce type d'acteurs.

Le décret prévoit, en outre, pour les obligés et les délégataires, une obligation de transmission des informations à l'administration concernant les obligations annuelles d'économies d'énergie.

L'arrêté du 2 juin 2021 modifie l'arrêté du 29 décembre 2014 relatif aux modalités d'application du dispositif CEE et précise les modalités de transmission. Il crée, à compter de 2022, une obligation concernant la transmission trimestrielle d'informations relatives aux opérations standardisées engagées.

#### MaPrimeRénov' : précision sur la collecte et le traitement de données à caractère personnel

(décret n° 2021-500 du 23.4.21 : JO du 25.4.21)

Dans le cadre de la distribution par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour le compte de l'État de MaPrimeRénov', les données à caractère personnel sont collectées et traitées. Le décret du 23 avril 2021 précise les modalités de traitement par l'Anah des données collectées relatives à l'instruction, au paiement et au contrôle de la prime, ainsi qu'aux mandataires et à l'habilitation de mandataires offrant un accès simplifié à la prime. Le décret précise également la nature des données, les finalités de leur collecte et leur durée de conservation.

#### Aides au logement : prise en compte des ressources pour les allocataires titulaires d'un contrat de professionnalisation et les allocataires étudiants

(décret n° 2021-720 du 4.6.21 : JO du 6.6.21)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, les modalités de calcul des aides personnelles au logement ont été modifiées (cf. [Habitat Actualité n° 178](#)). Elles sont calculées à partir des revenus « en temps réel » et non plus sur la base des revenus de l'année n-2. En complément des mesures prises en faveur des étudiants, le décret du 4 juin 2021 instaure une mesure transitoire. Celle-ci prévoit que, pour les étudiants salariés qui ont vu leur aide diminuer au 1<sup>er</sup> janvier 2021, du fait des nouvelles modalités de prise en compte des ressources servant au calcul des aides personnelles au logement, l'aide versée soit maintenue au même montant que le mois précédent. Dans ce cadre, le décret prévoit :

- le report de la date limite d'application de la mesure transitoire de maintien du droit au 1<sup>er</sup> juillet 2022 pour l'ensemble des étudiants, salariés ou non (initialement prévu au 1<sup>er</sup> juillet 2021) ;
- la possibilité, pour les titulaires d'un contrat de professionnalisation, de bénéficier de la même mesure.

#### Preuve de la remise de la fiche précontractuelle d'information et de la notice d'assurance

(Cass. Civ I : 8.4.21)

En matière de crédit immobilier, il appartient au prêteur de rapporter la preuve qu'il a rempli ses obligations précontractuelles.

En l'espèce, une banque avait accordé un contrat de prêt regroupant plusieurs crédits à un couple. Elle avait par la suite prononcé la déchéance du terme, en raison de plusieurs échéances impayées et assigné le couple en paiement du solde du prêt. Le couple réclamait la déchéance du droit aux intérêts, car la banque ne leur aurait pas

remis la fiche d'information précontractuelle et la notice d'assurance. Pour mémoire, ces documents doivent impérativement être délivrés par le prêteur avant la conclusion du contrat de crédit (C. Conso : [L.311-8](#) et [L.311-19](#)). Ils recensent les informations nécessaires à la comparaison de différentes offres et permettent à l'emprunteur d'appréhender clairement l'étendue de son engagement (C. Conso : [L.312-12](#)).

Selon les juges du fond, la mention pré-imprimée suivie de la signature de l'épouse uniquement, par laquelle elle reconnaît avoir reçu la fiche précontractuelle d'information et la notice d'assurance était suffisante pour prouver la remise de ces documents.

Pour la Cour de cassation, le prêteur doit rapporter la preuve de ce qu'il a satisfait à ses obligations précontractuelles. La signature par l'emprunteur d'une fiche explicative et de l'offre préalable de crédit comportant chacune une clause selon laquelle il reconnaît que le prêteur lui a remis ces documents constitue seulement un indice que le prêteur doit corroborer par un ou plusieurs éléments complémentaires.

Auparavant, la Cour de cassation considérait que la reconnaissance écrite par l'emprunteur de la remise d'un bordereau de rétractation permettait de prouver qu'il avait bien été remis. La charge de la preuve de la remise pesait sur l'emprunteur. Elle avait ensuite opéré un revirement de jurisprudence en précisant que le prêteur devait prouver avoir bien remis le bordereau à l'emprunteur, et que la seule clause par laquelle l'emprunteur reconnaissait avoir reçu le bordereau de rétractation ne permettait pas de présumer de sa remise effective ([Cass. Civ I : 21.10.20, n° 19-18.971](#)). Cet arrêt reconduit la solution retenue en 2020 et la précise, en l'élargissant à la preuve de la remise de la fiche précontractuelle d'information et de la notice d'assurance.

### **Crédit immobilier : absence de capitalisation des intérêts en cas de remboursement par anticipation ou de défaillance.**

([Cass. Civ III : 12.5.21](#))

En cas de remboursement anticipé ou de défaillance, les intérêts d'un prêt ne peuvent donner lieu à capitalisation. En l'espèce, un acte authentique de vente portant sur un terrain à bâtir a été signé par les acquéreurs, malgré un premier refus de leur demande de permis de construire. À la suite d'un second refus de permis de construire, ils ont invoqué notamment la nullité du contrat de prêt souscrit pour financer leur projet.

La Cour d'appel a rejeté leur demande et les a condamnés au remboursement du prêt, en précisant que les intérêts de cet emprunt seront capitalisés et porteurs à leur tour d'intérêts.

La Cour de cassation rappelle toutefois qu'aucune indemnité ni aucun frais ne peuvent être mis à la charge de l'emprunteur dans les cas de remboursement par anticipation ou de défaillance prévue par le contrat (C. conso : L.313-49 / ancien L.311-32). Les dispositions du Code de la consommation font obstacle à la capitalisation des intérêts prévue par le Code civil (CC : art. 1343-2 / ancien art. 1154). Elle avait déjà eu l'occasion de se prononcer en ce sens dans un arrêt du 9 février 2012 ([Cass. Civ I : 9.2.12, n° 11.14605](#)).

### **Évaluation environnementale des projets de construction**

([CE : 15.4.21](#))

Le Conseil d'État censure le décret du 4 juin 2018 fixant les nouveaux seuils de soumission à l'évaluation environnementale, des projets de construction, de manière systématique ou au cas par cas. La haute juridiction estime que le décret est insuffisant, en ce que des projets pouvaient se retrouver dispensés de toute évaluation environnementale seulement en ce qu'ils ne remplissent pas des conditions de dimension (taille ou capacité). Elle considère que d'autres critères doivent être pris en compte et notamment la localisation. Pour elle, il faut soumettre à évaluation tous les projets qui, bien que se trouvant en dessous des seuils, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

### **Communiqué de presse du HCSF**

(communiqué de presse du 15.6.21)

Pour mémoire, le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) avait adopté le 27 janvier 2021 des recommandations assouplissant les conditions d'octroi des prêts immobiliers. Elles portaient notamment sur le passage du taux d'effort de 33 % à 35 % ainsi qu'une tolérance maximale de deux ans de différé d'amortissement s'ajoutant à la durée de 25 ans pour les crédits portant sur l'acquisition d'un logement neuf (cf. [Habitat Actualité n° 178](#)).

À l'issue de sa réunion du 15 juin 2021, le Haut Conseil a indiqué vouloir transformer ces recommandations en norme juridiquement contraignante au cours de l'été 2021.



## Location

### Loi de 1948 : augmentation des loyers au 1<sup>er</sup> juillet 2021

(décret n° 2021-829 du 28.6.21 : JO du 29.6.21)

Le décret du 28 juin 2021 revalorise les prix de base au mètre carré des locaux soumis à la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948. Le taux d'augmentation, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021, est de 0,09 %. Il concerne les locaux des catégories III A, III B, II A, II B et II C.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2007-49*

### Encadrement de l'évolution des loyers

(décret n° 2021-852 du 29.6.21 : JO du 30.6.21)

En matière d'encadrement de l'évolution des loyers, la loi du 6 juillet 1989 prévoit, pour chacune des zones dites « tendues », la fixation par décret d'un montant maximum d'évolution des loyers d'un logement nu ou meublé en cas de relocation ou de renouvellement du bail (loi du 6.7.89 : art. 18).

Le décret du 29 juin 2021 reconduit pour une période d'un an (soit jusqu'au 31 juillet 2022) les dispositions du décret du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail. Les dispositions de ce décret s'appliquent aux contrats de location conclus ou renouvelés pendant la période du 1<sup>er</sup> août 2021 au 31 juillet 2022. Ce décret fixe un montant maximum d'évolution des loyers des baux des logements situés dans les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants (décret n° 2013-392 du 10.5.13). Il permet notamment des adaptations en cas de travaux ou de loyer manifestement sous-évalué.

Comme précédemment, ces adaptations sont conditionnées par l'atteinte d'un niveau de performance énergétique minimal (correspond à une consommation en énergie primaire du logement inférieure à 331 kWh par mètre carré et par an).

Pour tenir compte de l'entrée en vigueur du nouveau Diagnostic de performance énergétique (DPE) au 1<sup>er</sup> juillet 2021, le décret actualise la référence juridique aux dispositions relatives au DPE (cf. [Ordonnance n° 2020-71 du 29.1.20](#) / [Analyse juridique n° 2020-24](#)). Pour mémoire, la condition de performance énergétique est présumée remplie lorsqu'un DPE de moins de quatre ans, le cas échéant avant la réalisation de travaux, constate l'atteinte de ce niveau de performance énergétique.

*En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2020-17 et n° 2015-13*

### Location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme

(décret n° 2021-757 du 11.6.21 : JO du 13.6.21)

Afin de protéger l'environnement urbain et de préserver l'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services sur leur territoire, certaines communes peuvent soumettre à autorisation la location de certains locaux commerciaux en tant que meublés de tourisme (C. tourisme : L.324-1-1, IV bis, issu de la loi n° 2019-1461 du 27.12.19).

Le décret du 11 juin 2021 précise les locaux commerciaux concernés par cette autorisation préalable. Il prévoit également que les communes décidant d'instaurer cette procédure d'autorisation devront indiquer, dans leur délibération :

- les principes de mise en œuvre sur leur territoire des objectifs déterminés par la loi ;
- les critères utilisés pour délivrer l'autorisation, qui pourront être mis en œuvre de manière différenciée sur le territoire de la commune, en fonction de la situation particulière de certains quartiers ou zones.

Afin d'inscrire cette nouvelle demande d'autorisation dans le cadre de démarches existantes, deux procédures alternatives seront applicables, selon que la transformation d'un local commercial en meublé de tourisme comporte ou non un changement de destination ou de sous-destination soumis à permis de construire ou à déclaration préalable au sens du Code de l'urbanisme (C. urba : R.421-14, c et R.421-17, b).

Ces mesures, sauf disposition contraire, sont soumises aux règles générales du Code des relations entre le public et l'administration et entrent en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2021.

### Qualification de l'occupation temporaire du logement par le futur acquéreur

(Cass. Civ III : 6.5.21)

Une convention d'occupation précaire peut être requalifiée en bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 si les parties ne justifient pas de l'existence de circonstances particulières, indépendantes de leur seule volonté (déjà en ce sens : [Cass. Civ III : 29.4.9, n° 08-13308](#)).

En l'espèce, dans l'attente de la signature de l'acte authentique, vendeur et acquéreur ont conclu une convention d'occupation précaire permettant à ce dernier d'occuper le logement. Au terme du délai convenu, aucune signature définitive n'était intervenue et le preneur a pourtant poursuivi son occupation. Le propriétaire a réclamé son

expulsion au motif qu'il était devenu un occupant sans droit ni titre, tandis que l'occupant demandait la requalification du contrat en bail d'habitation, soumis à la loi du 6 juillet 1989.

La Cour de cassation écarte l'application de la loi du 6 juillet 1989 pour retenir la qualification de convention d'occupation précaire. Elle considère le recours à cette convention justifiée par l'existence de circonstances particulières, indépendantes de la volonté des parties. Celles-ci se matérialisent par l'intention commune des parties, expressément consignée, qui avait été de permettre à l'acquéreur, en contrepartie d'une redevance modique, d'occuper les lieux pendant une durée déterminée, en l'attente de la signature de l'acte authentique de vente (conditionnée par l'obtention d'un crédit immobilier).

### Qualification du logement de fonction

(Cass. Civ III : 6.5.21)

Pour mémoire, la loi du 6 juillet 1989 ne s'applique pas aux logements loués en raison de l'occupation d'un emploi (loi du 6.7.89 : art. 2, 3°).

En l'espèce, une maison a été donnée à bail par une SCI à un couple. En raison d'impayés, la SCI a délivré un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail. Le couple soutenait que le logement lui avait été mis à disposition gratuitement à titre d'accessoire du contrat de travail de l'un d'eux.

Or le bailleur n'était pas l'employeur des locataires et le bail avait été conclu sans se référer aux contrats de travail, lesquels ne prévoyaient pas la mise à disposition d'un logement de fonction. De plus, la durée du bail n'était pas liée au contrat de travail et le montant du loyer ne présentait pas les caractères d'un avantage consenti à titre professionnel.

La Cour de cassation en déduit que le logement ne constitue pas un accessoire gratuit du contrat de travail et condamne les locataires au paiement d'un arriéré de loyers. Elle applique la jurisprudence antérieure selon laquelle le bail consenti à l'employé du bailleur est un logement de fonction dès lors qu'une clause lie la location à l'emploi du locataire (Cass. Soc. : 12.12.12, n° 11-20.653).

### Remboursement des charges : point de départ de la prescription

(Cass. Civ III : 6.5.21)

Le paiement des charges locatives par provisions ne constitue pas le point de départ de l'action en remboursement des charges indues.

En l'espèce, un locataire avait assigné son bailleur en remboursement de charges locatives versées indument. Les juges du fond ont fixé le point de départ du délai de prescription à compter de chaque paiement de provision indue. La prescription de l'action en remboursement des charges indues étant de trois ans, les juges n'ont pas pris en compte les demandes relatives aux charges antérieures aux trois ans avant la date de l'assignation.

Toutefois, la Cour de cassation rappelle que le délai de prescription commence à courir le jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer (loi du 6.7.89 : art. 7-1). Ce jour est celui de la régularisation des charges, qui seule permet au preneur de déterminer l'existence d'un indu, et non celui du versement de la provision. La même solution avait été retenue dans un arrêt du 9 novembre 2017, en matière de logement HLM (Cass. Civ III : 9.11.17, n° 16-22445, cf. [Habitat Actualité n° 160](#)).

### Supplément de loyer solidarité : précisions sur la notion de personnes vivant au foyer

(Cass. Civ III : 3.6.21)

Un Supplément de loyer de solidarité (SLS) peut être réclamé par l'organisme HLM au locataire dès lors que ses revenus excèdent de + 20 % les plafonds de ressources exigés pour l'attribution d'un logement social. Le montant du SLS varie selon différents critères, tels que la localisation du logement, le type de logement ou encore le nombre de personnes vivant au foyer (CCH : L.441-3 à L.441-15 et R.441-19 à R.441-28).

La liste des personnes assimilées à des personnes vivant au foyer présente un caractère limitatif. Par l'arrêt du 3 juin 2021, la Cour de cassation précise que ne sont considérées comme « vivant au foyer » que les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail, le concubin notoire du titulaire du bail, le partenaire lié par un pacte civil de solidarité au titulaire du bail et les personnes réputées à charge. En l'espèce, la fille des époux locataires ne figurant que sur leur avis de taxe d'habitation ne peut être assimilée à une personne vivant au foyer.

### Dégradations locatives : modalités d'évaluation du montant du dommage

(Cass. Civ III : 6.5.21)

En l'espèce, un bailleur réclamait à son locataire le paiement de réparations locatives (lattes de canapé cassées). Bien que la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie ait fait ressortir la présence de ces dégradations, la Cour d'appel a rejeté la demande du bailleur. Elle a considéré que la présentation d'un simple catalogue était insuffisante pour justifier les sommes retenues par le bailleur en remplacement du meuble.

Pour la Cour de cassation, toutefois, le juge ne peut refuser d'évaluer le montant d'un dommage dont il constate l'existence dans son principe (CC : art. 4).



## Acquisition par un organisme HLM de logements loués : conditions d'application de la loi ELAN

(Cass. Civ III : 3.6.21)

Lors d'une acquisition de patrimoine privé par un organisme HLM, la possibilité pour les locataires en place de conserver leur bail, telle qu'issue de la loi ELAN, ne s'applique qu'aux situations postérieures au 25 novembre 2018.

En l'espèce, un organisme HLM avait acquis en 2014 un immeuble occupé par des locataires et conclu une convention avec l'État. Les locataires, dont le bail était soumis à la loi du 6 juillet 1989, ont refusé de s'acquitter du Supplément de loyer solidarité (SLS) réclamé par le bailleur. Pour en contester l'application, ils invoquaient les dispositions issues de la loi ELAN du 23 novembre 2018 (CCH : L.353-16 et L.441-3 dans leur rédaction issue de la loi ELAN du 23.11.18). Selon ces dispositions, en cas d'acquisition de patrimoine privé par un organisme HLM, les locataires en place (titulaires d'un bail en cours de validité lors de la signature d'une convention avec l'État par l'organisme d'HLM) bénéficient d'une option leur permettant, soit de conserver leur bail, soit de conclure un nouveau contrat conforme aux stipulations de la convention.

La Cour de cassation précise qu'il résulte des termes de la loi ELAN et des travaux parlementaires que cette mesure est dépourvue de caractère interprétatif, qui aurait justifié une application rétroactive. Elle s'applique aux seules situations postérieures à son entrée en vigueur (soit le 25 novembre 2018).

Pour le cas, il convient donc de faire application des dispositions du CCH dans leur rédaction antérieure. Pour mémoire, avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN, les dispositions de la convention s'appliquaient de plein droit au locataire ou à l'occupant de bonne foi en place dans le logement au moment de la signature de la convention (Cass. Civ III : 10.7.13, n° 12-18918 ; Cass. Civ III : 20.6.19, n° 18-17028).

## Attributions irrégulières de logements sociaux : critères d'évaluation de la sanction

(CE : 16.6.21)

Pour rappel, sur proposition de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), la Ministre en charge du Logement peut prononcer une sanction pécuniaire à l'encontre d'un organisme HLM qui attribue des logements à des personnes dont les ressources excèdent les plafonds applicables. Cette sanction ne peut excéder 18 mois du loyer en principal (CCH : L.342-14 I).

Le Conseil d'État indique que le montant de cette sanction ne doit pas s'apprécier exclusivement au regard de l'ampleur des dépassements mais que doivent également être pris en compte, notamment, leur fréquence, les raisons qui le justifient, les conséquences de ces attributions irrégulières, la taille de l'organisme ou de sa situation financière et, le cas échéant, les mesures qu'il a prises pour les faire cesser.

En l'espèce, il réduit la sanction prononcée après avoir relevé que les attributions représentaient une part marginale des attributions de l'organisme HLM, que certaines d'entre elles intervenaient après de longues vacances locatives et que les dépassements étaient souvent mineurs.

Par cette décision, le Conseil d'État apporte de nouvelles précisions, il avait précédemment exigé que le prononcé de la sanction soit précédé d'une mise en demeure de présenter des observations sur le rapport définitif de contrôle adressée à l'organe délibérant de l'organisme contrôlé (conseil d'administration par exemple) ou que le délai entre la proposition de l'ANCOLS et la décision de sanction du ministre soit raisonnable (CE : 23.12.20, n°433666).

## Indemnisation des membres de la commission d'attribution des logements au sein des Sociétés d'économie mixte

(Rép. Min n° 19915 et n° 19770 : JO Sénat du 22.4.21)

Interrogé sur les règles d'indemnisation des membres de la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements (CALEOL), la Ministre en charge du Logement rappelle que le Code de la construction et de l'habitation (CCH : L.421-3) prévoit les conditions d'indemnisation des membres des CALEOL applicables aux organismes d'Habitations à loyer modéré (HLM).

En revanche, le CCH ne comporte pas de telles dispositions pour les SEM. Pour autant, aucune disposition n'interdit au conseil d'administration d'une SEM d'adopter de telles dispositions ou d'autres règles d'indemnisation des membres des CALEOL, que ceux-ci soient administrateurs, représentants des locataires ou désignés librement en dehors de ces catégories dans les cas de pluralité de commissions.

## Extension de couverture de la garantie Visale

(directive Action Logement du 24.3.21)

Le Conseil d'administration d'Action Logement Groupe a adopté, le 24 mars 2021, une nouvelle directive de mise en œuvre du dispositif de sécurisation locative Visale. Cette garantie est désormais étendue depuis le 4 juin 2021 à tous les salariés d'une entreprise du secteur privé ou du secteur privé agricole de plus de 31 ans, qui justifient d'un salaire mensuel net inférieur ou égal à 1 500 euros par mois, entrant dans un logement du parc locatif privé. Elle est applicable quelle que soit la situation d'emploi du salarié (CDI, CDD, intérim).

Elle reste accessible aux jeunes de 18 à 30 ans (jusqu'au 31<sup>ème</sup> anniversaire), quelle que soit leur situation professionnelle et aux salariés nouvellement embauchés, mutés ou avec une promesse d'embauche.



## Publics en difficulté

### Modulation de la durée du parcours en garantie jeunes

(décret n° 2021-664 du 26.5.21 : JO du 28.5.21 / note d'information du 28.5.21)

Pour mémoire, la garantie jeunes, généralisée depuis janvier 2017, est un droit ouvert permettant aux jeunes de 16 à 26 ans en situation de précarité de s'inscrire dans un parcours d'accompagnement actif d'insertion professionnelle et sociale, encadré par un conseiller de Mission locale.

Le décret du 26 mai 2021 élargit les conditions d'admission et de durée de la garantie.

Il permet aux missions locales :

- à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2021, de moduler la durée, entre 9 et 12 mois, du parcours en garantie jeunes et de la prolonger jusqu'à 18 mois sans décision de la commission locale ;
- de prendre des décisions d'admission à titre dérogatoire sous certaines conditions ;
- de modifier l'appréciation des conditions de ressources pour entrer dans le dispositif.

### Aires permanentes d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage

(arrêté du 8.6.21 : JO du 19.6.21)

Dans chaque département, un schéma d'accueil des gens du voyage doit prévoir le nombre, la localisation et la capacité des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs et des aires de grand passage. Pris en application de la loi relative à l'égalité et la citoyenneté (loi n° 2017-86 du 27.1.17 : art. 146) et des dispositions du décret du 26 décembre 2019 (décret n° 2019-14 du 26.12.19 : art. 7, art. 14 et suivants), l'arrêté du 8 juin 2021 fixe les règles applicables aux aires permanentes d'accueil et aux terrains familiaux locatifs, il prévoit en annexe, différents modèles applicables à ces lieux destinés aux gens du voyage. Ces modèles concernent : la convention d'occupation temporaire pour les aires permanentes d'accueil, le bail pour les terrains familiaux locatifs et le rapport de vérification pour ces terrains. De plus, en ce qui concerne les terrains familiaux locatifs, l'arrêté détermine les prescriptions en matière d'accessibilité et la liste des pièces justificatives qui peuvent être demandées par le bailleur.



## Contrats

### Immeubles d'habitation riverains de certains aérodromes appartenant à l'État

(décret n° 2021-471 du 19.4.21 : JO du 20.4.21)

Le décret du 19 avril 2021 crée un dispositif d'aide financière en faveur des propriétaires qui ont mis en vente leur logement avant l'annonce, par l'État, du maintien et du réaménagement d'un aérodrome existant. La dévalorisation potentiellement occasionnée par cette décision sera prise en compte dans le dispositif d'aide au même titre que des conditions géographiques de localisation du bien et des conditions temporelles liées à la date d'achat, de reconstruction ou d'augmentation significative de la surface de plancher du bien concerné.

### État des risques naturels et technologiques : modèle d'imprimé

(arrêté du 9.6.21 : JO du 2.7.21)

Pour mémoire, les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques (Code de l'env. : L.125-5).

L'arrêté du 9 juin 2021 met en place la possibilité d'établir un état des risques sur tout autre support que le modèle défini par le ministre chargé de la prévention des risques (arrêté du 13.10.05), à condition que le support choisi apporte les mêmes informations que celles prévues par le modèle en vigueur. Cette mesure permet d'informer rapidement les futurs acquéreurs ou locataires de l'existence et de l'évolution des risques concernant leurs biens immobiliers.

## Bonne foi du constructeur et démolition de l'ouvrage

(Cass. Civ III : 15.4.21)

En l'espèce, un constructeur a fait édifier pour son compte personnel une maison sur un terrain qui était la propriété de sa fille. Ayant quitté les lieux, il a ensuite assigné sa fille en remboursement de la construction. En réponse, celle-ci a demandé la démolition de la construction, sur le fondement de l'article 555 du Code civil. Selon cette disposition, dans le cas d'une construction réalisée sur le terrain d'autrui et en l'absence de convention, le propriétaire du sol choisit soit de conserver la propriété de la construction, soit de contraindre le constructeur à procéder à sa démolition. Toutefois, ce choix n'est ouvert au propriétaire du sol que si le tiers est de mauvaise foi. La Cour de cassation précise ici les modalités d'appréciation du comportement du tiers constructeur. Elle exige plus qu'un comportement loyal : selon la Cour, « la bonne foi au sens de l'article 555 du Code civil s'entend par référence à l'article 550 du même Code et concerne donc celui qui possède comme un propriétaire en vertu d'un titre translatif de propriété ». Peu importe que le constructeur ait obtenu l'autorisation du propriétaire ; il ne peut être considéré de bonne foi s'il n'apporte pas un titre de propriété. En conséquence, il ne peut s'opposer à la démolition.

## CCMI : démolition de l'ouvrage

(Cass. Civ III : 27.5.21)

En cas d'anéantissement du Contrat de construction de maison individuelle (CCMI), le constructeur doit rapporter la preuve que la démolition de l'ouvrage n'est pas une sanction proportionnée lorsque ce dernier présente des désordres.

En l'espèce, un couple avait conclu un CCMI. La maison présentait un défaut d'altimétrie : elle n'avait pas été construite à la bonne hauteur sur le terrain par rapport à ce que prévoyaient les plans. Après avoir obtenu l'anéantissement du contrat en faisant jouer leur droit de rétractation, les époux ont demandé la démolition de l'ouvrage qui avait été commencé.

Les juges du fond ont rejeté la demande en démolition. Ils ont considéré que le couple ne démontrait pas que le défaut d'altimétrie rendait la maison impropre à sa destination, ni qu'il était impossible d'y remédier sur le plan technique (par l'installation d'une pompe de relevage des eaux usées) et administratif (par l'obtention d'un permis de construire modificatif).

La Cour de cassation rappelle qu'en cas d'anéantissement du contrat, le juge doit rechercher si la démolition de l'ouvrage constitue une sanction proportionnée à la gravité des désordres et des non-conformités qui l'affectent (Cass. Civ III : 15.10.15, n° 14-23.612). Dans ce cas, il appartient au constructeur de rapporter la preuve du caractère disproportionné de la sanction.

## Présence d'amiante et vice caché

(Cass. Civ III : 15.4.21)

La présence d'amiante dans le bien vendu, même confinée à l'intérieur des murs par l'isolation, constitue un vice caché.

En l'espèce, des acquéreurs ont constaté, après expertise, la présence d'amiante dans les plaques de fibrociment constituant la couverture de la maison. Ils ont assigné leurs vendeurs en dommages-intérêts sur le fondement de la garantie des vices cachés. Pour la Cour de cassation, bien que la présence d'amiante confinée dans les murs ne rende pas le bien impropre à son usage, elle en diminue malgré tout l'usage de manière importante dès lors que des travaux affectant l'isolation intérieure des combles ou portant sur la toiture ne pourraient pas être entrepris sans qu'une procédure de travaux sur produits ou matériaux amiantés ne soit engagée. Elle constitue donc bien un vice caché, diminuant tellement l'usage du bien que, s'ils l'avaient connu, les acquéreurs n'en auraient donné qu'un moindre prix. La protection de l'acquéreur immobilier est ainsi renforcée puisqu'auparavant, la jurisprudence considérait que la présence d'amiante constituait un vice caché uniquement lorsqu'elle rendait le bien impropre à son usage (CA Paris : 12.11.15, n° 11-12.332).

## Droit de préemption urbain : paiement des honoraires du professionnel chargé de la vente

(Cass. Civ III : 12.5.21)

La commune exerçant son droit de préemption est redevable des honoraires du professionnel chargé de la vente du bien dès lors qu'ils sont mentionnés dans l'acte de vente.

En l'espèce, après la signature d'une promesse unilatérale de vente, une commune a exercé son droit de préemption. L'agent immobilier chargé de la vente du bien lui a réclamé le paiement de ses honoraires.

La Cour d'appel a rejeté la demande du professionnel. Elle a considéré que, bien que l'acte authentique de vente signé entre les vendeurs et la commune mentionne la commission d'agence à la charge de l'acquéreur prévue par la promesse de vente initiale, la commune n'a accepté de signer qu'après suppression de la mention « et l'avoir accepté ». En outre, l'acquéreur initial, qui n'avait pas levé l'option d'achat offerte par la promesse avant l'exercice

du droit de préemption, n'avait pris aucun engagement d'acquiescer et donc de verser les honoraires du professionnel.

Pour la Cour de cassation, le droit à commission de l'agent immobilier était conventionnellement prévu puisque la promesse de vente énonçait les conditions tenant au paiement de la commission en cas de levée de l'option et que la déclaration d'intention d'aliéner mentionnait son montant et précisait qu'elle était à la charge de l'acquéreur.

### Changement du projet de construction objet d'une condition suspensive

(Cass. Civ III : 1.4.21)

En l'espèce, un compromis de vente a été signé sous la condition suspensive d'obtenir un permis de construire concernant un programme de 1100 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum, à déposer dans un délai de 12 mois. Un prix minimum a été fixé, mais variant à la hausse en fonction du nombre de m<sup>2</sup> supplémentaires accordés.

L'acheteur n'a pas déposé de demande de permis de construire, mais une déclaration préalable pour un lotissement. Le vendeur l'a informé de la caducité de la promesse, faute d'avoir déposé un permis de construire dans le délai convenu. Il lui demandait en outre le versement de la clause pénale. L'acheteur a assigné le vendeur en exécution forcée.

Pour la Cour de cassation, faute d'avoir déposé la demande de permis dans les temps et d'avoir demandé l'accord du vendeur pour la modification du projet, la promesse est caduque.

Cette solution intervient sous l'empire des dispositions antérieures à la réforme du droit des obligations de 2016. Mais elle devrait toujours être d'actualité : la condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement (CC : art.1304-3 [nouveau]).



## Assurance construction / Assurance habitation

### Fonds de prévention des risques naturels majeurs

(arrêté du 16.6.21 : JO du 2.7.21)

Pour mémoire, le Fonds de prévention des risques naturels majeurs, dit « Fonds Barnier », peut prendre en charge l'acquisition amiable par une commune, un établissement public ou l'État, de biens et de leurs terrains d'assiette sous réserve que les terrains acquis soient rendus inconstructibles dans un délai de trois ans (Code de l'env. : D.561-12-1).

Le cadre législatif de ce fonds a été modifié par la loi de finances pour 2021 (cf. [Analyse juridique n° 2020-23](#)).

Dans ce contexte, l'arrêté du 16 juin 2021 abroge [l'arrêté du 28 avril 2010](#) portant fixation maximale des subventions accordées pour les acquisitions amiables de biens sinistrés et indemnisés en application de la garantie catastrophe naturelle (Code de l'env. : L.561-3 / Code des assurances : L.125-1). Ce montant était jusqu'alors fixé à 240 000 euros par unité foncière acquise.



## Copropriété

### Assemblée générale : conséquences de l'absence de mise en concurrence du contrat de syndic

(Cass. Civ III : 3.6.21)

Le non-respect par le conseil syndical de son obligation de mise en concurrence de contrats de syndic n'est pas sanctionné par la nullité de la désignation du syndic par l'Assemblée générale (AG).

En l'espèce, un conseil syndical a omis de procéder à une mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic avant la tenue de l'AG. Pour invoquer la nullité de la résolution portant sur la nomination du syndic, un copropriétaire a considéré que, lorsque le conseil syndical émet le souhait de ne pas procéder à cette mise en concurrence, le syndic doit notifier cette information aux copropriétaires dans un délai leur permettant de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'AG de l'examen de projets de contrat de syndic.

La Cour de cassation précise que, faute de disposition en ce sens, l'absence de mise en concurrence de contrats de syndic par le conseil syndical n'entraîne pas la nullité de la résolution portant sur la désignation du syndic. En outre, en l'absence d'une initiative du conseil syndical ou d'un copropriétaire, il n'appartient pas au syndic de provoquer ou d'organiser cette mise en concurrence.

## Subdivision de lots à usage autre que d'habitation

(Cass. Civ III : 3.6.21)

Une subdivision de lots de copropriété est possible lorsqu'elle a pour objet d'entériner la situation matérielle des lieux et qu'elle n'a pas pour objet de créer des lots à usage d'habitation.

En l'espèce, un copropriétaire a sollicité l'annulation d'une résolution AG ayant autorisé la création de lots privatifs par individualisation des annexes des appartements principaux. Il invoquait l'interdiction de subdiviser des lots d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante (CCH : L.111-6-1).

Pour la Cour de cassation, les lots nouvellement créés correspondaient à la structure de l'immeuble depuis son origine. L'autorisation d'AG permettait donc uniquement d'individualiser juridiquement et comptablement des chambres et débarras distincts existant déjà. L'interdiction de subdivision de lots prévue par le CCH n'est donc pas applicable, puisqu'elle porte uniquement sur la création de lots à usage d'habitation.

## Vente aux enchères : prise en charge de l'état daté

(Cass. Civ III : 20.5.21)

Le coût de l'état daté n'est pas à la charge du copropriétaire dont le lot est saisi et vendu aux enchères.

En l'espèce, un syndicat des copropriétaires a fait opposition au versement des fonds, issus d'une vente aux enchères, à un copropriétaire. Le syndicat a assigné le copropriétaire en paiement d'un arriéré de charges.

La Cour de cassation rappelle que le copropriétaire dont le lot est saisi et vendu aux enchères, reste redevable des appels de provisions sur charges exigibles avant la vente ([décret n° 67-223 du 17.3.67 : art. 6-2, 1° / loi du 10.7.65 : art. 14-1](#)). Par la suite, elle précise que le coût de l'état daté ne lui est pas applicable et qu'il doit être mis à la charge de l'acquéreur du lot aux enchères, qui supporte les frais de la vente.



## Qualité de l'habitat

### Précarité énergétique : transmission des données de consommation d'électricité et de gaz naturel

(décret n° 2021-608 du 19.5.21 : JO du 20.5.21 / arrêtés du 19.5.21 : JO du 20.5.21 Textes n° 4, n° 5, n° 6)

Pour rappel, les fournisseurs d'énergie sont tenus de transmettre aux bénéficiaires du chèque énergie leurs données de consommation exprimées en euros (cf. [Analyse juridique n° 2019-17](#)).

Le décret du 19 mai 2021 précise les modalités de mise à disposition des consommateurs bénéficiaires du chèque énergie (cf. [Analyse juridique n° 2016-13](#)) et équipés de compteurs communicants, par les fournisseurs de gaz naturel et d'électricité, d'une offre de transmission de leurs données de consommation, notamment exprimées en euros. Pour l'électricité, les données sont transmises en temps réel.

Le décret est complété par trois arrêtés du 19 mai 2021 définissant :

- la liste des informations qui doivent, a minima, pouvoir être affichées ;
- les spécifications minimales de l'émetteur radio installé sur le compteur communicant d'électricité ;
- le plafond de compensation des fournisseurs d'électricité et de gaz pour les coûts supportés dans le cadre de la mise en œuvre de l'offre de transmission des données.

### Réécriture du Livre I<sup>er</sup> du CCH

(décret n° 2021-872 du 30.6.21 : JO du 1.7.21)

Pour mémoire, l'ordonnance du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre I<sup>er</sup> du Code de la construction et de l'habitation (CCH) a pour objectif de faciliter la réalisation des projets de construction et le recours à des solutions innovantes. Elle adopte une nouvelle rédaction des règles de construction applicables permettant d'éclairer les maîtres d'ouvrages et les constructeurs sur les objectifs poursuivis et leur donne le choix de la solution qu'ils souhaitent employer pour les atteindre. Elle fixe le principe selon lequel, dans le cas où une règle de construction impose une solution au constructeur ou au maître d'ouvrage, ces derniers pourront recourir à d'autres moyens s'ils apportent la preuve qu'ils parviennent à des résultats équivalents. Ce dispositif est dit des « solutions d'effet équivalent » (cf. [Habitat Actualité n° 172](#)).

Le décret du 30 juin 2021 vient finaliser cette réforme en recodifiant le livre I<sup>er</sup> de la partie réglementaire du CCH.

Par ailleurs, il fixe la procédure de mise en œuvre des solutions d'effet équivalent et de vérification de la bonne application de ces solutions. Il prévoit ainsi que, quand un maître d'ouvrage fait le choix de recourir au dispositif, il doit faire valider par un organisme tiers l'équivalence entre la solution qu'il propose, avant sa mise en œuvre, et la solution de référence (CCH : L.112-5). Une attestation validant la bonne mise en œuvre de cette solution doit



ensuite être réalisée par un « vérificateur ». Le texte détermine également les modalités de définition des compétences nécessaires à la délivrance de l'attestation de respect des objectifs.

Le texte entre en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2021, à l'exception des dispositions relatives à la certification des organismes tiers délivrant l'attestation de respect des objectifs, qui entrent en vigueur à la date de publication de l'arrêté pris pour leur application et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

### **Autoconsommation collective dans les habitations à loyer modéré**

(décrets n° 2021-895 et n° 2021-896 du 5.7.21 : JO du 7.7.21)

La loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat a acté la compétence des organismes HLM pour créer, gérer et participer à des opérations d'autoconsommation collective d'électricité (cf. [Analyse juridique n° 2019-17](#)). Pour mémoire, une opération d'autoconsommation est dite collective lorsque la fourniture d'électricité est effectuée entre un ou plusieurs producteurs et un ou plusieurs consommateurs finals liés entre eux au sein d'une personne morale et dont les points de soutirage et d'injection sont situés sur le réseau basse tension et respectent des critères, notamment de proximité géographique (Code de l'énergie : L.315-2).

Pris en application de ce texte, le décret du 7 juillet 2021 vient préciser les modalités d'information des locataires HLM dans ce cadre et celles tenant à leur droit de retrait d'une telle opération d'autoconsommation collective (Code de l'énergie : R.315-12 à R.315-15).

Ainsi, lorsqu'une opération d'autoconsommation collective réunit un organisme HLM et ses locataires, le bailleur doit organiser une réunion avec ces derniers afin de leur apporter des informations sur le projet, au moins un mois avant sa mise en œuvre (pendant ce délai, le locataire peut manifester son refus).

Cette information doit notamment comprendre :

- l'identité de la personne morale organisatrice de l'opération l'autoconsommation collective ;
- la description de l'opération d'autoconsommation collective ;
- les modalités de répartition de l'énergie entre les locataires envisagées ;
- la durée de l'opération et les conditions dans lesquelles ses caractéristiques peuvent être modifiées ;
- le délai du préavis.

À noter que le droit de retrait des locataires devient effectif après un préavis maximum de deux mois.

Par ailleurs, chaque nouveau locataire doit être informé de l'existence d'une opération d'autoconsommation collective, par la remise, au plus tard lors de la signature du bail, d'un document reprenant l'ensemble des informations du projet. Le bail indique également l'existence d'une opération d'autoconsommation collective. Le locataire dispose de 14 jours à compter de la signature du bail pour faire part au bailleur de son refus de participer. En outre, la résiliation du bail entraîne automatiquement l'interruption de la participation du locataire à l'opération d'autoconsommation collective à la date de sa résiliation (pas d'autre démarche nécessaire).

Un second décret du même jour abroge l'article D.315-2 du Code de l'énergie, qui définissait la notion d'installation de production ; cette dernière était entendue comme l'ensemble des installations appartenant à un même producteur participant à l'opération d'autoconsommation collective.

### **Réforme du diagnostic de performance énergétique**

(arrêté du 17.6.21 : JO du 24. 6.21)

Pour mémoire, la loi ELAN du 23 novembre 2018 a amorcé une réforme du Diagnostic de performance énergétique (DPE). Cette réforme a été finalisée par l'entrée en vigueur de trois arrêtés en date du 31 mars 2021 (cf. [Habitat Actualité n° 180](#)). À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021, les DPE des logements sont ainsi réformés et deviennent opposables. Les diagnostiqueurs immobiliers devront, désormais, utiliser des logiciels intégrant le nouveau moteur de calcul du DPE « 3CL-DPE-2021 ».

L'arrêté du 17 juin 2021 modifie l'arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au DPE et aux logiciels l'établissant et fixe une période transitoire. Le texte permet ainsi d'utiliser des logiciels encore en cours d'autotests par leurs éditeurs, mais ayant passé au moins 12 tests sur la base des 150 demandés.

À compter du 1<sup>er</sup> octobre 2021, tous les logiciels devront, cependant, avoir été évalués sur l'ensemble des autotests et l'autoévaluation des éditeurs sera possible jusqu'au 31 décembre 2021.

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

### **Expérimentation « RGE Qualification-Chantier »**

(arrêté du 18.5.21 : JO du 20.5.21 / décision du 30.4.21 : JO du 7.5.21)

Pour mémoire, la « qualification-chantier » est un mécanisme dérogatoire au dispositif « Reconnu garant de l'environnement » (RGE) mis en place pour une durée de deux ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 en France métropolitaine (arrêté du 24.12.20 : JO du 30.12.20). Il permet aux entreprises non qualifiées RGE d'obtenir, au coup par coup et de façon limitée, une qualification pour réaliser des travaux éligibles aux aides publiques (cf. [Habitat Actualité n° 178](#)).

Par décision du 30 avril 2021, les ministres de la Transition écologique et du Logement mettent en place le comité chargé de conduire l'évaluation de l'expérimentation « RGE Qualification-Chantier », en application de l'arrêté du 24 décembre 2020. Le comité est chargé :

- de dresser un bilan du nombre d'entreprises ayant bénéficié de qualifications-chantiers, des catégories de travaux concernées, des non-conformités relevées lors des contrôles de réalisation ;
- d'effectuer un suivi du nombre d'entreprises ayant fait la demande d'un signe de qualité après avoir bénéficié de la présente expérimentation.

En outre, l'arrêté du 18 mai 2021 étend le dispositif expérimental en Guadeloupe, Martinique, Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour une durée de deux ans à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2021. Il prévoit la constitution, par décision de la ministre de la Transition écologique, d'un comité d'évaluation de l'expérimentation pouvant être mutualisé avec le comité d'évaluation mis en place pour la France métropolitaine.



## Urbanisme

### Constructions démontables : dispense de formalités d'urbanisme

(décret n° 2021-812 du 24.6.21 : JO du 26.6.21)

La durée maximale d'implantation des constructions temporaires et démontables, dispensées de toute formalité, prévue au premier alinéa de l'article R.421-5 du Code de l'urbanisme est modifiée. Le décret du 24 juin 2021 adapte ainsi temporairement le régime de dispense de formalités d'urbanisme applicable à certaines constructions démontables.

Les constructions temporaires et démontables implantées jusqu'au 31 décembre 2022 concernées sont :

- celles exclusivement à usage de résidence universitaire, de résidence sociale, de centre d'hébergement et de réinsertion sociale et de structure d'hébergement d'urgence ;
- lorsque la durée d'implantation n'excède pas 18 mois.

### Compétence du tribunal et démolition d'un ouvrage

(Cass. Civ III : 27.5.21)

En l'espèce, un couple avait déposé une demande de permis de construire, qui a été refusée par arrêté du maire. Le tribunal administratif avait ensuite annulé cet arrêté, mais sa décision avait été annulée en appel. Entre ces deux décisions, les époux avaient réitéré leur demande de permis de construire et, en l'absence de réponse de la commune, avaient fait construire leur maison. La commune les a assignés pour obtenir sa démolition.

La Cour de cassation rappelle les règles de compétence juridictionnelle. Il appartient exclusivement à la juridiction judiciaire de statuer sur l'action d'une commune tendant à la démolition d'une construction irrégulièrement édifiée sur une propriété privée. Toutefois, il appartient à la juridiction administrative de statuer sur l'existence d'un permis de construire tacite, né du silence gardé par l'administration (à l'expiration du délai d'instruction de la demande de permis formée avant que le jugement d'annulation de la décision qui a refusé de délivrer le permis de construire ne soit devenu définitif).

### Divisibilité d'une clause abusive

(Cass. Civ I : 2.6.21)

En l'espèce, un couple avait souscrit un contrat de prêt immobilier, dont les conditions générales prévoyaient une vingtaine de cas pour lesquels les sommes dues seraient immédiatement exigibles, notamment en cas de retard de plus de 30 jours dans le paiement d'une échéance. Cette clause de déchéance du terme précisait en outre que l'emprunteur serait averti par lettre simple dans ce cas.

Après avoir reçu des commandements de payer en vue de la saisie vente de leur bien immobilier, les époux ont assigné la banque pour demander leur annulation. Selon eux, la clause, qui comportait des causes de déchéances du terme dont certaines se rapportent à des causes extérieures au contrat, était abusive.

La Cour de cassation précise, en prenant soin de citer la jurisprudence européenne (CJUE : 26.3.19, Abanca Corporación Bancaria SA, C-70/17, et Bankia SA, C-179/17), qu'une clause de déchéance du terme dont seules certaines des causes sont abusives peut être maintenue, dès lors qu'en raison de sa divisibilité, la suppression des éléments qui la rendent abusive n'affecte pas sa substance. En conséquence, les autres causes de déchéance du terme liées à l'exécution du contrat restent valables et peuvent ainsi être mises en œuvre.



## Collectivités locales

### **O**utre-mer : aides aux logements locatifs aidés

(décret n° 2021-809 du 24.6.21 : JO du 26.6.21)

Dans le cadre du plan Logement Outre-mer 2019-2022, le décret du 24 juin 2021 ouvre de nouveaux financements de l'État (subventions et prêts) pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements locatifs aidés en Outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte), dans l'objectif d'apporter des nouvelles réponses aux problématiques des personnes en difficultés d'accès au logement.

Des subventions de l'État, ouvrant droit par ailleurs à des prêts accordés par la Caisse des dépôts, peuvent être attribués :

- aux organismes d'HLM ;
- aux Sociétés d'économie mixte (SEM) ayant pour objet statutaire la réalisation de logements ;
- aux SEM de construction constituées en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte (en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 tendant à l'établissement et à l'exécution de plans d'équipement et de développement économique et social des territoires et départements d'outre-mer).

À cette liste, le décret ajoute deux nouveaux bénéficiaires :

- les collectivités territoriales ou leurs groupements, sauf pour les opérations de construction qui peuvent être réalisées par un organisme HLM ou une SEM et sous réserve que ces collectivités ou groupements n'aient pas conclu de conventions de délégation des aides à la pierre ou de délégation de compétences sur les politiques d'aides au logement ;
- les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage, sous réserve que les opérations réalisées comprennent majoritairement des logements adaptés aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulière.

Pour mémoire, un [bilan du plan Logement Outre-mer](#) a été publié en mars 2021.

## Propositions, Projets

### Directive européenne sur le crédit aux consommateurs

(proposition de directive du Parlement européen et du Conseil relative aux crédits aux consommateurs du 30.6.21)

Pour mémoire, la directive 2008/48/CE du 23 avril 2008 relative aux contrats de crédit aux consommateurs a établi un cadre européen harmonisé pour le crédit à la consommation. L'objectif de cette directive est de favoriser le développement du marché intérieur pour ces crédits et de garantir un niveau élevé de protection des consommateurs.

Selon la Commission européenne, depuis son adoption, le passage au numérique a modifié la prise de décision et les habitudes des consommateurs, qui souhaitent des procédures plus simples pour obtenir un crédit et effectuer cette démarche en ligne. De nouveaux acteurs des marchés, comme des plateformes de prêts entre particuliers, ainsi que de nouveaux produits comme les crédits à court terme, sont apparus. Par ailleurs, la crise liée à la Covid-19 a eu une incidence majeure sur le marché du crédit et sur les consommateurs les plus vulnérables.

Dans ce contexte, la Commission européenne a proposé la révision des règles applicables en matière de crédit à la consommation.

Le projet prévoit notamment :

- **une adaptation au numérique et une meilleure visibilité des informations** : les informations liées aux crédits devraient être présentées de manière visible et être adaptées aux appareils numériques de manière à ce que les consommateurs comprennent ce à quoi ils s'engagent ;
- **une obligation d'évaluer la solvabilité du consommateur** : les règles d'évaluation de la solvabilité des consommateurs, c'est-à-dire leur capacité à rembourser le crédit, seraient améliorées, dans le but d'éviter le surendettement. Ainsi, le prêteur devrait notamment évaluer la capacité du consommateur à rembourser le crédit, en tenant compte de l'intérêt du consommateur et en se fondant sur des informations nécessaires et proportionnées sur les revenus et les dépenses de ce dernier, ainsi que sur d'autres circonstances financières et économiques, sans aller au-delà de ce qui est strictement nécessaire pour procéder à une telle évaluation ;
- **une extension de l'application de la directive consommation** : à ce jour, certains contrats de crédit n'entrent pas dans le champ d'application de la directive consommation. La proposition prévoit d'élargir l'application de la directive 2004/38, notamment aux contrats de prêts à court terme et dont le montant est généralement inférieur au seuil minimum de 200 euros, aux contrats de crédit remboursables dans un délai maximum de trois mois, aux contrats de crédit sans intérêt et sans autres frais et aux contrats de crédit-bail ;
- **des mesures en matière de services de conseil** : il est proposé que l'établissement prêteur indique explicitement au consommateur, dans le cadre d'une transaction donnée, si des services de conseil lui sont fournis ou peuvent lui être fournis ;
- **des mesures en matière d'éducation financière** : les États membres devraient promouvoir des mesures d'éducation financière, de façon à améliorer la culture financière des consommateurs, y compris pour les produits vendus par voie numérique ;
- **la mise en place de services de conseil aux personnes endettées** : les États membres devraient mettre en place des services de conseil aux personnes endettées. Il s'agirait d'une aide personnalisée, de nature technique, légale ou psychologique, apportée par des opérateurs professionnels indépendants dans l'intérêt des consommateurs qui ont ou pourraient avoir des difficultés à respecter leurs engagements financiers.

Les propositions de la Commission feront l'objet d'une discussion au sein du Conseil et du Parlement européens.

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

(projet de loi n° 3875 du 10.2.21)

Le projet de loi « climat et résilience », présenté en Conseil des ministres le 10 février 2021 (cf. [Habitat Actualité n° 179](#)), a été adopté en première lecture à l'Assemblée nationale le 4 mai 2021 (cf. [Habitat Actualité n° 180](#)) et par le Sénat le 29 juin 2021. Il sera examiné en Commission mixte paritaire (CMP), à partir du 12 juillet 2021.

Les principales mesures du titre « Se loger » ayant fait l'objet d'une modification au cours de la discussion au Sénat concernent notamment :

- le calendrier des exigences imposées aux bailleurs en matière de décence énergétique ; le niveau de performance d'un logement décent devrait être compris entre les classes A et D à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2040 (et non plus 2034). De plus, une exonération aux obligations en matière de décence énergétique serait prévue pour les bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien, ne peuvent faire l'objet de travaux de rénovation énergétique (P JL : art. 42) ;

- la possibilité pour le bailleur de délivrer au locataire un congé au terme du bail, motivé par la réalisation de travaux de rénovation énergétique impliquant la libération des lieux, lorsque ces travaux sont nécessaires aux respects des obligations en matière de décence énergétique (P JL : art. 42 bis A) ;
- l'exclusion de l'expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers (loi ELAN : art. 140) aux logements classés F ou G faisant l'objet d'une rénovation performante (P JL : 41) ;
- l'exonération de l'obtention d'un « permis de louer » lorsque le logement est géré par un professionnel soumis à la loi du 2 janvier 1970, dite « loi Hoguet » (P JL : art. 42 bis A) ;
- l'application d'une TVA réduite à 5,5 % pour les livraisons à soi-même portant sur des travaux notamment de rénovation énergétique, d'adaptation à l'âge ou au handicap, de mise au norme de la décence (P JL : art. 42 bis AA) ;
- la création d'incitations financières pour favoriser la réalisation de rénovations performantes et globales (P JL : art. 39 bis C) ;
- la modification des caractéristiques du service public de la performance énergétique (P JL : art. 43) ;
- les conditions d'exercice d'un droit de surplomb pour les propriétaires souhaitant réaliser des travaux d'isolation par l'extérieur (P JL : art. 44 bis) ;
- la prise en compte des territoires ruraux dans la maîtrise de l'étalement urbain et dans les documents de planification (P JL : art. 48) ;
- la définition de la notion de sol, d'artificialisation nette de sol et de renaturation (P JL : art. 48 et s.)...

Les nouvelles modalités du Service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH) sont un enjeu fort pour le réseau des ADIL, qui est fortement mobilisé pour répondre aux questions sur la rénovation énergétique de l'habitat : les consultations en la matière, qui avaient connu une forte progression entre 2018 et 2019 (+ 9 points), se maintiennent comme activité prépondérante du réseau (20 %) avec 176 482 consultations en 2020.

Dans sa dernière version, le texte prévoit le déploiement d'un réseau de guichets d'accompagnement à la rénovation, ayant des compétences techniques, juridiques, financières et sociales équivalentes sur l'ensemble du territoire national. Ces guichets seraient prioritairement mis en œuvre en lien avec les maisons de service au public, à l'échelle de chaque EPCI, en cohérence avec les orientations locales, notamment des plans climat-air-énergie et des programmes locaux de l'habitat. L'animation nationale de ce réseau serait confiée à l'État et à l'Anah.

Les missions de ces guichets seraient précisées :

- proposer un service indépendant d'information, de conseil et d'accompagnement des maîtres d'ouvrage privés, qu'ils soient propriétaires, locataires ou syndicats de copropriétaires, et de leurs représentants ;
- présenter les aides nationales et locales à la rénovation notamment énergétique ;
- apporter aux ménages des informations juridiques liées à la performance énergétique de leur logement, notamment en orientant les propriétaires de logements qui ne respectent pas les critères de décence énergétique, ainsi que les locataires de tels biens, vers les ADIL et les Commissions départementales de conciliation (CDC) ;
- informer les ménages des risques liés à l'existence de pratiques frauduleuses ;
- informer les acquéreurs d'un bien soumis à l'obligation d'audit (CCH : L.126-28-1) ; à cette fin, une obligation d'information des guichets par les notaires rédacteurs d'acte seraient créée ; un décret devrait préciser les modalités de cette transmission d'information.

Les informations et les conseils délivrés dans ce cadre seraient gratuits et personnalisés.

Les objectifs de ce déploiement seraient clarifiés. Ces guichets viseraient à :

- aider les ménages à élaborer un projet de rénovation énergétique ;
- à mobiliser les aides financières publiques ou privées ;
- orienter les ménages vers des professionnels compétents tout au long du projet de rénovation et, en fonction de leurs besoins, à leur recommander de recourir au conseil architectural délivré par les Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE).

En parallèle de ce dispositif, le consommateur pourrait bénéficier d'une mission d'accompagnement comprenant, lorsque cela est nécessaire, un appui à la réalisation d'un plan de financement et d'études énergétiques, ainsi qu'une assistance à la prospection et à la sélection des professionnels. Cette mission pourrait comprendre une évaluation de la qualité des travaux réalisés par ces professionnels. Cette mission d'accompagnement serait réalisée par des opérateurs agréés par l'État.

La délivrance de la prime de transition énergétique « MaPrimeRénov' » et des aides à la rénovation énergétique de l'Anah serait progressivement conditionnée au recours à un accompagnement pour certaines rénovations énergétiques performantes ou globales.



En l'état, le projet de loi renvoie à un décret le soin de préciser, notamment :

- le contenu de l'accompagnement, y compris les niveaux de performance énergétique visés par les rénovations faisant l'objet d'un accompagnement ;
- la durée et les modalités d'obtention et de retrait de l'agrément des opérateurs, ainsi que les garanties financières, de compétence, y compris en ce qui concerne les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales propres aux différents types de bâti, de probité et de moyens requises ;
- les modalités de contrôle des opérateurs et des travaux de rénovation faisant l'objet d'un accompagnement, permettant notamment d'assurer la neutralité des opérateurs dans les choix techniques préconisés et la qualité des travaux réalisés ;
- les relations entre les opérateurs et les guichets, ainsi qu'entre ces opérateurs et les collectivités territoriales ou leurs groupements contribuant au déploiement du SPPEH...

Dans ce contexte, le ministère de la Transition écologique, avec son opérateur, l'Anah, a ouvert, du 1<sup>er</sup> au 25 juillet, une concertation auprès des acteurs publics et privés de la rénovation. Cette phase de concertation vise à affiner les modalités de mise en œuvre de la mission d'accompagnement.

## Fenêtre sur...

### Les acteurs

#### Action Logement immobilier

À la suite de son Conseil d'administration du 8 juin, Action Logement Immobilier a nommé **Valérie Pujol** Vice-présidente.

#### Association Foncière Logement

À l'issue de son Conseil d'administration du 4 juin, Association Foncière Logement, a élu **Cécile Mazaud** à sa présidence.

#### ANCOLS

(décret du 5.7.21 : JO du 6.7.21)

Par décret du Président de la République, **Martine Latare** est nommée présidente du Conseil d'administration de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS).

#### CGLLS

(arrêté du 8.6.21 : JO du 12.6.21)

Par arrêté ministériel, **Marianne Laurent** est nommée Directrice générale de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

#### HCLPD

(décret du 5.7.21 : JO du 7.7.21)

**Bernard Devert** est nommé par décret à la présidence du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées (HCLPD). Il est élu pour une durée de cinq ans.

#### Ordre des géomètres-experts

(communiqué de presse du 16.6.21)

**Joseph Pascual** est élu Président du Conseil supérieur de l'ordre des géomètres-experts pour une durée de deux ans.

## Édition

## ANIL

**Les actions de l'ADIL en matière d'accèsion à la propriété**

L'offre de services présente l'ensemble des expertises proposées par les ADIL en matière d'accèsion à la propriété à destination du grand public et des acteurs publics.

*En savoir plus : lire l'offre de services*

## ANIL et ministère du Logement

**Les aides en cas d'impayés de loyer**

L'ANIL et le ministère en charge du Logement publient un guide dédié à la prévention des expulsions locatives. À destination des locataires, ce guide présente les différentes aides pour se prémunir des impayés de loyer.

*En savoir plus : lire le guide*

## Ministère de la Transition écologique et Cerema

**Le nouveau Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

Ce guide, à l'attention des diagnostiqueurs, les éclaire sur la réforme du DPE et harmonise les pratiques sur le terrain.

*En savoir plus : lire le guide*

## Anah

**MaPrimeRénov'**

Cette fiche dédiée à l'aide MaPrimeRénov' détaille les conditions pour en bénéficier, indique les types de travaux concernés, précise les nouveautés 2021 et explique comment faire la demande.

*En savoir plus : lire la fiche*

## ADEME

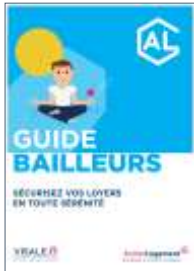


### Aides financières 2021

Le guide des aides a été mis à jour, notamment au regard de la modification du dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE).

*En savoir plus : lire le guide*

## Action Logement



### Guide bailleur, sécurisez vos loyers en tout sérénité

Ce guide à destination des propriétaires présente Visale, la garantie d'Action Logement. Il recense les différentes étapes à suivre pour créer son compte, mettre en place le premier cautionnement, mettre en jeu la garantie, faire face à un impayé ou des dégradations.

*En savoir plus : lire le guide*

Date de publication : 8 juillet 2021

N° ISSN : 2780-4518

Directrice de la publication : Roselyne Conan

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

Assistante de rédaction : Marie-Claire Benard

Internet : [www.anil.org](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](#)