



Juin 2020

S O M M A I R E

ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL		2
Baromètre de la consultation des ADIL sur les thèmes impayé et expulsion		2
De nos partenaires		2
Logements suroccupés, personnes âgées isolées... : des conditions de confinement diverses selon les territoires		2
Les impacts de la crise du Covid-19 sur l'immobilier résidentiel		2
Coûts et bénéfices d'un plan de rénovation des passoires énergétiques en dix ans		3

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Covid-19 : mesures d'urgence	4	Qualité de l'habitat	8
Financement	5	Urbanisme	10
Fiscalité	5	Collectivités locales	11
Location	6	Professionnels	12
Publics en difficulté	7	Droit général	13
Copropriété	7		

FENÊTRE SUR...

Les acteurs	14
Ministère de la Transition écologique et solidaire	14
Foncière Logement	14
Les institutions	14
ANCT : modalités d'interventions	14
Composition du Conseil de l'immobilier de l'État	14

ÉDITION

ANIL	15
Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales	15
Anah	15
SOLiHA	15
Qualitel	15
Conseil national du bruit	15

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

Baromètre de la consultation des ADIL sur les thèmes impayé et expulsion

ANIL, avril-mai 2020

Du fait de la crise sanitaire du Covid-19, une partie des ménages locataires peut subir une baisse de ressources et rencontrer en conséquence des difficultés de paiement de loyer. Certains de ces ménages, ou leur bailleur, peuvent être amenés à consulter une ADIL pour connaître leurs droits, les aides disponibles et les démarches à mener.

Pour mieux appréhender l'évolution des impayés de loyer, la DIHAL a initié une démarche d'échanges

entre l'ensemble des professionnels du secteur du logement. L'ANIL contribue à cette démarche en proposant un indicateur avancé à partir du suivi du nombre de consultations relatives aux impayés et aux expulsions dans le réseau des ADIL.

Le baromètre est actualisé régulièrement et diffusé sur le [site de l'ANIL](#).

En savoir plus : consulter le baromètre

Études & commentaires ... De nos partenaires

Logements suroccupés, personnes âgées isolées... : des conditions de confinement diverses selon les territoires

Vincent Bernard, Gabrielle Gallic, Olivier Léon, Catherine Sourd, Insee Focus, avril 2020

L'Insee propose un focus sur les effets du confinement sur les conditions de logement des français. Pour faire face à la crise sanitaire liée au Covid-19, depuis le 17 mars 2020 des mesures strictes de confinement ont été mises en place, accentuant la précarité de certaines situations, notamment celle des personnes habitant dans un logement suroccupé et les personnes vivant seules.

En effet, selon des chiffres de 2016, plus de cinq millions de personnes habitent dans des logements suroccupés, soit 8,2 % de la population (hors Mayotte) dont 74 % vit dans de grandes agglomérations de plus de 100 000 habitants. La suroccupation est calculée en comparant la composition du ménage et le nombre de pièces du

logement. Cette situation est encore accentuée dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) où le taux de suroccupation s'élève à 25,4 % en Île-de-France. Les types de ménages les plus touchés sont les familles monoparentales avec au moins un enfant de moins de dix ans dont le taux de suroccupation du logement atteint 25 %.

Un autre effet exacerbé par le confinement est l'isolement des personnes vivant seules. C'est particulièrement le cas pour les personnes âgées, notamment lorsqu'elles vivent dans des communes dépourvues de commerces alimentaires. C'est aussi le cas des personnes précaires, porteuses d'un handicap ou n'ayant pas accès à internet.

En savoir plus : lire l'étude

Les impacts de la crise du Covid-19 sur l'immobilier résidentiel

Alain Tourdjman, Isabelle Friquet-Lepage, Bertrand Cartier, Groupe BPCE, avril 2020

Le groupe BPCE propose, début avril, une première projection économique des impacts de cette crise sur le logement et le marché du crédit à l'habitat. Le secteur de l'immobilier représente 15 % du PIB en France, c'est environ 2 millions d'emplois directs et 500 000 emplois indirects. La crise du Covid-19, contrairement aux crises précédentes, est très particulière et se traduit par un choc de demande d'une ampleur inédite et imprévisible. Tout en soulignant la difficulté à réaliser un éclairage précis dans le contexte actuel, l'étude apporte un éclairage sur la logique de propagation de l'onde de choc sur le marché résidentiel. L'analyse s'intègre dans la ligne des chiffrages d'impact de la crise établis par l'Insee. Deux scénarios ont été établis : dans le premier, la récession économique se solderait par une baisse de 3 % du PIB en 2020 tandis que dans le second, plus négatif, la baisse équivaldrait à 6 %. Dans les deux cas mais avec des conséquences d'ampleur bien

différentes, l'économie française connaîtrait un rebond de 2,5 % en 2021. Les auteurs alertent sur le fait que ces deux scénarios sont indicatifs et doivent être considérés comme des éléments de cadrage a priori. En partant de ces éléments, le document étudie chacun des scénarii en analysant le contexte, les impacts potentiels et parfois les mesures de soutien envisagées sur le marché résidentiel à travers quatre grands thèmes :

- la production de logements, en se basant sur l'arrêt de la production mesurée par les volumes d'autorisations de construire et les mises en chantier ;
- la vente de logements, en faisant une analyse distincte selon les différents marchés, le marché de la promotion immobilière, le marché des maisons individuelles en secteur diffus, le marché du neuf et le marché de l'ancien ;
- les prix immobiliers, qui, selon les scénarii, et en fonction du marché du neuf ou de l'ancien, suivraient une tendance stable ou à la baisse ;

- le marché du crédit à l'habitat, avec un fort ralentissement des transactions et une baisse de la production des crédits nouveaux malgré des taux d'intérêts qui resteraient bas.

Les auteurs concluent l'étude par quelques perspectives à moyen terme faisant le postulat que l'économie du logement risque d'être fragilisée durant au moins deux ans. Ils s'interrogent notamment sur

les enjeux de long terme de la filière comme par exemple à une possible incitation à une transformation des modèles traditionnels de production des logements ou encore à faire face à une transformation des usages du logement (généralisation du télétravail par exemple).

En savoir plus : lire les analyses hebdomadaires

Coûts et bénéfices d'un plan de rénovation des passoires énergétiques en dix ans

Initiative Rénovons, mai 2020

Cette étude de l'Initiative Rénovons présente un scénario prospectif de rénovation de toutes les passoires énergétiques en France en dix ans. Ce plan de rénovation ambitieux permettrait d'atteindre les objectifs de rénovation prévus par la loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV), du Plan de rénovation énergétique des bâtiments et de la loi relative à l'énergie et au climat. Ainsi l'étude présente deux plans complémentaires. Le premier, dénommé scénario cible, a pour objectif de rénover l'ensemble des sept millions de passoires énergétiques, à savoir les logements de classes énergétiques F et G, en les faisant passer à un niveau de performance énergétique D. Le second plan de rénovation mise sur la poursuite des investissements afin d'accompagner les logements dans une seconde phase de rénovation, pour leur permettre d'atteindre un niveau de performance BBC. Le scénario cible est analysé sur la période 2020-2060 et permet de quantifier les coûts et bénéfices pour la société, d'un plan de rénovation énergétique où tous les foyers visés réaliseraient les travaux nécessaires à l'élimination des passoires énergétiques en dix ans. Il prévoit la rénovation de 400 000 logements dès 2020 avec une hausse progressive de celle-ci jusqu'à 825 000 en 2026, pour atteindre une rénovation complète des passoires énergétiques en 2030. Ce scénario suppose de renforcer les dispositifs d'aide publique à la rénovation énergétique, à savoir « Habiter Mieux », le Crédit d'impôt transition énergétique, MaPrimeRénov' et l'Éco-PTZ. L'étude suggère d'élargir leurs conditions d'accès et d'augmenter leurs montants afin d'atteindre la classe énergie D au minimum. Ce plan de rénovation génèrera des bénéfices énergétiques et environnementaux mais aura également des impacts sur l'emploi, la santé, la société, les ménages et l'État. Ainsi en matière d'emploi, ce plan permettra de générer 93 000 ETP sur la période 2020-2030 et 18 000 ETP indirects sur le long terme grâce à l'augmentation du pouvoir d'achat des ménages. Par conséquent, l'État fera également des économies sur le versement des indemnités chômage et enregistrera davantage de recettes fiscales à travers les charges salariales et patronales. En effet, pour chaque euro investi, l'État récupère 1,10 euros net. Sur le plan énergétique, le plan de rénovation permettrait de réaliser des

économies d'électricité de l'ordre de 4,7 % à partir de 2030 et de 6,5 % de gaz. Les économies de fioul seraient, elles, de l'ordre de 7,5 TWh. Cela représente plus de 4,6 millions de barils d'équivalent pétrole, soit l'équivalent de deux jours et demi de consommation de pétrole en France. Sur le plan environnemental, les émissions de GES évitées chaque année, après la fin du plan de rénovation, représentent en moyenne 4,88 MteqCO₂ (millions de tonnes d'équivalent CO₂), soit environ 5,5 % des émissions annuelles de GES. Enfin sur le plan de la santé, l'étude montre que la précarité énergétique engendre un coût de 700 millions d'euros par an à la sécurité sociale et que le plan de rénovation permettra à celle-ci de réaliser des économies de l'ordre de neuf milliards d'euros sur la période 2020-2060.

Le second plan de rénovation encore plus ambitieux évalue les coûts et les bénéfices qu'entraîne un plan de rénovation au niveau BBC de l'ensemble des passoires énergétiques. Ce plan de rénovation va plus loin en proposant une seconde étape de rénovation afin de maximiser la performance énergétique des logements. La première étape quant à elle, se base sur un scénario similaire à celui du scénario cible. Ces deux étapes combinées permettront à l'ensemble des passoires énergétiques d'être rénové au niveau BBC en 2040. En termes de coûts, ce scénario nécessite de doubler les investissements par rapport au scénario cible. En contrepartie, les bénéfices sont démultipliés que ce soit pour la société, les ménages ou l'État. Ainsi, le dynamisme de la filière professionnelle garantit plus de 90 000 emplois sur 20 ans. Sur le plan environnemental, ce plan permettra de réduire les émissions de gaz à effet de serre du secteur résidentiel et tertiaire de près de 17 %. Enfin, la balance énergétique de la France sera également améliorée grâce à une réduction de 2,06 milliards d'euros de la facture gazière et pétrolière. Pour les ménages, les gains globaux sur la facture d'énergie sont très significatifs de l'ordre de 19 euros par m² et par an pour les logements d'étiquette initiale F et 21 euros par m² et par an pour les logements d'étiquette initiale G. Enfin pour l'État, chaque euro investi, lui permettra de récupérer 1,13 euros net.

En savoir plus : lire l'étude

Actualité juridique

Covid-19 : mesures d'urgence

Ordonnances pour faire face à l'épidémie de Covid-19 en lien avec le Logement

La loi du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 a habilité le Gouvernement à prendre différentes mesures par voie d'ordonnances (cf. [Analyse juridique n° 2020-11](#)).

En application de cette loi, 26 ordonnances ont été publiées au Journal officiel du 26 mars 2020.

Ces différents textes du 25 mars 2020 prévoient des mesures en lien avec le Logement :

- prolongation de l'interdiction des coupures d'énergie et de la trêve hivernale ;
- contrats de syndic de copropriété et organisation des juridictions judiciaires ;
- organisation des juridictions administratives ;
- prorogation exceptionnelle des délais ;
- prolongation de droits sociaux ;
- adaptations des règles d'organisation et de fonctionnement des établissements sociaux et médico-sociaux pour faire face à l'épidémie de Covid-19 ;
- prolongation de la durée de validité des documents de séjour ;
- contrats publics ;
- mesures de continuité budgétaire, financière et fiscale des collectivités territoriales ;
- mesures spécifiques pour les entreprises.

L'ordonnance du 15 avril 2020 vient ajuster certaines de ces dispositions, notamment :

- la période juridiquement protégée ;
- le régime des délais de rétractation ou de réflexion ;
- les mesures judiciaires ;
- les rapports contractuels et le régime des clauses pénales ou résolutoires ;
- les délais et procédures en matière administrative ;
- les enquêtes publiques et délais applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Deux ordonnances du 22 avril 2020 apportent des compléments, concernant :

- les mandats de syndic ;
- la prolongation de la trêve hivernale à Saint-Barthélemy, Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon ;
- les titres de séjour ;
- l'Allocation journalière de présence parentale (AJPP) ;
- le fonds de solidarité pour les entreprises ;
- les mesures relatives aux contrats publics ;
- les mesures de continuité budgétaire, financière et fiscale des collectivités territoriales.

Une ordonnance du 7 mai 2020 fixe des délais particuliers applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction pendant la période d'urgence sanitaire.

La loi du 11 mai 2020 proroge jusqu'au 10 juillet l'état d'urgence sanitaire et reporte la fin de la trêve hivernale jusqu'à cette même date. À noter : la loi instaure de nouvelles dispositions dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire concernant la mise en quarantaine, le placement et le maintien en isolement et, notamment, afin de protéger les personnes et enfants victimes de violences ; ils ne pourront pas être mis en quarantaine, placés et maintenus en isolement dans le même logement ou lieu d'hébergement que l'auteur des violences. De même, ils ne pourront pas être amenés à cohabiter lorsque l'auteur de violences est mis en quarantaine, placé ou maintenu en isolement, y compris si les violences n'ont pas été encore sanctionnées. Lorsqu'il ne peut être procédé à l'éviction de l'auteur des violences du logement conjugal ou dans l'attente d'une décision judiciaire statuant sur les faits de violence allégués et, le cas échéant, prévoyant cette éviction, leur relogement dans un lieu d'hébergement adapté devra être assuré.

Une ordonnance du 13 mai 2020 a fixé la fin de la période juridiquement protégée au 23 juin 2020 à minuit.

Une ordonnance du 20 mai 2020 porte des mesures pour permettre la tenue des assemblées générale des copropriétaires à distance.

Un décret du 20 mai 2020 organise la reprise de certains délais en matière de lutte contre l'habitat indigne.

En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2020-12

Remise des lettres recommandées

(arrêté du 15.4.20 : JO du 16.4.20)

Le délai de mise à disposition des lettres recommandées a été exceptionnellement allongé par l'arrêté du 15 avril 2020.

Les envois mis en instance depuis le 20 mars 2020 seront conservés pendant une durée égale à la durée d'application de l'état d'urgence sanitaire, allongée de quinze jours ouvrables.

Lorsque le destinataire retire son pli, l'employé consigne sur la preuve de distribution les nom, prénom du destinataire ou de son mandataire, la pièce justifiant son identité et la date de distribution. Il signe en utilisant un code spécifique à la place du destinataire ou de son mandataire et indique la date de présentation du courrier sur la preuve de distribution.

Financement

Aides personnelles au logement : calcul 2020

(décret n° 2020-451 du 20.4.20 : JO du 21.4.20)

Pour mémoire, le décret du 30 décembre 2019 définit de nouvelles modalités de prise en compte des ressources pour le calcul des Aides personnelles au logement (APL) et les règles applicables au versement de ces aides. Il procède aux modifications rendues nécessaires par la prise en compte de ressources « en temps réel », fondées sur les 12 derniers mois de revenus d'activité connus lors de l'examen du droit à l'aide (l'aide ne sera donc plus calculée sur la base des ressources de l'avant-dernière année civile N-2) (cf. [Habitat Actualité n° 172](#)).

En raison du contexte du Covid-19, le décret du 20 avril 2020 reporte l'entrée en vigueur de cette mesure à une date ultérieure, qui sera fixée par arrêté interministériel au plus tard au 1^{er} janvier 2021.

Modalités de consultation du fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers

(arrêté du 17.2.20 : JO du 20.2.20)

L'arrêté du 17 février 2020 a été pris en application du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (RGPD). Il modifie l'arrêté du 26 octobre 2010 relatif au Fichier national des

incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP) et précise que :

- en cas d'incident déclaré sur un crédit, aucune autre déclaration sur ce même crédit ne peut être réalisée ;
- le prêteur n'a plus l'obligation de conserver le résultat de la consultation du FICP, mais uniquement la preuve de cette consultation sans mention du résultat ;
- la consultation peut avoir lieu avant l'attribution de moyens de paiement et doit être effectuée dans le but d'identifier les personnes en situation de fragilité financière ;
- lorsque la consultation est obligatoire, les établissements ou organismes peuvent se voir délivrer une attestation de consultation du fichier par la Banque de France en cas de contentieux.

Cette mesure est entrée en vigueur le 21 février 2020.

Classement des communes par zones géographiques

(arrêté du 27.5.20 : JO du 4.6.20)

L'arrêté du 27 mai 2020 modifie le classement des communes par zones géographiques, utilisé notamment pour les aides personnelles au logement et la réduction de loyer de solidarité (arrêté du 17.3.78). Ce texte vise la commune de Trilport (en Seine-et-Marne) qui passe de la zone II à la zone I, à compter du 1^{er} juillet 2020.

Fiscalité

Lois de finances rectificatives pour 2020 : déductibilité des abandons de créances pour les bailleurs

(loi n° 2020-289 de finances rectificative pour 2020 du 23.3.20 : JO du 24.3.20 / loi n° 2020-473 de finances rectificative pour 2020 du 25.4.20 : JO du 26.4.20)

Deux lois de finances rectificatives pour 2020 ont été adoptées pour faire face à l'état d'urgence sanitaire lié à l'épidémie du Covid-19. Elles mettent en place des dispositifs exceptionnels, notamment dans le domaine du logement, constituant ainsi des mesures dérogatoires au droit commun, tant pour les bailleurs que pour les locataires.

La loi de finances rectificative du 25 avril 2020 incite les bailleurs à procéder à des abandons de loyers afin d'aider les locataires qui connaissent des difficultés de trésorerie. En effet, elle prévoit la déductibilité des abandons de loyers consentis par les bailleurs aux entreprises entre le 15 avril 2020 et

le 31 décembre 2020. La déduction des éléments accessoires aux loyers, tels que les intérêts d'emprunt, l'assurance ou encore les charges de copropriété, est également admise.

Le bailleur entreprise commerciale qui accepte d'abandonner ses créances de loyers pourra ainsi déduire ses abandons de créances de son bénéfice imposable, sans qu'il soit nécessaire de justifier du caractère normal de cette déduction.

Dans le cas où le bailleur est un particulier, l'abandon de loyer ne sera pas considéré comme un revenu foncier imposable.

À noter que lorsque l'entreprise locataire est exploitée par un ascendant, un descendant ou un membre du foyer fiscal du bailleur, ce dernier doit pouvoir justifier par tous moyens des difficultés de trésorerie de l'entreprise, afin de bénéficier de cette disposition.

Intempéries exceptionnelles et fonds de compensation pour la TVA

(décret n° 2020-574 du 14.5.20 : JO du 16.5.20)

Le décret du 14 mai 2020 détermine la liste des intempéries qui ouvrent droit au bénéfice du fonds de compensation pour la TVA l'année des dépenses engagées pour réparer les dégâts résultant d'intempéries exceptionnelles. Ainsi, les intempéries survenues entre les 22 et 24 novembre 2019 et entre les 1^{er} et 2 décembre 2019 dans des communes des départements des Alpes-Maritimes et du Var ont été reconnues comme ayant un caractère exceptionnel. Les communes listées en annexe du décret pourront donc percevoir le fonds de compensation pour la TVA.

Pinel : expérimentation en Bretagne

(arrêté préfectoral du 19.3.20)

La loi de finances pour 2020 a prévu la mise en œuvre d'une expérimentation relative au dispositif Pinel en Bretagne (LF 2020 : art. 164). L'arrêté préfectoral du 19 mars 2020 définit les conditions d'application de cette expérimentation qui se déroule du 31 mars 2020 au 31 décembre 2021. Il prévoit ainsi les communes et parties de communes bretonnes éligibles au dispositif (consultables sur le site [Géoportail](#)), les plafonds de loyer applicables (notamment déterminés en collaboration avec les ADIL de Bretagne) et indique que les plafonds de ressources des locataires sont identiques à ceux du dispositif Pinel (CGI : art. 2. terdecies, 1,2).

En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2019-20

Dégrèvement de la taxe d'habitation et nouveaux habitants dans une commune

(Rép. Min n° 10331 : JO Sénat du 20.2.20)

La taxe d'habitation est établie au 1^{er} janvier de l'année d'imposition au nom des personnes

physiques ou morales qui ont, à quelque titre que ce soit, la disposition ou la jouissance à titre privatif des locaux imposables (CGI : 1408-1). La taxe d'habitation est calculée d'après la valeur locative du local. Le montant de chaque cotisation individuelle est obtenu en multipliant la base nette d'imposition par les taux d'imposition votés par les collectivités territoriales, groupements et établissements au profit desquels la taxe est perçue. La loi de finances pour 2018 (cf. [Analyse juridique n° 2018-01](#)) instaure un dégrèvement de la taxe d'habitation sur la résidence principale. Ce dispositif s'échelonne sur trois ans. En 2019, la cotisation de taxe d'habitation restant à la charge de ces foyers, après application éventuelle du plafonnement existant, fait l'objet d'un abattement de 65 %. En 2020, 80 % de la population sera dégrévée totalement de la taxe d'habitation sur la résidence principale. La loi prévoit que le dégrèvement est limité à la part de taxe d'habitation calculée à partir du taux de 2017. Tous les habitants redevables de la taxe d'habitation d'une commune peuvent bénéficier de son dégrèvement dès lors qu'ils respectent la condition de non-assujettissement à l'Impôt sur la fiscalité immobilière (IFI) pour les deux redevables principaux et les seuils de Revenu fiscal de référence (RFR) prévus à l'article 1417-II bis 1 du CGI. Dans l'hypothèse où de nouveaux habitants arriveraient dans une commune à une date postérieure à l'année 2017, ils peuvent, comme tout contribuable, bénéficier du dégrèvement de la taxe d'habitation pour leur nouvelle résidence principale s'ils respectent les deux conditions exposées ci-avant. Néanmoins, si la collectivité a décidé d'une hausse du taux de taxe d'habitation en 2018 ou 2019, seule la part de taxe d'habitation calculée à partir du taux de 2017 sera dégrévée. La commune bénéficiera donc d'un dégrèvement ou d'une compensation, à partir de 2021, pour tous nouveaux habitants.



Location

HLM / Collecte de renseignements statistiques en 2020 sur l'occupation des logements

(arrêté du 13.2.20 : JO du 30.4.20)

Les organismes HLM ont jusqu'au 30 août 2020 inclus pour réaliser auprès de leurs locataires l'enquête sur l'occupation du parc social (CCH : L.442-5) et communiquer les données récoltées aux préfets.

Cette enquête remplace, tous les deux ans, l'enquête annuelle relative au Supplément de loyer de

solidarité (SLS). Elle a un champ plus large que cette dernière puisqu'elle concerne également les locataires bénéficiaires de l'APL, ceux vivant dans des logements situés dans les Quartiers prioritaires de la ville (QPV) et dans les Zones de revitalisation rurale (ZRR).

Elle permet la réalisation du rapport du Gouvernement au Parlement sur la situation du logement en France.

Publics en difficulté

Aide exceptionnelle de solidarité aux ménages les plus précaires

(décret n° 2020-519 du 5.5.20 : JO du 6.5.20)

Afin d'aider les ménages défavorisés à faire face aux difficultés financières liées à l'urgence sanitaire, le décret prévoit l'attribution d'une aide exceptionnelle de :

- 150 euros pour les bénéficiaires du Revenu de solidarité active (RSA), de l'Allocation de solidarité spécifique (ASS), de la prime forfaitaire pour reprise d'activité, de l'Allocation équivalent retraite (AER) ou du Revenu de solidarité (RSO) ;
- 100 euros par enfant à charge pour les bénéficiaires des aides citées ci-dessus ou des APL.

Elle est versée directement aux foyers par les organismes de prestations sociales concernés. Elle est incessible et insaisissable (sauf si elle a été versée indument). Un même foyer ne peut bénéficier que d'une seule aide.

Évacuation d'un campement : prise en compte nécessaire des conséquences de l'expulsion

(CEDH : 14.5.20)

La Cour européenne des droits de l'Homme (CEDH), dans un arrêt du 14 mai 2020, a condamné la France pour violation du droit au respect de la vie privée et familiale et du droit à un recours effectif, concernant l'évacuation d'un campement illégal. En l'espèce, l'évacuation avait été réalisée, après mise en demeure et sans intervention préalable du juge en application de la loi de 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ([loi n° 2000-614 du 5.7.00 : art. 9](#)). Ce texte prévoit que les occupants ont la possibilité de former un recours en annulation suspensif devant les juridictions administratives.

Aucun hébergement n'ayant été proposé aux occupants, ils ont dû rejoindre un autre campement également évacué.

Les requérants ont donc saisi la CEDH en invoquant la violation de l'interdiction des traitements inhumains et dégradants ([Conv. EDH : art. 3](#)), du droit au respect de la vie privée et familiale et de leur domicile ([Conv. EDH : art. 8](#)) et du droit à un recours effectif

pour contester leur évacuation forcée ([Conv. EDH : art. 13](#)).

Sur la violation de l'article 3, la Cour a conclu que les requérants n'avaient pas subi de traitements inhumains et dégradants.

Sur la violation de l'article 8, la Cour a estimé que les requérants n'étaient installés dans le campement que depuis six mois lorsqu'ils ont été évacués. Ils ne pouvaient, dans ces conditions, invoquer le droit au respect de leur domicile, en l'absence de tout lien suffisant et continu avec ce lieu.

La CEDH juge cependant qu'une telle mesure d'évacuation d'un campement comporte d'inévitables répercussions sur la vie privée et les liens familiaux. Elle distingue la décision d'expulsion elle-même de ses modalités.

S'agissant des modalités de l'expulsion, la Cour relève que la mesure n'a pas été prise en exécution d'une décision de justice mais selon la procédure de la mise en demeure prévue par la loi de 2000. Or, vu le bref délai entre l'adoption de l'arrêté préfectoral, sa notification et l'évacuation elle-même, aucune des mesures préconisées par la circulaire du 26 août 2012 relative à l'anticipation et à l'accompagnement des opérations d'évacuation des campements illicites n'a été mise en place : relogement, diagnostic des familles et personnes concernées, accompagnement en matière scolaire, sanitaire et d'hébergement ([Circ. n° INTK1233053C, 26.8.12](#)).

L'appartenance des requérants à un groupe socialement défavorisé et leurs besoins particuliers à ce titre doivent être pris en compte dans l'examen de proportionnalité que les autorités nationales sont tenues d'effectuer, non seulement lorsqu'elles envisagent des solutions à l'occupation illégale des lieux, mais aussi lorsqu'elles décident d'une expulsion.

La Cour conclut donc que les modalités de l'expulsion des requérants ont entraîné violation de l'article 8 de la Convention.

Sur la violation de l'article 13, la Cour juge que les requérants n'ont pas bénéficié d'un recours effectif pour contester la mesure d'expulsion.

La CEDH condamne en conséquence la France à verser des dommages-intérêts aux requérants.

Copropriété

Appel en garantie du syndic sans autorisation d'assemblée générale

(Cass. Civ III : 27.2.20)

Le syndic n'a pas à être autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires pour défendre à l'action

introduite à l'encontre du syndic et former une demande en garantie contre l'assureur de la copropriété.

En l'espèce, un copropriétaire possédant plusieurs lots situés sous une toiture-terrasse ayant subi des

infiltrations a assigné en responsabilité le syndicat des copropriétaires en paiement de dommages et intérêts. Le syndicat des copropriétaires a assigné en garantie son assureur, ainsi que la société ayant réalisé des travaux d'isolation de la toiture.

Pour rejeter la demande du syndicat des copropriétaires à l'encontre de son assureur, la Cour d'appel a considéré que l'assemblée générale des

copropriétaires n'avait pas habilité le syndic à agir contre l'assureur de la copropriété ni validé l'action.

Toutefois, la Cour de cassation rappelle que le syndic pouvait, dans une instance dans laquelle il était défendeur, appeler en garantie un coresponsable pour dégager la responsabilité du syndicat des copropriétaires. La Cour a déjà eu l'occasion de se prononcer en ce sens (par exemple, [Cass. Civ III : 30.11.4, n° 00.20453](#)).



Qualité de l'habitat

Stratégie nationale bas carbone et programmation pluriannuelle de l'énergie

(décrets n° 2020-456 et n° 2020-457 du 21.4.20 : JO du 23.4.20)

Instaurées par la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, la Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) et la Stratégie nationale bas carbone (SNBC) composent la feuille de route de la France afin d'atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050.

La SNBC contient des orientations pour la mise en œuvre de la politique d'atténuation des émissions de gaz à effet de serre. Elle a notamment un objectif de réduction des gaz à effet de serre dans le secteur du bâtiment de 95 %, par rapport à 2015. Le décret du 21 avril 2020 révisé cette stratégie en instaurant de nouveaux budgets carbone pour les périodes 2019-2023, 2024-2028 et 2029-2033. Le décret procède également à une répartition des budgets carbone par catégories de gaz à effet de serre, par domaines d'activité et par grands secteurs. Pour mémoire, les budgets carbones fixent des plafonds d'émissions de gaz à effet de serre à ne pas dépasser au niveau national sur des périodes de cinq ans.

Compatible avec la SNBC, la PPE est un outil de pilotage qui fixe la trajectoire énergétique de la France pour les dix prochaines années. Elle définit les priorités d'action des pouvoirs publics pour la gestion de toutes les filières énergétiques sur le territoire. Le décret du 21 avril adopte la PPE pour la période 2019-2028. Celle-ci prévoit la diversification du mix électrique en réduisant la part des énergies fossiles par rapport à 2012. Les objectifs sont par exemple de - 10 % en 2023 pour le gaz naturel, de - 19 % en 2023 pour le pétrole, et de - 66 % en 2023 pour le charbon. En contrepartie, la PPE opte pour une accélération du développement des énergies renouvelables, avec un objectif de développement de la production d'électricité d'origine renouvelable comme l'éolien terrestre et l'énergie radiative du soleil. Pour atteindre ces objectifs, le décret fixe un calendrier indicatif de lancement des procédures de mise en concurrence pour les énergies renouvelables électriques jusqu'en 2024.

Renforcement du label RGE : CITE, Éco-PTZ et MaPrimeRénov'

(décret n° 2020-674 et arrêté du 3.6.20 : JO du 5.6.20)

Pour mémoire, l'entreprise titulaire d'un signe de qualité « Reconnu garant de l'environnement » (RGE), délivré par un organisme de qualification ou de certification spécialisé, satisfait à des exigences de moyens et de compétences pour la réalisation de certains travaux d'économies d'énergie des logements. Seul dispositif reconnu par l'État, le signe de qualité « RGE » permet notamment de s'assurer que l'entreprise dispose des critères de qualification nécessaires pour rendre éligibles aux aides publiques les travaux.

Le décret et l'arrêté du 3 juin 2020 résultent d'une concertation lancée en 2019 par les pouvoirs publics et menée en lien avec les professionnels de la rénovation énergétique et les organismes de certification, afin de renforcer le dispositif RGE. Pour prendre en compte les modifications opérées par la loi de finances pour 2020, le décret précité actualise la liste des dépenses éligibles au Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), à l'Éco-Prêt à taux zéro (Éco-PTZ) et à la prime de transition énergétique (MaPrimeRénov'), pour lesquelles l'entreprise doit justifier du signe de qualité RGE. Ainsi, ce sont désormais 17 catégories de travaux et non plus huit pour lesquelles l'entreprise est soumise au respect de critères de qualification. Ces catégories comprennent de nombreux types de travaux d'isolation thermique avec notamment une distinction entre l'isolation par l'extérieur et l'intérieur. Des catégories nouvelles sont intégrées comme l'installation ou la pose d'émetteurs électriques dont les régulateurs de température, d'équipements de ventilation mécanique. Dans le cadre du CITE transitoire, sont ajoutés les équipements et matériaux installés au titre d'un bouquet de travaux réalisés dans le cadre de la rénovation globale d'une maison individuelle. Ces dépenses sont désormais soumises à l'éco-conditionnalité si le contribuable ne justifie pas de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte avant cette date.

L'arrêté du 3 juin 2020 modifie les critères de qualification pour l'obtention du signe de qualité.

De manière à rendre plus lisible le dispositif, la liste des dépenses éligibles, qui se trouve à l'article 46 AX de l'annexe III au CGI, sera intégrée directement au décret du 16 juillet 2014 relatif à la mention RGE, à compter du 1^{er} janvier 2021. L'arrêté précise que c'est à cette date qu'entrera en vigueur la nouvelle procédure de qualification RGE des entreprises au sein de l'arrêté du 1^{er} décembre 2015.

En outre, le décret et l'arrêté prévoient à partir du 1^{er} septembre 2020, le renforcement des contrôles des travaux réalisés par l'organisme de qualification (Qualibat, Qualifelec et Qualit'EnR) pour lutter contre les fraudes. L'arrêté précise que le contrôle, selon la catégorie des travaux, peut être notamment mené dans les 24 premiers mois des qualifications concernées, sauf en cas de force majeure. L'arrêté détaille également les conditions d'audits supplémentaires mis en œuvre automatiquement par l'organisme qualificateur en cas de non-conformités majeures, qui sont définies dans les grilles d'audits. L'organisme de certification pourra prononcer des sanctions à l'encontre des entreprises ayant réalisé des travaux non-conformes, par exemple en utilisant une fausse qualification RGE pour une catégorie de travaux. Elles pourront encourir une suspension du signe de qualité pouvant aller jusqu'à deux ans, le retrait d'un ou plusieurs signes de qualité ou l'interdiction d'accès à ceux-ci pour une durée maximum de deux ans.

Mise en œuvre des contrôles des CEE

(arrêté du 6.3.20 : JO du 26.3.20)

La loi relative à l'énergie et au climat du 8 novembre 2019 (cf. [Analyse juridique n° 2019-17](#)) contient des dispositions visant à lutter contre la fraude aux Certificats d'économies d'énergie (CEE). Parmi ces dispositions, il est prévu que les modalités des contrôles réalisés aux frais du demandeur sur des opérations d'économies d'énergie, par lui-même ou par un organisme d'inspection accrédité qu'il choisit, soient modifiées. Notamment, le référentiel d'accréditation des organismes d'inspection et les critères d'indépendance de ces organismes vis-à-vis de la personne contrôlée devaient être fixés par arrêté.

Ainsi, le présent arrêté modifie l'arrêté du 29 décembre 2014 relatif aux modalités d'application du dispositif des CEE. D'abord, le référentiel d'accréditation de l'organisme d'inspection est fixé. Ensuite, les exigences requises lorsque le demandeur des CEE réalise lui-même les contrôles ou fait appel à un organisme d'inspection accrédité sont également arrêtées.

Enfin, des précisions sont fournies pour assurer la mise en œuvre de ces contrôles. Une définition de ces contrôles est apportée, le secret des affaires est imposé à l'organisme d'inspection, des mesures relatives à l'indépendance du demandeur qui réalise lui-même les contrôles vis-à-vis de ses ressources,

de ses compétences et des aptitudes en personnel sont également prévues.

Pour les contrôles réalisés après qu'un taux de manquement supérieur à 10 % du volume de CEE ait été mis en évidence, le présent arrêté précise les règles d'indépendance de l'organisme d'inspection chargé de les réaliser.

CEE : nouvelles opérations standardisées et 37 programmes reconduits

(arrêts du 4.5.20 : JO du 19.5.20 et du 27.5.20, n° 0122 et n° 0128)

Un arrêté du 4 mai 2020 crée deux nouvelles fiches d'opérations standardisées d'économies d'énergie. La première fiche concerne la mise en place de chaudière biomasse collective dans le secteur résidentiel (fiche BAR-TH-165). La seconde fiche porte sur la mise en place d'une chaudière biomasse collective dans le secteur tertiaire (fiche BAR-TH-157). Enfin, la fiche RES-CH-108 portant sur la récupération de chaleur fatale pour valorisation sur un réseau de chaleur ou vers un tiers (France métropolitaine) a été modifiée.

Un second arrêté de la même date reconduit 37 programmes d'accompagnement en faveur des économies d'énergie dans le cadre de la quatrième période du dispositif des CEE. Parmi eux, se trouvent des programmes d'accompagnement en faveur des économies d'énergie pour les ménages en situation de précarité énergétique tels que le programme « Plateformes Wimoov – la mobilité durable accessible à tous » ou encore celui mettant en œuvre le « Fonds de garantie pour la rénovation énergétique » qui vise à garantir environ 35 000 Éco-PTZ individuels pour les ménages modestes et 6 500 prêts collectifs d'ici 2022. On peut également trouver, notamment, des programmes de formation des professionnels ou d'acteurs de la gestion immobilière, des programmes visant à informer des syndicats et syndicats de copropriété aux économies d'énergie ou encore des programmes de sensibilisation du public scolaire.

Lignes directrices relatives à certaines opérations spécifiques d'économies d'énergie

(décision ministérielle du 20.2.20 : BO du 13.3.20)

Cette décision ministérielle du 20 février 2020 précise les lignes directrices relatives aux deux opérations d'économies d'énergie suivantes : la mise en place d'un système de récupération de chaleur sur un groupe de production de froid et la récupération de chaleur fatale pour une valorisation sur un réseau de chaleur ou vers un tiers. Ces lignes directrices définissent les modalités de mesurage et de calcul du volume des certificats d'économies d'énergie, notamment la situation de référence et la durée de vie de ces opérations. Le texte est entré en vigueur le lendemain de sa publication.

Règlementation environnementale 2020

(projet de documents méthode RE2020)

Deux projets de documents de méthode sur la réglementation environnementale 2020 ont été publiés sur le site www.batiment-energiecarbone.fr (E+C-). Le premier document contient les principes et les éléments structurants de la méthode, ainsi que l'ensemble de la méthode de calcul de la performance environnementale. Le second document

prévoit les détails méthodologiques précis pour le calcul de la performance énergétique, explicités sous formes de fiches algorithmes. Des tableaux prévoyant les scénarios d'usage des bâtiments complètent ces documents. Il est précisé que ces documents ne décrivent nullement les niveaux d'exigences relatifs à la réglementation environnementale 2020 car ces derniers ne seront pas définis sans concertation.



Urbanisme

ANRU : modalités de gestion et de contrôle

(décret n° 2020-540 du 6.5.20 : JO du 8.5.20)

Pour mémoire, afin de faciliter la mise en œuvre du Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU), la loi ELAN (cf. [Habitat Actualité spécial loi ELAN](#)) a soumis l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) à une gestion financière et comptable privée correspondant à celle applicable aux entreprises industrielles et commerciales.

Pris pour application de l'article 90 de la loi ELAN, le décret du 6 mai 2020 précise le régime comptable et financier, modifie les délégations des compétences du directeur général aux agents de l'établissement et prévoit la signature électronique des actes.

Le décret entre en vigueur le 1^{er} janvier 2021, à l'exception des dispositions relatives au contrôle économique et financier, à la délégation des compétences du directeur général aux agents de l'établissement et à la signature électronique qui entrent en vigueur le 9 mai 2020.

Contestation des droits du pétitionnaire et instruction de l'autorisation d'urbanisme

(CE : 12.2.20)

Pour solliciter une autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire doit justifier de droits sur le terrain concerné (être propriétaire, son mandataire...), en joignant une attestation à sa demande.

En l'espèce, il se prévalait de la qualité de propriétaire en raison d'une promesse de vente du terrain que lui a consentie la commune. Un permis d'aménager tacite lui a été accordé. Or cette promesse a été rendue caduque par une délibération ultérieure de la commune. Cette dernière procède donc au retrait du permis, décision qui est attaquée par le pétitionnaire.

Le Conseil d'État rappelle que le service instructeur n'a pas à vérifier la validité de l'attestation. En revanche, si des informations lui parviennent, sans qu'il les ait sollicitées, et établissant le caractère frauduleux de l'attestation ou faisant apparaître que le pétitionnaire ne dispose d'aucun droit à déposer sa

demande, alors la commune doit refuser de délivrer l'autorisation.

La haute juridiction administrative cite l'exemple de l'information reçue, selon laquelle le juge judiciaire a remis en cause le droit de propriété du pétitionnaire, qui pourrait justifier un refus de délivrance. Or, dans les faits, lorsque l'autorité administrative a statué, le droit de propriété n'avait pas été remis en cause par le juge judiciaire, ce dernier ayant seulement été saisi d'une action engagée pour contester la caducité de la promesse de vente. Par conséquent, le juge en conclut que, faute de manœuvres frauduleuses, le refus de délivrance du permis n'était pas justifié.

Contrôles d'infractions d'urbanisme et utilisation d'images satellite à titre de preuve

(Rép. Min n° 03005 : JO Sénat du 5.3.20)

Interrogé dans une précédente réponse ministérielle ([Rép. Min n° 01425 : JO Sénat du 11.1.18](#)) sur le constat d'une infraction d'urbanisme sur une propriété privée à l'aide d'un drone, le Gouvernement précisait que cette pratique peut être considérée comme illégale dès lors que la zone contrôlée est inaccessible aux regards. Sollicité cette fois-ci sur la légalité de l'utilisation d'images prises par satellite et présentes sur internet, le Gouvernement indique que le propriétaire d'une habitation ne peut s'opposer à la reproduction de l'image de son bien qu'à la condition que l'exploitation de la photographie porte un trouble certain à son droit d'usage ou de jouissance. Par ailleurs, les images prises par satellite ne sont pas recueillies par des officiers de police judiciaire mais par des tiers, et sont publiquement disponibles. Or, selon la jurisprudence, ne peut être annulé un document qui constitue une pièce à conviction et ne procède, dans sa confection, d'aucune intervention, directe ou indirecte, d'une autorité publique (Cass. Crim : 31.1.12) et ce, quand bien même elle aurait été obtenue de manière illicite ou déloyale (Cass. Crim : 27.1.10). Il appartient seulement au juge d'en apprécier la valeur probante, après les avoir soumis à la discussion contradictoire des parties. Les images prises par satellite publiées sur internet peuvent donc être utilisées à titre de preuve.

Servitude de cour commune et règles de construction

(Rép Min n° 13002 : JO du sénat du 14.5.20)

Interrogé sur les règles de construction applicables à la servitude de cour commune, le ministère répond qu'une servitude est une charge établie sur un immeuble, dit fonds servant, pour l'usage et l'utilité d'un autre immeuble appartenant à un autre propriétaire, dit fonds dominant. Dans le cas de la servitude dite de cour commune (CU : L.471-1 et suivants et R.471-1 et suivants), cette charge correspond à une interdiction de bâtir (*non aedificandi*) ou de dépasser une certaine hauteur en construction, afin de préserver des espaces minimaux entre les constructions des deux fonds.

Instituée par voie conventionnelle ou, à défaut d'accord entre les propriétaires des fonds voisins, par voie judiciaire, elle permet de prendre en compte, pour apprécier le respect des distances imposées notamment par le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU), non seulement le terrain du propriétaire qui souhaite construire, tel que délimité par la limite séparative, mais également une partie de la surface du fonds voisin sur lequel la servitude est établie. La constitution d'une servitude de cour commune ne permet donc pas de s'affranchir des règles de distance édictées par le règlement du PLU, mais de modifier l'assiette d'appréciation de leur respect, en la déplaçant partiellement vers la partie du fonds voisin grevée par cette servitude. Une servitude de cour commune ne peut être instituée que sur un fonds privé, et non sur le domaine public ([Tribunal des conflits, 28.4.80, n° 02160, SCI Résidence des Perriers](#)). Sa constitution peut être aussi bien liée à l'octroi d'un permis de construire initial que d'un permis de construire modificatif ([Cass. Civ III du 4.1.95, n° 93-15169](#)). En outre, la Cour de cassation a précisé que la cause d'une servitude de cour commune s'apprécie au moment où elle a été consentie et ne disparaît pas en raison d'une modification ultérieure des règles d'urbanisme ([Cass. Civ III du 23.1.13, n° 11-27086](#)). L'institution des servitudes de cour commune garantit donc le respect des règles d'urbanisme édictées dans l'intérêt général, tout en satisfaisant l'intérêt privé du propriétaire qui souhaite construire.

Régime de déclaration de changement de destination d'un bâtiment

(Rép. Min n° 11144 : JO Sénat du 5.3.20)

Interrogé sur le point de savoir si l'autorisation de changement de destination d'un bâtiment agricole délivrée peut être considérée comme valant également autorisation de faire des travaux, le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales rappelle que les constructions, même lorsqu'elles ne comportent pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire (CU : L.421-1). Un permis d'aménager ou une déclaration préalable peuvent être nécessaires dans certains cas (CU : L.421-2 et L.421-4). La hauteur, la surface occupée, l'emplacement et d'autres caractéristiques déterminent l'autorisation exigible au titre du Code de l'urbanisme.

Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations prévues par le Code de l'urbanisme (R.151-27) sont soumis à déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à un permis de construire (CU : R.421-17).

Le permis de construire est nécessaire dans le cas où le changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations (CU : R.151-28) s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade d'un bâtiment (CU : R.421-14). Lorsque les travaux ne portent que sur l'aménagement intérieur du bâtiment, le régime d'autorisation dépendra du projet suivant, qu'il crée ou non une surface de plancher suffisante. Il appartient au pétitionnaire de renseigner dans sa déclaration préalable ou sa demande d'autorisation l'ensemble des travaux qu'il souhaite entreprendre au titre de cette demande afin que les services instructeurs puissent en apprécier l'adéquation avec les règles d'urbanisme existantes. Ainsi, une déclaration préalable présentée uniquement pour un changement de destination d'un bâtiment agricole ne peut pas valoir autorisation de faire des travaux en dehors de travaux qui, par eux-mêmes, ne nécessiteraient pas d'autorisation d'urbanisme. La réalisation de travaux en l'absence des formalités d'urbanisme nécessaires constitue une infraction pénale qui peut faire l'objet d'un procès-verbal d'infraction (CU : L.480-1).



Collectivités locales

Continuité de l'exercice des fonctions exécutives locales durant l'état d'urgence sanitaire

(ordonnance n° 2020-413 du 8.4.20 : JO du 9.4.20 / rapport au président)

L'ordonnance du 8 avril 2020 prévoit des mesures pour assurer la continuité de l'exercice des fonctions exécutives locales à la suite des élections

municipales. Il s'agit notamment des règles tenant au maintien dans leur fonction, de certains maires et pour la prise de fonction de ceux qui ont été élus dès le premier tour. Elle contient également des dispositions sur l'organisation des conseils départementaux pendant cette période d'état d'urgence sanitaire.

Nouvelles modalités des droits de mutation à titre onéreux

(ordonnance n° 2020-330 du 25.3.20 : JO du 26.3.20)

Lors de la vente d'un bien immobilier, sont perçus une taxe de publicité foncière ou un droit d'enregistrement (DMTO) dont le taux est fixé par les conseils départementaux (ou les collectivités à statut particulier comme la Corse ou la Ville de Paris). Tous les ans, ces assemblées locales doivent transmettre avant le 15 avril aux services fiscaux le nouveau taux, ainsi que les éventuels abattements et exonérations relevant de leur compétence. À défaut, c'est le dernier taux qui est reconduit.

L'ordonnance reporte la date limite d'adoption du vote des taux de DMTO au 3 juillet 2020 pour les collectivités qui ne l'auraient pas déjà fait.

Les nouveaux taux ne s'appliqueront qu'à compter du 1^{er} septembre 2020 (au lieu du 1^{er} juin habituellement).

Demande de prise de position formelle : modalités de mise en œuvre

(décret n° 2020-634 du 25.5.20 : JO du 27.5.20)

La loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique (cf. [Analyse juridique n° 2020-04](#)) a introduit la demande de prise de position formelle (CGCT : L.1116-1 nouveau), qui s'apparente à un « rescrit préfectoral ». C'est un outil au bénéfice des collectivités territoriales et de leurs groupements ainsi que leurs établissements publics leur permettant d'interroger le représentant de l'État sur la mise en œuvre d'une disposition législative ou réglementaire régissant l'exercice de leurs compétences ou les prérogatives dévolues à leur exécutif. Cette demande est facultative et doit être antérieure à la prise de l'acte. Sauf changement de circonstances, si l'acte est conforme à la prise de position formelle,

le représentant de l'État ne peut pas, au titre de la question de droit soulevée, le déférer au tribunal administratif.

Le décret du 25 mai 2020 précise les modalités d'application de ce nouvel article, et particulièrement les conditions de saisine et de réponse du représentant de l'État. Il prévoit en outre que le délai de trois mois, au terme duquel le silence gardé par le représentant de l'État vaut absence de prise de position formelle, court à compter de la date de réception de la demande ou éventuellement de la réception des éléments complémentaires demandés. Ce dispositif pourrait notamment s'appliquer aux pouvoirs de police du maire, par exemple en matière d'édifices menaçant ruine ou d'urbanisme.

Pour plus d'informations sur l'application de la loi précitée, il est possible de consulter le [guide pratique](#) mis à jour par le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.

Propriété des compteurs électriques

(Rép. Min n° 13421 : JO Sénat du 20.2.20)

Le Conseil d'État, dans une décision du 28 juin 2019, a affirmé que la propriété des ouvrages des réseaux publics de distribution d'électricité est attachée à la qualité d'autorité organisatrice de ces réseaux.

Par conséquent, lorsqu'une commune transfère la compétence en matière d'autorité organisatrice de la distribution d'électricité à un Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont elle est membre, qu'il s'agisse d'un EPCI à fiscalité propre ou d'un syndicat chargé de la distribution d'électricité, ce dernier, en tant qu'autorité organisatrice de la distribution d'électricité, devient propriétaire des ouvrages de distribution d'électricité dont font partie les compteurs Linky.



Professionnels

Signature des actes notariés à distance

(décret n° 2020-395 du 3.4.20 : JO du 4.4.20 / CE : 15.4.20)

Le décret du 3 avril 2020 adapte le régime d'établissement des actes notariés sur support électronique afin de tenir compte des mesures prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire et des difficultés pour les parties de se rendre physiquement chez un notaire.

Il introduit une dérogation temporaire à l'exigence de la présence physique chez le notaire pour la réalisation des actes notariés ([décret du 26.11.71 : art. 20](#)). En matière de vente dans le neuf et dans l'ancien, le notaire pourra recueillir le consentement des parties à distance, grâce à un système de

communication qui garantit l'identification des parties, l'intégrité et la confidentialité du contenu.

Cette dérogation prend effet le 5 avril 2020 et sera possible jusqu'à un mois après la fin de l'urgence sanitaire, soit jusqu'au 10 août 2020 (loi du 11.5.20 : art. 1).

Saisi sur requête des notaires faisant valoir le risque de fraude si les parties ne sont pas présentes physiquement, le Conseil d'État a validé le décret du 3 avril 2020. Il a considéré que l'exercice de la mission des notaires alors que les parties ne sont pas présentes physiquement n'est pas contraire à la loi et a souligné le caractère temporaire de la dérogation. Enfin, le recueil du consentement des parties répond aux exigences réglementaires.

Tarifs réglementés des professions du droit / notaires / huissiers de justice

(arrêté du 28.4.20 : JO du 29.4.20)

En raison des circonstances exceptionnelles provoquées par l'épidémie de coronavirus sur le territoire national, et de ses conséquences sur l'activité économique et notamment celle des professions réglementées du droit, la date du 1^{er} mai, à compter de laquelle les nouveaux tarifs, issus des

arrêtés du 28 février 2020 fixant les tarifs réglementés des professions réglementées du droit, s'appliquent aux prestations effectuées par ces professions, est reportée au 1^{er} janvier 2021.

Jusqu'à cette date, les tarifs, dans leur dernière version antérieure à l'entrée en vigueur des arrêtés du 28 février 2020, restent applicables pour ces professions.



Droit général

Pérennisation du droit de dérogation reconnu au préfet

(décret n° 2020-412 du 8.4.20 : JO du 9.4.20)

Le décret du 8 avril 2020 pérennise, à la suite d'une expérimentation menée pendant près de deux années, la faculté donnée aux préfets de région et de département, de déroger aux normes arrêtées par l'administration de l'État pour un motif d'intérêt général afin de tenir compte des circonstances locales.

Il autorise donc le représentant de l'État à prendre des décisions individuelles dérogeant à la réglementation notamment en matière d'aides financières, d'aménagement du territoire, de politique de la ville, d'environnement, de construction, de logement et d'urbanisme.

Elles doivent permettre d'alléger les démarches administratives, de réduire les délais de procédure ou de favoriser l'accès aux aides publiques.

Communication de la date de première audience par voie électronique

(arrêté du 9.3.20 : JO du 14.3.20)

Pris en application du décret du 11 décembre 2019 portant réforme de la procédure civile, l'arrêté du 9 mars 2020 précise les modalités de communication de la date de première audience devant le tribunal judiciaire.

Pour mémoire, l'assignation doit obligatoirement contenir le lieu, le jour et l'heure de l'audience à laquelle l'affaire sera appelée (CPC : art. 56).

Il ouvre la possibilité de communiquer cette date par voie électronique en matière d'assignation avec prise de date à compter du 1^{er} septembre 2020. La date d'audience pourra être adressée au demandeur par

courriel ou pourra être obtenue par le biais d'un huissier ou d'un avocat qui lui communiquera via un réseau informatique sécurisé (pour les huissiers : le Réseau privé sécurisé des huissiers de justice – RPSH ; pour les avocats : le Réseau privé virtuel des avocats - RPVA).

Lorsque la communication de la date est sollicitée par téléphone ou par télécopie, elle sera obtenue auprès du greffe des services civils.

Procédure : examen des éléments de preuve par le juge

(Cass. Civ III : 5.3.20)

Le juge ne peut pas refuser d'examiner un rapport établi unilatéralement à la demande d'une partie, dès lors qu'il est régulièrement versé aux débats, soumis à la discussion contradictoire et corroboré par d'autres éléments de preuve (CPC : art. 16). En l'espèce, une SCI a vendu un studio. L'acquéreur, contestant la superficie du bien vendu, l'a assigné en réduction du prix du bien. Pour attester de la différence de superficie, l'acquéreur a produit un certificat de mesure établi par un diagnostiqueur et corroboré par le rapport d'un géomètre d'expert.

Pour refuser d'examiner ces pièces produites par l'acquéreur, la Cour d'appel a retenu que, même si ces documents techniques ont été versés aux débats et soumis à la libre discussion des parties, ils ont été effectués à la seule demande de l'acquéreur, hors la présence de la venderesse qui n'a pas été appelée pour y participer et qui en conteste la teneur.

Pour la Cour de cassation, toutefois, la Cour d'appel ne pouvait pas écarter ces pièces alors qu'elle avait constaté que les deux rapports avaient été soumis à la libre discussion des parties.

Fenêtre sur...

Les acteurs

Ministère de la Transition écologique et solidaire

(arrêté du 22.5.20 :JO du 24.5.20)

Éric Sacher est nommé sous-directeur des affaires juridiques de l'environnement, de l'urbanisme et de l'habitat à la direction des affaires juridiques au secrétariat général, à l'administration centrale du ministère de la transition écologique et solidaire et du ministère de la cohésion des territoires et des

relations avec les collectivités territoriales. Il entrera en fonction le 8 juin 2020.

Foncière Logement

(foncierelogement.com)

Cécile Mazaud est nommée présidente de Foncière logement. Elle succède à **Hugues Vanel**.

Les institutions

Agence nationale de la cohésion des territoires : modalités d'intervention

(instruction du 15.5.20)

L'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) a été créée par la loi du 22 juillet 2019 et ses missions ont été détaillées dans un décret du 18 novembre 2019 (cf. [Habitat Actualité n° 171](#)).

L'instruction du 15 mai 2020 précise notamment la stratégie d'intervention de l'Agence, son offre de services, l'organisation des relations entre l'agence et ses délégués territoriaux, les modalités de création des comités locaux de cohésion territoriale, le lien avec les établissements publics conventionnés, les modalités d'évaluation de l'impact de l'agence, ainsi que l'organisation de la mission de veille et d'alerte.

Composition du Conseil de l'immobilier de l'État

(décret n° 2020-454 du 20.4.20 : JO du 22.4.20)

Le Conseil de l'immobilier de l'État, organe consultatif placé auprès du ministre en charge du budget est

composé de parlementaires et de personnalités qualifiées dans le domaine de l'immobilier.

Le décret du 20 avril 2020 instaure une évolution de sa composition, avec à sa tête un président désigné par le ministre chargé du domaine. Le conseil compte parmi ses membres deux députés et deux sénateurs, sept autres personnes, notamment un représentant de la chambre des notaires de Paris, en seront également membres.

Il prévoit également la codification dans le Code général de la propriété des personnes publiques des missions, ainsi que les modalités d'organisation et de fonctionnement de cet organisme.

Le conseil a pour mission notamment le suivi et l'évaluation, pour le compte du ministre chargé du domaine, de l'avancement de la démarche de modernisation et l'évolution du parc immobilier de l'État. Ainsi, il établit chaque année un rapport d'activité.

Édition

ANIL

**Acheter un logement HLM**

Dans ce nouveau dépliant, l'ANIL détaille les modalités pour devenir propriétaire d'un logement HLM.

En savoir plus : lire le dépliant

SOLIHA

**Guide du locataire, bienvenue chez vous !**

Ce guide détaille les droits et les devoirs du locataire, les modalités de fin du bail et les charges incombant au propriétaire ou au locataire selon le type de logement et les pièces.

En savoir plus : lire le guide

Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales**Guide de la loi Engagement et proximité**

Le guide pratique sur la loi Engagement et proximité a été mis à jour.

En savoir plus : lire le guide

Qualitel

**Gérer le risque radon pour la construction et la rénovation de logements**

Ce guide, à destination des professionnels, présente des exemples de solutions techniques permettant de gérer le risque de radon dans les opérations de construction et de rénovation des logements.

En savoir plus : lire le guide

Anah

**Et si vous retrouviez du confort énergétique ?**

Ce guide présente les aides de l'État et de l'Anah permettant d'effectuer des travaux de rénovation énergétique chez soi.

En savoir plus : lire le guide

Conseil national du bruit

**Guide de résolution amiable des bruits de voisinage**

Ce guide aide notamment les collectivités territoriales, les associations et les gestionnaires immobiliers à développer les possibilités de recours aux moyens amiables de règlement des différends.

En savoir plus : lire le guide

Date de publication : 9 juin 2020

Directrice de la publication : Roselyne Conan

Comité de rédaction : Romain Bonny, Cécile Can, Léa Chanoine, Maxime Chodorge, Cassandre Chupeau, Laura Delorme, David Gueguen, Wael Jradi, Erwan Lefay, Nicole Maury, Louis du Merle, Clément Pavard, Massamba Sarr, Mélanie Sène, Aurane Sérot

Assistante de rédaction : Marie-Claire Benard

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

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