



Veille juridique

N°72

Juillet 2019

The logo for Fapil, featuring the word "fapil" in a white, lowercase, sans-serif font. Above the letters "a" and "p", there is a stylized white icon of a house with a chimney.

fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

Sommaire

1) Actualité juridique et réglementaire.....	3
Personnes étrangères : modification des titres de séjour exigibles pour l'accès au logement social et au recours Dalo	3
Simplification de l'accès au PLAI adapté pour les organismes MOI	3
Location/sous-location : introduction de l'ensemble des logements sous plafond de loyer « Anah social » dans le décompte SRU	4
Fixation des loyers et redevances maximums des conventions ouvrant droit à l'APL.....	5
a) Les plafonds de loyer liés au financement des logements sociaux	5
b) Les plafonds de loyer liés au conventionnement Anah	5
Application du dispositif « Denormandie Ancien ».....	6
a) Périmètre d'application du dispositif	6
b) Réduction d'impôt	6
c) Les travaux de rénovation éligibles	6
d) Lien avec Louer Abordable	7
Intermédiation locative et logement des travailleurs saisonniers : quelles missions déléguées aux communes pour les organismes agréés	7
Nouvelles règles de décote pour les terrains privés de l'Etat et des établissements	7
2) Décrets d'application de la loi Elan.....	9
Mise en œuvre de l'encadrement des loyers « version loi Elan »	9
Expérimentation d'une nouvelle politique des loyers dans le parc social	9
Adaptation du mode de calcul du supplément de loyer de solidarité.....	10
Accessibilité des logements : entrée en application de nouvelles normes.....	10
Individualisation des frais de chauffage et de climatisation.....	11
Occupation temporaire de locaux vacants : des précisions apportées sur les modalités de l'expérimentation.....	12
Articulation entre la résiliation du bail et la procédure de surendettement	12
3) Instructions gouvernementales	13
Renforcement de la lutte contre l'habitat indigne.....	13
Missions et fonctionnement des centres provisoires d'hébergement (CPH)	13
4) Questions/réponses	15
L'autorisation préalable et la déclaration de mise en location sont-elles obligatoires pour les logements conventionnés ?.....	15
Dans le cadre d'un bail à construction, les logements doivent-ils toujours être libres d'occupation à l'échéance du bail ?.....	15

1) Actualité juridique et réglementaire

Personnes étrangères : modification des titres de séjour exigibles pour l'accès au logement social et au recours Dalo

Deux arrêtés du 29 mai 2019 actualisent les listes de titres de séjour permettant aux personnes étrangères de justifier de leur résidence régulière en France afin de bénéficier d'un logement social ou du droit au logement opposable (Dalo).

Le [premier arrêté](#) concerne la liste des titres de séjour éligibles pour **l'attribution d'un logement HLM**. Par rapport au précédent arrêté, il intègre quatre nouveaux titres :

- La carte de séjour pluriannuelle
- Le certificat de résidence pour les ressortissants algériens
- Le récépissé de demande de titre de séjour valant autorisation de séjour portant la mention « reconnu réfugié » ou « a obtenu le bénéfice de la protection subsidiaire ».
- Les autorisations provisoires de séjour (APS) définies à [l'article L316-1-1](#) du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile (Ceseda).

Les autres modifications sont liées à l'évolution des titres de séjour contenus dans le Ceseda. Cet arrêté prend effet immédiatement et l'arrêté du 1^{er} février 2013 est abrogé.

Le [second arrêté](#) concerne la liste des titres de séjour éligibles pour **l'accès au Dalo**. Elle comporte logiquement les mêmes titres de séjour que la liste pour l'accès au logement social. Signalons que la situation des citoyens de l'Union Européenne n'est pas précisée dans cet arrêté dans la mesure où leur droit au séjour est déjà garanti par [l'article R300-1 du CCH](#).

Simplification de l'accès au PLAI adapté pour les organismes MOI

Le [décret du 27 juin 2019](#) entérine les modifications apportées aux modalités de délivrance de la subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (dite "PLAI adapté").

La **convention spécifique d'attribution** est supprimée au profit d'un simple engagement, pris par le maître d'ouvrage "*de respecter, pendant la durée de la convention APL le profil des bénéficiaires, ainsi que les conditions et modalités de financement déterminées par le Fonds national des aides à la pierre*".

En contrepartie, les organismes ayant bénéficié de la subvention devront présenter au représentant de l'Etat dans le département un rapport annuel portant sur la gestion de ces logements, indiquant l'évolution de l'occupation des logements, les loyers appliqués et les charges locatives constatées ainsi que les actions mises en place au titre de la gestion locative adaptée et, le cas échéant, les autres mesures d'accompagnement des occupants.

Par ailleurs, la **définition des ménages cibles** est modifiée puisque le PLAI adapté peut désormais bénéficier à l'ensemble ménages prioritaires (article L.441-1 du CCH) rencontrant des difficultés sociales et économiques et dont la situation justifie une gestion locative et un loyer adapté.

Location/sous-location : introduction de l'ensemble des logements sous plafond de loyer « Anah social » dans le décompte SRU

La loi Egalité et Citoyenneté avait introduit la possibilité pour les communes de comptabiliser comme logements locatifs sociaux les « *logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé [...] en vue de leur sous-location* ». Cette disposition est conditionnée à la définition d'un loyer maximal pratiqué par l'association au-dessus duquel le logement ne peut pas être comptabilisé. [L'arrêté du 22 mars](#) fixe ce loyer-plafond au **niveau du loyer « Anah social »**.

Par conséquent, sont désormais décomptés comme logements locatifs sociaux dans le cadre de l'intermédiation locative dans le parc privé ([article L302-5 IV du CCH](#)) :

- Les **logements conventionnés** Anah social ou très social en mandat de gestion et en location/sous-location
- Les **logements non conventionnés** en location/sous-location si le loyer pratiqué par l'association (redevance ou sous-loyer) n'est pas supérieur aux plafonds de loyer Anah social
- Les **logements conventionnés en Anah intermédiaire** si le loyer pratiqué par l'association (redevance ou sous-loyer) n'est pas supérieur aux plafonds de loyer Anah social. Cette situation est possible lorsqu'il existe un différentiel de loyer entre celui pratiqué par le propriétaire et celui pratiqué par l'association auprès du sous-locataire (c'est notamment le cas dans le cadre du dispositif Solibail).

Afin de permettre aux préfets de département de comptabiliser les logements en sous-location qui ne sont pas conventionnés Anah social et très social, le [décret du 27 juin 2019](#) prévoit la transmission d'un inventaire des logements concernés par les gestionnaires. Ainsi les organismes agréés ayant une activité de location/sous-location pourront être amenés à donner aux services départementaux de l'Etat les informations suivantes :

- Informations relatives à l'identité du propriétaire ;
- Localisation du logement, date de location par l'association gestionnaire ;
- Superficie du logement ;
- Date du contrat de sous-location conclu entre le gestionnaire et le ménage occupant le logement au 1er janvier de l'année de l'inventaire ;
- En cas de versement de l'allocation de logement en tiers payant, montant de la redevance versée par le ménage sous-locataire occupant le logement au 1er janvier de l'année de l'inventaire ainsi que le montant de l'allocation de logement versée au gestionnaire du logement ;
- En cas de versement direct de l'allocation de logement au ménage, montant de la redevance versée par le ménage sous-locataire occupant le logement au 1er janvier de l'année de l'inventaire ;
- Ressources et composition familiale du ménage occupant le logement au 1er janvier de l'année de l'inventaire.

La Fapil va effectuer des démarches auprès de la DHUP (Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages) afin de simplifier les modalités de transmission des informations et de mieux comprendre ce qui est demandé aux organismes agréés dans le cadre de ce décret.

Fixation des loyers et redevances maximums des conventions ouvrant droit à l'APL

a) Les plafonds de loyer liés au financement des logements sociaux

Comme chaque année, un avis fixe le montant maximum des loyers et redevances pour les conventions APL définies à l'[article L. 351-2](#) du code de la construction et de l'habitation. L'avis du [17 janvier 2019](#) se substitue ainsi à celui du 8 janvier 2018 pour déterminer les plafonds de loyer des logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS) ainsi que leurs modalités de révision.

Concernant les plafonds de loyer, l'ensemble des valeurs maximales de loyer et redevance ont été **réévaluées de 1,25%** pour 2019 en application de l'indice de référence des loyers (IRL). Ces valeurs maximales constituent des plafonds à ne pas dépasser mais peuvent bien évidemment faire l'objet d'application inférieure dans les conventions APL. L'avis rappelle ainsi qu'une attention particulière doit être accordée à la solvabilité des ménages lors de la fixation des montants des conventions APL. Il préconise également de maintenir un écart d'environ 20% avec les loyers du parc privé.

Voici les nouveaux plafonds applicables en 2019 (loyer mensuel en m² de surface utile) :

	ZONE I	ZONE I bis	ZONE II	ZONE III
PLAI	5,72	6,09	5,02	4,65
PLUS	6,44	6,84	5,65	5,24

Les zones I/II/III correspondent aux zones utilisées pour le calcul des APL. Vous pouvez les retrouver [ici](#). La liste des communes classées en zone I bis est présentée en annexe de l'avis (annexe 10).

	ZONE A	ZONE A bis	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
PLS	10,28	13,34	8,85	8,48	7,88

Les zones A/B/C sont définies par l'[arrêté du 1^{er} août 2014](#) utilisé pour le zonage lié à l'investissement locatif et l'accession à la propriété. La liste des communes classées en zone A bis est présentée en annexe de l'avis (annexe 11).

Pour les conventions déjà signées, le loyer maximum évolue également en fonction de l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année précédente soit une hausse de 1,25% au 1^{er} janvier 2019.

b) Les plafonds de loyer liés au conventionnement Anah

A signaler que l'avis du 2019 ne contient pas les plafonds de loyer Anah figurant habituellement en annexe 1 bis. Ces plafonds ont été actualisés par l'administration fiscale le 1^{er} avril 2019 (en euros/m² par mois) :

	ZONE Abis	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
Loyer très social	17,17	12,75	10,28	8,93	8,93
Loyer social	12,01	9,24	7,96	7,64	7,09
Loyer intermédiaire	9,35	7,19	6,20	5,93	5,51

Rappelons que ces plafonds de loyer correspondent à des taux maximaux définis nationalement. Ils doivent ensuite faire l'objet d'une adaptation par les délégations locales en fonction du prix du marché. Cette adaptation peut permettre de déterminer des niveaux de loyer différents selon la surface du logement. Les délégations peuvent également faire le choix

de ne pas ouvrir le conventionnement dans certaine zone (le plus souvent en zone C). Ces orientations sont discutées dans le cadre des programmes d'action territoriaux.

Application du dispositif « Denormandie Ancien »

Le dispositif du « Denormandie Ancien » a été introduit par la loi de finances 2019 pour encourager les investisseurs immobiliers à effectuer des travaux de rénovation dans les centres anciens des villes moyennes où se situe souvent un parc de logements vacants et dégradés important. S'appliquant aux logements acquis entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021, l'entrée en vigueur du dispositif est désormais opérationnelle avec la publication du [décret du 26 mars 2019](#) qui précise notamment la nature des travaux éligibles et le niveau de performance énergétique exigé.

a) Périmètre d'application du dispositif

Le dispositif « Denormandie ancien » concerne les logements vides du parc immobilier existant. Il n'est pas possible d'investir dans le logement neuf *via* ce dispositif même si aucune durée d'ancienneté d'acquisition est définie.

De plus le dispositif ne s'applique que dans des zones bien précises à savoir :

- Les villes moyennes baptisées dans le cadre du plan Action « cœur de ville ».
- Les agglomérations ayant conclu une opération de revitalisation du territoire (ORT) avec l'Etat dans le cadre de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation.

La liste exhaustive des communes concernées est décomposée dans [cet arrêté](#).

b) Réduction d'impôt

En contrepartie de l'acquisition et de la rénovation du bien, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier de déduction d'impôt sur le revenu. Comme pour le Pinel, l'avantage fiscal varie en fonction de la durée de location du bien soit :

- 12% du montant de l'investissement pour une durée de location de 6 ans ;
- 18% du montant de l'investissement pour une durée de location de 9 ans ;
- 21% du montant de l'investissement pour une durée de location de 12 ans ;

Le montant de l'investissement correspond à la somme du montant d'acquisition et du montant des travaux. Par exemple, un propriétaire acquérant son logement 100 000€ et réalisant 50 000€ de travaux bénéficie d'une déduction de 18 000€ s'il loue sur 6 ans (3 000€ par an), 27 000€ s'il loue sur 9 ans ; 31 500€ s'il loue sur 12 ans. Signalons que le montant de l'investissement pris en charge est soumis à un plafond de 300 000€.

Les [plafonds de loyers et de ressources](#) des locataires à respecter sont similaires au dispositif Pinel. Le propriétaire dispose d'un délai de 12 mois s'il veut conserver son avantage fiscal. En revanche, le zonage A/B/C ne s'applique pas pour ce dispositif.

c) Les travaux de rénovation éligibles

Les avantages fiscaux sont accordés en échange de la réalisation de travaux de rénovation dont le montant facturé doit représenter **au moins 25% du coût total de l'opération** ([article 199 novocies 5° du code général des impôts](#)). Sont pris en compte l'ensemble des travaux de modernisation, d'assainissement, d'aménagement et d'économies d'énergies sur les surfaces habitables ainsi que l'aménagement des surfaces annexes.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, les propriétaires devront justifier d'un seuil de consommation inférieur à 331kWh/m2/an et répondre à l'un de deux critères suivants :

- Réaliser des travaux de rénovation permettant d'améliorer la performance énergétique d'au-moins 20% pour un habitat collectif et 30% pour un habitat individuel
- Respecter des exigences de performances énergétiques pour au-moins deux catégories parmi les cinq suivantes : isolation de la toiture ; isolation des murs extérieurs ; isolation des parois vitrés donnant sur l'extérieur ; système de chauffage ; système de production d'eau chaude.

Le détail de ces exigences est précisé par [l'arrêté du 26 mars 2019](#).

L'achèvement des travaux doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du logement concerné. Les modalités de contrôle de l'administration fiscale sont également décrites dans l'arrêté.

d) Lien avec Louer Abordable

Le dispositif Louer Abordable dit « Cosse Ancien » continue de s'appliquer jusqu'au 31 décembre 2019. Il n'est pas cumulable avec le dispositif « Denormandie ancien » pour un même logement.

Intermédiation locative et logement des travailleurs saisonniers : quelles missions déléguées aux communes pour les organismes agréés

La loi « Montagne » du 28 décembre 2016 a ouvert la possibilité pour les associations disposant de l'agrément d'intermédiation locative d'habiliter les personnels d'une collectivité territoriale pour intervenir dans la gestion du logement ([article 4-2 de la loi Hoguet](#)). L'objectif est de faciliter la mobilisation de logements pour des travailleurs saisonniers tout en limitant les freins liés aux spécificités de ces travailleurs, à l'isolement des communes et à la rotation importante des locataires.

Le [décret du 7 mars 2019](#) vient préciser les missions pouvant être déléguées par l'organisme d'intermédiation locative. Il s'agit :

- De la recherche de logements en vue de leur location ou de leur sous-location à des travailleurs saisonniers
- De l'entremise entre le propriétaire d'un logement et le travailleur saisonnier (ou son employeur) afin de faciliter la conclusion du contrat de location
- De l'entremise entre l'employeur et son travailleur saisonnier pour faciliter la conclusion d'un contrat de location

En revanche, le décret ne prévoit pas de délégation pour les missions de gestion locative courante du logement. Par défaut, l'association agréée devra donc continuer d'assurer ces missions pour le compte du propriétaire et du locataire.

Nouvelles règles de décote pour les terrains privés de l'Etat et des établissements

L'article [L.3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques](#) (CGPPP) permet à l'Etat (et à ses établissements) d'aliéner des terrains de son domaine privé à un prix inférieur à leur valeur vénale lorsque ceux-ci sont destinés à la réalisation de programme d'aménagement comportant « majoritairement » des logements. Le terme « majoritairement » a remplacé celui « d'essentiellement » dans la loi Elan afin d'autoriser le principe de décote avec un seuil inférieur de logements. Le [décret du 9 mai 2019](#) définit ainsi ce nouveau seuil à

50% de la surface de plancher affectée au logement ([article R3211-14](#) du CGPPP) contre 75% auparavant. Une partie de ces logements devront être sociaux sans qu'un taux minimum soit fixé réglementairement.

Par ailleurs, le décret étend la décote aux logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire. Le taux de décote est fixé dans les mêmes conditions que le logement intermédiaire. Pour rappel, voici les taux maximums de décote prévu à l'[article R3211-15](#) du CGPPP :

	ZONE A et B1	ZONE B2	ZONE C
Logements financés en PLAI	100%	75%	50%
Résidences sociales (et pensions de famille)	100%	75%	50%
CHRS	100%	75%	50%
Aires d'accueil des gens du voyage	100%	75%	50%
Logements financés en PLUS	75%	50%	35%
Logements financés en PLS	50%	35%	25%
Bail réel solidaire	50%	35%	25%

2) Décrets d'application de la loi Elan

Mise en œuvre de l'encadrement des loyers « version loi Elan »

Instauré dans le cadre de la loi Alur, l'encadrement des loyers à la mise en location à **Paris** avait été annulé par le tribunal administratif. Depuis le 1^{er} juillet, cet encadrement est de nouveau appliqué dans la capitale cette fois-ci dans le cadre du dispositif « expérimental » de la loi Elan. En effet, le [décret du 12 avril 2019](#) détermine le périmètre du territoire de la ville de Paris en conformité avec la loi tandis que [l'arrêté préfectoral du 28 mai 2019](#) fixe les loyers de référence par quartier.

Par ailleurs le [décret du 13 mai 2019](#) détaille les **mesures et sanctions applicables** pour les propriétaires bailleurs ne respectant pas l'encadrement des loyers. Dans un premier temps, une mise en demeure indique au propriétaire son manquement et la nécessité de se mettre en conformité avec les loyers de référence. Elle oblige également le propriétaire à rembourser les loyers trop-perçus dans un délai de deux mois et précise le montant maximal de la sanction encourue si le propriétaire ne réagit pas. Ce montant peut aller jusqu'à 5 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Le décret indique aussi que le bailleur a un mois pour apporter ses observations. Si cette injonction n'est pas respectée, le préfet peut passer à la phase de sanction. Il informe d'abord le bailleur du montant de l'amende "proportionnée à la gravité du manquement constaté" qu'il a l'intention d'appliquer et émet, le cas échéant, un titre de perception.

Expérimentation d'une nouvelle politique des loyers dans le parc social

L'article 88 de la loi Elan habilite le Gouvernement à prendre par ordonnance des mesures permettant la mise en œuvre à titre expérimental d'une politique des loyers pour mieux prendre en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrant dans le parc social. [L'ordonnance du 15 mai 2019](#) concrétise cette expérimentation sur une durée de cinq ans pour les bailleurs (organismes HLM ou SEM) volontaires.

Le principe de cette « nouvelle politique des loyers » est de pouvoir déroger au système des conventions APL qui déterminent des loyers plafonds à partir du financement initial du logement. Les organismes pourront ainsi choisir une part de leur patrimoine sur lequel **les loyers des nouveaux baux pourront être fixés indépendamment de leur mode de financement**. Cette expérimentation est ciblée sur les ménages les plus modestes puisqu'elle ne concerne que les ménages dont les ressources sont inférieures à 80% des plafonds PLAI. L'objectif est de donner plus de souplesse aux bailleurs pour loger ces ménages tout en baissant leur taux d'effort puisque le loyer du nouveau bail devra être inférieur au loyer que le ménage acquittait dans son logement d'origine.

En contrepartie de cette baisse de loyer, les bailleurs volontaires pourront appliquer des loyers plus élevés sur une autre partie de leur patrimoine dans la limite des plafonds PLS. L'ensemble des baisses et hausses de loyers doit atteindre un **équilibre financier général** au terme de l'expérimentation. La commission d'attribution (CAL) devra être informée des candidats « *dont l'organisme envisage, en cas d'attribution par la commission, qu'ils soient concernés par l'expérimentation* ».

L'ordonnance précise par ailleurs les modalités de mise en œuvre et de suivi de l'expérimentation. Elle prévoit notamment que le préfet peut mettre fin à celle-ci lorsqu'il constate que les objectifs de la politique des loyers ou l'équilibre financier ne peuvent manifestement être atteints. Le bailleur dispose alors d'un mois pour présenter ses observations avant l'application ([décret du 15 mai 2019](#)). Un rapport sera remis au Parlement quatre mois avant la fin de l'expérimentation.

Adaptation du mode de calcul du supplément de loyer de solidarité

Prise en application de la loi Elan, [l'ordonnance du 15 mai 2019](#) modifie le mode de calcul du supplément de loyer de solidarité (SLS) pour des locataires dont le logement est acquis et conventionné par un bailleur social et qui ont conclu un nouveau bail conforme à la convention APL.

En effet, lorsqu'un bailleur HLM achète un logement déjà occupé, un loyer dérogatoire » à la convention APL est déterminé pour tenir compte du loyer initial. L'ordonnance a donc pour effet de proportionner le montant du surloyer appliqué à ces situations et de le plafonner pour éviter la situation dans laquelle le montant cumulé du loyer dérogatoire et du supplément de loyer de solidarité tend à être supérieur aux loyers pratiqués sur le marché locatif privé.

Pour rappel, les locataires du parc HLM sont tenus de payer un supplément, en plus du loyer principal et des charges locatives, lorsque les ressources du foyer excèdent d'au-moins 20% les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution des logements. Le montant du SLS est obtenu en appliquant un coefficient de dépassement du plafond de ressources au loyer de référence du logement. Le mode de calcul est détaillé à [l'article R441-21 du CCH](#).

Accessibilité des logements : entrée en application de nouvelles normes

L'article 64 de la loi Elan du 23 novembre 2018 a assoupli les **obligations d'accessibilité** des logements en introduisant le principe du « logement évolutif ». Désormais, les bâtiments collectifs d'habitation doivent obligatoirement comprendre 20% de logements (et au-moins un logement) entièrement accessible tandis que les autres logements devront être évolutifs. Cette disposition entraînant de fait une réduction du nombre de logements accessibles, des mesures compensatoires sont introduites par le [décret du 11 avril 2019](#).

En premier lieu, le décret vient modifier l'obligation faite au constructeur d'installer un ascenseur pour la construction de logements neufs dans les bâtiments d'habitation collectifs. Pour l'ensemble des permis de construire déposés après le 1^{er} octobre 2019, l'installation d'un ascenseur est obligatoire dans les parties de bâtiments d'habitation collectifs **comportant plus de deux étages** accueillant des logements en étage ou en sous-sols. L'obligation était auparavant pour les bâtiments d'habitation de plus de trois étages. L'obligation d'accessibilité des logements en étage étant liées à la présence d'un ascenseur, cette disposition devrait permettre d'étendre le nombre d'immeuble d'habitation concerné par cette obligation.

Par ailleurs, l'article 1^{er} du décret supprime le dernier alinéa de l'article [R. 111-5 du code de la construction et de l'habitation](#) qui prévoyait que lorsque l'ascenseur n'est pas obligatoire, les parties de bâtiment comprenant plus de quinze logements doivent être conçues de manière à permettre l'installation ultérieure d'un ascenseur sans modification des structures et des circulations existantes.

En deuxième lieu, le décret **réduit à 2 mois**, et non plus 4 mois, le délai d'autorisation tacite du bailleur lorsque son locataire l'informe qu'il souhaite réaliser des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie. Cette disposition est d'application immédiate.

A signaler enfin que le décret transpose réglementairement dans la loi Elan les dispositions propres à l'accessibilité et à l'évolutivité des logements. Les nouvelles obligations devront s'appliquer pour toute les demandes de permis de construire déposées à **compter du 1^{er} octobre 2019**. Un arrêté est toujours en attente pour déterminer la nature et les conditions de réalisation des travaux permettant de rendre un logement évolutif accessible.

Individualisation des frais de chauffage et de climatisation

La loi Elan a introduit de nouvelles obligations sur la gestion des énergies dans les immeubles collectifs d'habitation. Désormais, tout immeuble collectif à usage d'habitation (ou à usage mixte professionnel et habitation) comprenant une installation centrale de chauffage ou de froid (climatisation) doit être pourvu de compteur individuel permettant de déterminer la quantité de chaleur ou de froid fournie à titre privatif pour chaque logement. Cette individualisation concerne également la production d'eau chaude lorsque celle-ci est commune à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif.

Le [décret du 22 mai 2019](#) apporte des précisions sur le champ d'application du principe d'individualisation et sur les cas de dérogation possible. La **pose de compteur individuel** ou de répartiteur est rendu obligatoire pour les immeubles dont la consommation est supérieure à 120kWh/m²/an. Pour les immeubles dont la consommation est inférieure à ce seuil, l'obligation est reportée au 25 octobre 2020.

Par ailleurs, l'obligation portant sur la pose de compteurs individuels d'énergie thermique n'est pas applicable :

- Aux logements-foyers
- Aux immeubles dans lesquels il est techniquement impossible d'installer des compteurs individuels ou de poser un appareil permettant aux occupants de chaque local de moduler la chaleur fournie par le chauffage collectif. Ces cas seront précisés par arrêté.
- Aux immeubles dont la consommation en chauffage est inférieure à un seuil fixé par arrêté
- Aux autres immeubles pour lesquels le propriétaire ou le syndicat de copropriété justifie que l'individualisation est techniquement impossible ou entraîne un coût excessif au regard des économies d'énergie. Une note doit justifier cette dérogation.

Les immeubles seront exemptés selon les mêmes critères pour l'obligation d'individualisation des frais de climatisation.

La loi Elan précise que des répartiteurs de frais de chauffage doivent être installés pour mesurer la consommation de chaleur de chaque radiateur lorsqu'il n'est pas possible de recourir à des compteurs à énergie thermique. Là-aussi, le décret apporte des possibilités de dérogations dans les situations suivantes :

- Aux immeubles dans lesquels il est techniquement impossible d'installer des compteurs individuels ou de poser un appareil permettant aux occupants de chaque local de moduler la chaleur fournie par le chauffage collectif. Ces cas seront précisés par arrêté.
- Aux immeubles dont la consommation en chauffage est inférieure à un seuil fixé par arrêté
- Aux autres immeubles pour lesquels le propriétaire ou le syndicat de copropriété justifie que l'individualisation est techniquement impossible ou entraîne un coût excessif au regard des économies d'énergie. Une note doit justifier cette dérogation.

A signaler que les logements-foyers ne bénéficient pas de fait d'une dérogation pour les répartiteurs de frais de chaleur.

Un arrêté viendra préciser les méthodes alternatives susceptibles d'être employées pour évaluer la quantité de chaleur consommée dans chaque logement lorsqu'il n'est pas possible de munir l'immeuble de compteurs individuels ou de répartiteurs de frais de chauffage.

Occupation temporaire de locaux vacants : des précisions apportées sur les modalités de l'expérimentation

La loi Elan a introduit un dispositif expérimental permettant l'**occupation temporaire de locaux vacants** « à des fins de logement, d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement social ». Le principe de cette expérimentation est de permettre à des organismes agréés par l'Etat d'utiliser temporairement des locaux pour héberger des personnes en difficultés. Une convention d'une durée maximale de trois ans entre l'organisme agréé et le propriétaire détermine les conditions de préservation des locaux.

Le [décret du 22 mai 2019](#) vient préciser les modalités de **demande d'agrément** par des organismes ou des associations. Celle-ci devra être adressée au préfet de département où se situe une des opérations d'occupation temporaire envisagée. La demande est adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique. Elle est accompagnée d'un dossier dont la composition est précisée dans le décret. L'agrément est délivré pour la durée de l'expérimentation soit jusqu'au 31 décembre 2023, et fait l'objet d'un arrêté préfectoral. L'opérateur agréé doit informer le préfet du département de l'ensemble des projets d'occupation temporaire réalisés.

Par ailleurs, le décret apporte des précisions sur la **convention d'occupation** entre le propriétaire et l'organisme agréé. Celle-ci devra mentionner l'identité et l'adresse des parties ainsi que la localisation, la consistance et la surface des locaux mises à disposition. Les diagnostics portant sur les installations électriques, de gaz, l'amiante, le plomb et l'entretien des ascenseurs devront être annexés en fonction des conditions propres à location de droit commun.

Enfin, le décret définit le contenu du **contrat de résidence temporaire** entre l'organisme agréé et le ménage dont la durée devra être au-moins égale à deux mois et pourra être renouvelée par tacite reconduction sans pouvoir excéder une durée totale de 18 mois. Le résident devra être informé par lettre recommandée de la fin du contrat au-moins un mois avant le terme. Le montant de la redevance ne pourra excéder 200 euros charges comprises, ce plafond est réduit à 75 euros pour les personnes « sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale ». Un dépôt de garantie inférieur à un mois de redevance peut être demandé. Le décret définit par ailleurs, sur la base des dispositions de la loi du 6 juillet 1989, les obligations du résident et de l'organisme agréé

Articulation entre la résiliation du bail et la procédure de surendettement

La loi Elan a amélioré l'articulation entre les procédures d'expulsion et de traitement des situations de surendettement. Désormais, lorsque le traitement du surendettement intervient après que le juge du bail a constaté la clause résolutoire et accordé des délais de paiement au locataire, ces délais et modalités de paiement prévus par la commission de surendettement se substituent à ceux prévus par le juge du bail. Le bailleur doit être informé de la décision de commission de surendettement et a la possibilité de contester.

Le [décret du 16 mai 2019](#) prévoit les modalités de cette **information faite au bailleur** ainsi que les éléments devant être portés à sa connaissance dans le cadre du traitement du surendettement. Ainsi la lettre d'information mentionnera au bailleur :

- Qu'en l'absence de contestation de sa part, les mesures que la commission entend imposer se substituent aux délais et modalités de paiement de la dette locative précédemment accordés par une décision du juge.
- Que la suspension des effets de la clause de résiliation résultant de la décision du juge n'affecte pas l'exécution du contrat de location et notamment ne suspend pas le paiement du loyer et des charges.
- Que l'exécution de la procédure d'expulsion est reprise en cas de défaut de paiement du loyer ou des charges ainsi qu'en cas de non-respect des mesures imposées par la commission.

3) Instructions gouvernementales

Renforcement de la lutte contre l'habitat indigne

La [circulaire du 8 février 2019](#) fixe de nouvelles directives en matière de lutte contre l'habitat indigne suite au renforcement des outils juridiques dans le cadre de la loi Elan (cf. annexe 1 de la circulaire). Cette dernière favorise le repérage des bailleurs « marchands de sommeil » et durcit les sanctions. Pour rappel, la notion d'habitat indigne est définie par l'article 1-1 de la loi Besson du 31 mai 1990 « *Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé* ».

La circulaire a pour objectif d'améliorer la coordination entre l'action administrative des services de l'Etat et l'action judiciaire. Cette collaboration doit s'exercer à travers l'action **des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne** (PDLHI). Ces pôles doivent identifier les besoins et les actions à mener en associant étroitement les magistrats référents en matière d'habitat indigne comme interlocuteurs privilégiés. Concrètement, l'objectif du Gouvernement est d'associer rapidement le parquet pour engager des actions pénales lorsque les logements indignes et les marchands de sommeil sont détectés. La circulaire rappelle par ailleurs la nécessité de nommer des sous-préfets référents en matière de lutte contre l'habitat indigne dans l'ensemble des départements.

Concernant la situation particulière des copropriétés en difficulté, la circulaire demande au service de l'Etat de « *repérer et traiter ces situations avec une particulière vigilance* » dans le cadre des PDLHI. Celui-ci pourra examiner l'opportunité de saisir les présidents des tribunaux de grande instance pour nommer un administrateur provisoire et disposer d'un interlocuteur au sein de la copropriété.

Par ailleurs, la circulaire encourage la mise en place de **groupes locaux de traitement de la délinquance pour lutter contre l'habitat indigne** (GLTD-LHI). Ces groupes seront à l'initiative des procureurs de la République avec donc comme objectif premier le traitement judiciaire des situations. Les territoires de la Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne, de l'Essonne, du Nord, des Alpes-Maritimes et des Bouches-du-Rhône sont identifiés comme devant « particulièrement » disposer d'un tel groupe. Les GLTD-LHI devront prendre la forme de lieu opérationnel d'échange entre les services judiciaires d'enquête et les services administratifs (ARS, DDT, CAF, ADIL, communes, EPCI...). Des contrôles pourront être organisés à l'initiative du procureur qui veillera à ce que « *les agents habilités et assermentés des administrations, détenteurs de pouvoirs de police judiciaire en matière de recherche et de constatation des infractions, exercent l'ensemble de leurs prérogatives dans le respect des directives de politique pénale arrêtées par le parquet* ».

Enfin, en matière de politique pénale, la circulaire distingue des faits « moins graves » pouvant donner lieu à des classements sans suite sous condition de réalisation de travaux ou de relogement, des faits « plus graves » appelant à la mise en œuvre de poursuites. Lors de l'audience les magistrats pourront solliciter la présence des agents ayant constatés l'indignité des conditions d'occupation. Les infractions pénales applicables en matière de lutte contre l'habitat indigne sont rappelées dans l'annexe 2 de la circulaire.

Missions et fonctionnement des centres provisoires d'hébergement (CPH)

Les CPH ont été déployés pour accueillir les réfugiés et les bénéficiaires de la protection subsidiaire nécessitant une solution d'hébergement transitoire du fait de leur « fragilité » psychologique et sociale. Le [décret du 2 mars 2016](#) fixe à neuf mois la durée maximale de prise en charge dans ces centres et définit leur fonctionnement. Assimilés aux CHR, les

CPH sont régis par le code de l'action sociale et des familles (article L. 349-1 et suivant). Il s'agit pour l'essentiel de structure collective où les personnes sont hébergées dans des chambres ou des unités de vie.

L'[information du 18 avril 2019](#) vient préciser les conditions d'admission et les missions des CPH ainsi que leur articulation avec les dispositifs d'insertion existants. Cette information intervient dans un contexte d'augmentation des capacités d'hébergement en CPH avec la création de 3 000 nouvelles places en 2018 et un objectif supplémentaire de 2 000 places en 2019. Elle rappelle que le rôle des centres est d'accompagner les réfugiés vers l'autonomie à travers un accompagnement multiple (démarches administratives, santé, formation linguistique, insertion professionnelle, scolarisation...). L'ensemble des missions d'accompagnement est décrit plus précisément dans l'information du 18 avril.

Les personnes admises dans les CPH sont uniquement des bénéficiaires d'une protection internationale rencontrant des difficultés particulières pour vivre de façon autonome dans un logement ou présentant un handicap physique ou psychologique. Les jeunes réfugiés de moins de 25 ans sans ressources sont également éligibles au dispositif. La durée de prise en charge de neuf mois peut être prolongée de trois mois sur décision de l'OFII. La fin de prise en charge « *ne peut conduire à la mise à la rue du bénéficiaire si aucune proposition de logement ou d'hébergement stable ne lui est proposé* ». Une contribution financière des ménages peut être prévue dans les mêmes conditions que celles définies dans le cadre des CHRS.

La création de places de CPH se réalise par l'intermédiaire d'appel à projet et une convention d'une durée de cinq ans est conclue avec les gestionnaires. Il est précisé que chaque CPH doit compter un ratio d'un ETP pour un minimum de dix personnes accueillies. L'effectif doit également être composé d'au-moins 50% d'intervenants socio-éducatifs et la présence d'un infirmier ou d'un psychologue est conseillée.

4) Questions/réponses

L'autorisation préalable et la déclaration de mise en location sont-elles obligatoires pour les logements conventionnés ?

La loi ALUR permet aux établissements de coopération intercommunale (EPCI) et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers au sein de secteurs géographiques, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une **autorisation préalable** ou à une **déclaration consécutive** à la signature du contrat de location.

Aux termes de l'article [L. 635-1 du code de la construction et de l'habitation](#) (CCH), le dispositif d'autorisation préalable de mise en location (APML) n'est pas applicable aux "*logements mis en location par un organisme de logement social, ni aux logements qui bénéficient d'une convention avec l'Etat en application de l'article L. 351-2*". Les propriétaires de ces logements, lorsqu'ils sont situés dans une zone soumise à l'APML, n'ont donc pas à effectuer les démarches de demande d'autorisation.

La convention conclue avec l'Anah, portant sur le secteur locatif social ou très social, « *tient lieu* » de convention ouvrant droit aux APL prévue par l'article L. 351-2 du CCH, aux termes de l'article L. 321-8 du même code. En conséquence, **le logement, objet d'une convention portant sur le secteur locatif social ou très social conclue avec l'Anah, ne peut être pas soumis au dispositif d'APML.**

De la même manière, [l'article L. 634-1 du CCH](#) prévoit que le dispositif de déclaration de mise en location (DML) n'est pas, lui non plus, applicable aux "*aux logements qui font l'objet d'une convention prévue à l'article L. 351-2*". Dès lors, comme pour l'APML, les logements conventionnés Anah pour le secteur social ou très social ne peuvent pas être soumis au dispositif de DML.

Dans le cadre d'un bail à construction, les logements doivent-ils toujours être libres d'occupation à l'échéance du bail ?

Le bail à construction ([article L251-1 à L251-9 du CCH](#)) est un contrat par lequel le preneur s'engage à édifier des logements et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. Il confère au preneur un droit réel immobilier et est conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans.

A la fin du bail à construction, se pose la question du statut des baux d'habitation en-cours. Avant la loi Alur, [l'article L251-6 du CCH](#) prévoyait l'obligation pour le preneur de rendre les logements libres d'occupation à échéance du bail à construction. La loi Alur est venue modifier cet article qui stipule désormais que « *les baux et titres d'occupation de toute nature portant sur les constructions, s'éteignent à l'expiration du bail sauf pour les contrats de bail de locaux d'habitation* ». Le terme du bail à construction n'empêche donc plus l'extinction des baux d'habitation.

Cependant, une attention doit être portée pour les baux à construction signés avant la loi Alur pour lesquelles l'obligation de restitution vide des logements reste applicable. C'est en tout cas l'interprétation de la Cour de Cassation dans une [décision du 4 avril 2019](#) qui rejette le pourvoi d'une société HLM au motif que le contrat de bail à construction « *mentionnait que le preneur pourrait louer les constructions pour une durée ne pouvant excéder celle du bail* » et que le preneur pouvait fixer seul le terme des baux de location.



6, avenue du Professeur André Lémierre
75020 Paris

contact@fapil.fr
www.fapil.fr



fapil

**Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement**