



Veille juridique

N°73

Décembre 2019

The logo for Fapil, featuring the word "fapil" in a white, lowercase, sans-serif font. Above the letters "a" and "p", there are stylized white icons of a house and a person, respectively.

fapil

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

Sommaire

Focus 1 : Loi Energie et Climat, les mesures concernant le logement.....	3
Focus 2 : Ordonnance copropriété.....	6
Actualités juridiques et réglementaires.....	9
Relations locatives	
Loi du 6 juillet 1989 : modification de la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat locataire ou à sa caution	9
Encadrement de la hausse des loyers à la relocation en zone tendue	9
Dispositions relatives à la procédure d'expulsion locative dans la réforme de la justice	9
Aides au logement	
Regroupement des aides au logement dans le CCH et harmonisation des dispositions réglementaires	10
Calcul des aides personnelles au logement et de la prime de déménagement.....	10
Attributions dans le parc social	
Cotation de la demande de logement social.....	10
Réquisition avec attributaire.....	11
Evolutions du secteur social (loi Elan)	
Vente de logements HLM	12
Modalités de regroupement des bailleurs sociaux.....	13
Travaux	
Travaux réservés par l'acquéreur d'un immeuble en VEFA.....	14
Accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation lors de leur construction (« logements évolutifs »).....	15
Seuils de publicité et de passation des marchés publics à partir de 2020	15
Equipements	
Individualisation des frais de chauffage : précisions sur les situations pour lesquelles il est impossible d'installer des compteurs ou des répartiteurs	16
Dispositifs	
Fixation du contenu du cahier des charges des CPOM pour les CHRS	17
Expérimentation du dispositif « Un chez-soi d'abord jeunes »	17
Instructions gouvernementales	18
Actualisation des hypothèses d'évolution des produits et charges retenues pour l'analyse de l'équilibre d'opération	18
Mise en application du décret relatif à l'habitat inclusif.....	18
Nouvelle organisation de l'accueil des réfugiés réinstallés à partir de l'année 2020	19
Questions/réponses	21

Focus 1 : Loi Energie et Climat, les mesures concernant le logement

Adoptée le 6 novembre 2019, [la loi relative à l’Energie et au Climat](#) vise à diminuer de 40% la consommation d’énergie fossile d’ici 2030 et atteindre la neutralité carbone de la France d’ici 2050. La présente note se concentre sur un certain nombre de mesures relatives au logement. Avec ses 69 articles, cette loi couvre néanmoins un champ plus large.

Concernant les biens à usage d’habitation, la loi définit **un seuil de consommation maximale de 330kWh d’énergie primaire par m² et par an** (équivalent d’une étiquette F ou G) repris par de nombreuses mesures entrant en vigueur progressivement.

Les dispositions entrant en vigueur d’ici 2023

- A partir de 2020, **interdiction d’augmenter librement les loyers des passoires énergétiques entre 2 locataires, dans certains territoires** : [l’article 18 de la loi du 6 juillet 1989](#) prévoit des dérogations à l’encadrement de la hausse des loyers à la relocation en zone tendue, lorsque le bailleur a effectué certains types de travaux ou en cas de loyers manifestement sous-évalués. Ces dérogations sont rendues impossibles par l’article 19 de la loi Energie et Climat pour les logements dont la consommation énergétique primaire est supérieure ou égale à 331 kWh/m²/an.
- A compter de 2021, **conditionnement de la contribution pour le partage des économies de charge à un seuil de performance énergétique** (article 19) : la contribution pour le partage des économies de charges (possible lorsque le bailleur réalise des travaux d’énergie bénéficiant directement au locataire) ne pourra pas être demandée au locataire si la consommation énergétique primaire du logement est supérieure ou égale à 331 kWh /m²/ an.
- **Evolution du contenu des Diagnostics de Performance Energétique et des informations transmises par le propriétaire** : l’article 20 renforce les informations contenues dans le DPE qui devra estimer la consommation énergétique du logement en énergie primaire et finale, ainsi que mentionner l’équivalent en dépenses théoriques des usages énumérés dans le diagnostic (à partir de 2022 pour cette dernière mesure).

A partir de 2022, les annonces relatives à la vente ou la location de biens à usage d’habitation devront indiquer le montant de ces dépenses théoriques, sous peine d’une amende administrative. Cette information devra aussi apparaître sur le contrat de location, modifiant ainsi [l’article 3 de la loi du 6 juillet 1989](#).

L’article 22 impose, à compter de 2022, la réalisation d’un audit énergétique adossé au DPE pour les logements dont la consommation énergétique primaire est supérieure ou égale à 331 kWh /m²/ an. Il devra contenir des propositions de travaux et leur coût estimé, une estimation théorique de leur impact sur la facture d’énergie et les aides publiques mobilisables.

- Au plus tard le 1^{er} janvier 2023, **instauration d’un seuil maximal de consommation d’énergie pour qualifier la décence d’un logement** : l’article 17 instaure un seuil maximal de consommation énergétique pour qu’un logement soit considéré comme décent, à définir par décret. Cette nouvelle exigence ne concernera pas les baux en cours lors de la parution du décret.

Ce même article prévoit des dérogations aux prérogatives du juge en cas d'indécence du logement pour non-respect de ce critère. Les travaux de performance énergétique ne pourront pas être ordonnés par le juge si le logement fait partie d'une copropriété et que le bailleur démontre ne pas être parvenu à un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal malgré ses diligences.

Objectifs d'ici 2028

- **Mise en place d'un seuil maximum de consommation énergétique des bâtiments à usage d'habitation** : l'article 22 prévoit qu'à compter du 1^e janvier 2028, la consommation énergétique de bâtiments à usage d'habitation ne devra pas excéder le niveau de 330 kWh / m² / an d'énergie primaire (étiquettes F et G du DPE). Cette obligation ne s'appliquera pas :
 - en cas de fortes contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales empêchant les travaux de rénovation,
 - en cas de coûts de travaux manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien.

Les critères relatifs à ces exonérations seront précisés par décret en Conseil d'Etat.

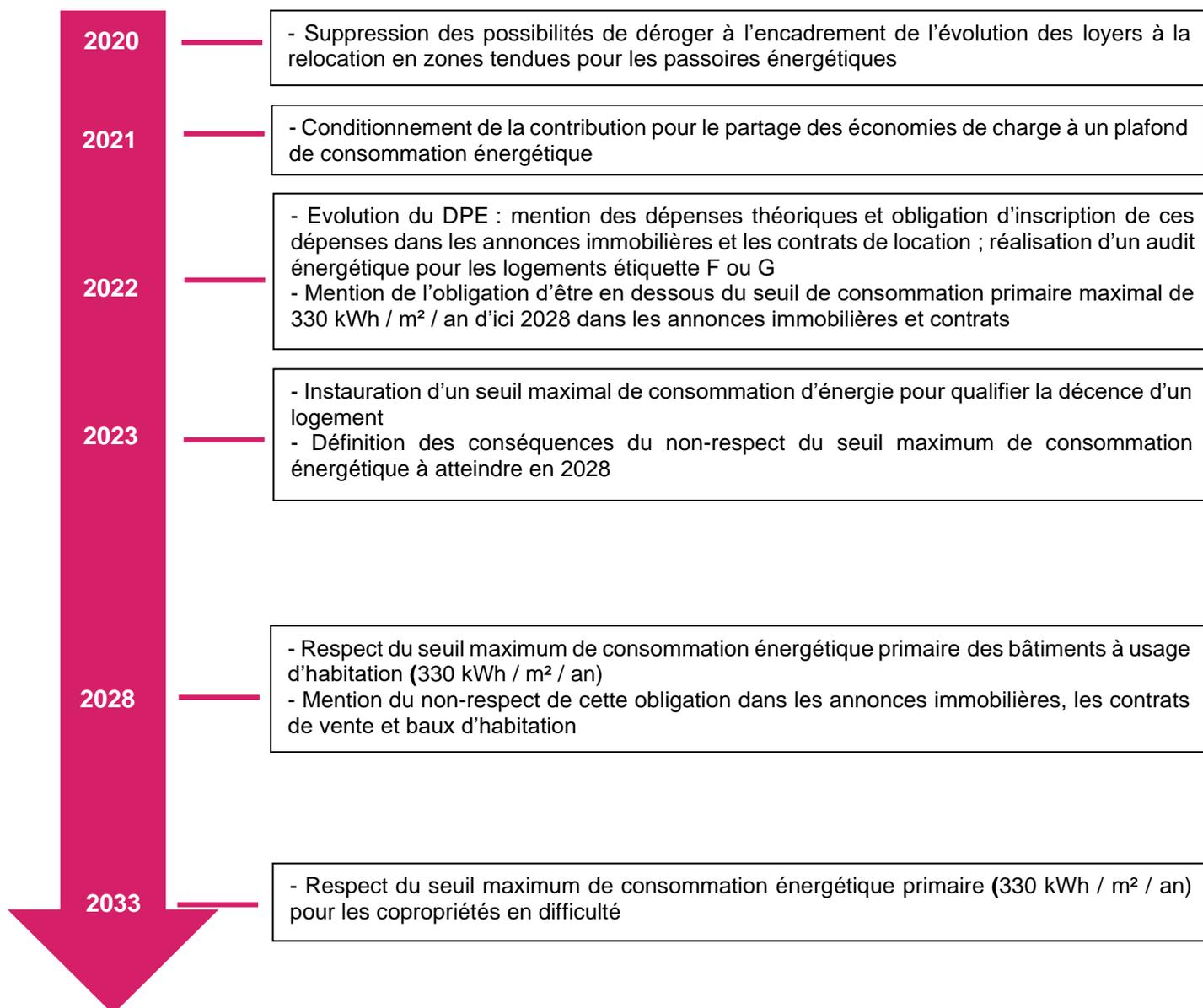
La mise en place de ce seuil maximal est appliquée plus tardivement (à partir de 2033) pour certaines copropriétés listées dans l'article 22. Il s'agit principalement de copropriétés en difficulté (faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, de redressement, requalification, en état de carence etc.).

- **Mention de l'obligation d'être sous le seuil de consommation énergétique et de son non-respect** :

Avant l'échéance de 2028, la loi prévoit que, dès le 1^e janvier 2022, la mention de l'obligation d'être en dessous du seuil de consommation énergétique devra figurer dans les annonces immobilières (vente ou location) et dans les actes de vente et les baux des biens à usage d'habitation.

A partir du 1^e janvier 2028, le non-respect de cette obligation devra être mentionné dans les publicités relatives à la vente ou à la location ainsi que dans les actes de vente ou les baux des biens à usage d'habitation.

Les autres conséquences du non-respect de cette obligation seront définies en 2023, dans le cadre de la loi de programmation quinquennale de l'énergie.



Autres dispositions

- L'article 21 intègre la notion de confort thermique à la définition des performances énergétiques, environnementales et sanitaires des nouvelles constructions, en vue de la Réglementation Environnementale 2020.
- L'article 25 prévoit qu'un rapport annuel soit remis au Parlement sur l'atteinte des objectifs de rénovation énergétique du parc immobilier, avec une estimation des logements dont la consommation est supérieure à 330 kWh d'énergie primaire / m² / an ayant été rénovés et devant être rénovés.
- L'article 42 organise les modalités d'opération d'autoconsommation collective d'électricité dans le parc HLM.
- L'article 63 met une fin progressive aux tarifs réglementés de vente de gaz naturel et à leur commercialisation.

Focus 2 : Ordonnance copropriété

L'article 215 de la loi Elan a habilité le Gouvernement à prendre une ordonnance visant à réformer en profondeur le régime juridique de la copropriété, actuellement défini par [la loi du 10 juillet 1965](#). [Ce texte](#), publié le 30 octobre 2019, concerne notamment :

- la redéfinition du champ d'application de la loi du 10 juillet 1965 et l'adaptation de certaines mesures à certaines copropriétés,
- la gouvernance de la copropriété (rôles du syndic, du conseil syndical, des copropriétaires)
- la prise de décision.

La grande majorité des dispositions entrent en vigueur le 1^{er} juin 2020.

Cette note propose une synthèse sur ces trois principales thématiques. Nous renvoyons à la [publication dédiée de l'ANIL](#) pour une analyse complète de l'ordonnance et de ses 42 articles.

La redéfinition du champ d'application de la loi du 10 juillet 1965 et son adaptation

- L'article 2 de l'ordonnance prévoit que les immeubles à usage total autre que d'habitation pourront désormais passer sous un autre statut que celui de la copropriété.
- L'article 34 prévoit des **aménagements pour les petites copropriétés**, définies comme celles d'au maximum 5 lots à usage de logements, bureaux ou commerces **ou** dont le budget prévisionnel moyen du syndicat est inférieur à 15 000 € sur une période de 3 exercices consécutifs.
Ces copropriétés n'auront plus l'obligation de constituer un conseil syndical et seront exonérées de l'obligation de tenir une comptabilité en partie double. Les syndicats de moins de 10 lots, auparavant dispensés, y sont désormais tenus.
L'article 34 de l'ordonnance rend possible l'adoption à l'unanimité d'une décision sans avoir à réunir formellement une assemblée générale (par consultation écrite), hormis pour le vote du budget prévisionnel et de l'approbation des comptes.
- L'article 34 aménage plusieurs **dispositions pour les copropriétés composées de deux copropriétaires** afin d'éviter les blocages régulièrement rencontrés.
Une simplification des règles de vote vise les décisions relevant de la majorité simple ou de la majorité absolue.
L'ordonnance prévoit la possibilité pour un des deux copropriétaires de prendre seul certaines mesures, celui-ci étant alors chargé de les notifier et de les mettre en œuvre. Des dispositions sont également prévues si le refus d'un des deux copropriétaires met en péril l'intérêt commun de la copropriété.

Les mesures visant la gouvernance de la copropriété

- L'ordonnance **renforce le rôle du conseil syndical** (article 21). L'assemblée générale des copropriétaires pourra lui déléguer le pouvoir de prendre des décisions relevant de la majorité des voix des copropriétaires, pour une durée de 2 ans maximum. Cette délégation exclut certaines décisions (approbation des comptes, budget prévisionnel, certaines modifications du règlement de copropriété).

Le pouvoir de contrôle du conseil syndical vis-à-vis du syndic est également accru (article 20) : mise en concurrence systématique du contrat de syndic en vue de l'information

de l'assemblée générale, possibilité de demander l'application de pénalités pour défaut de transmission de pièces. En cas de carence ou d'inaction du syndic, l'article 12 prévoit la possibilité pour le président du conseil syndical d'exercer une action en réparation du préjudice subi.

- L'ordonnance met en œuvre de **nouvelles dispositions s'appliquant aux contrats de syndics conclus ou renouvelés après l'entrée en vigueur du texte** (après le 1^{er} juin 2020). De nouvelles conditions encadrent notamment les situations de changement de syndic et le cas échéant, de révocation (article 15). L'ancien syndic se voit également imposé de nouvelles obligations en matière de transmission de documents (article 17).

L'article 16 de l'ordonnance prévoit que le **projet de contrat de syndic respecte un modèle type** et soit accompagné d'une fiche modèle d'information sur les prix et prestations.

L'ordonnance laisse la **possibilité au syndic de percevoir une rémunération complémentaire** et libre d'encadrement pour les actes ne relevant pas de sa gestion courante. Ces prestations de service n'ont pas à figurer sur le contrat de syndic.

- L'article 14 créé la notion de « **syndic non professionnel** » qui intègre celles de « syndic bénévole » et de « syndic coopératif ». Seul un copropriétaire peut être désigné comme syndic non professionnel.

Les mesures visant à faciliter la prise de décision en assemblée générale

- **L'ordonnance généralise le mécanisme de la « passerelle »** lorsqu'une décision n'a pas recueilli la majorité requise. Pour rappel, ce mécanisme permet de soumettre à un deuxième vote à la majorité simple une résolution qui n'a initialement pas recueilli la majorité des voix des copropriétaires composant le syndicat, dès lors qu'elle a recueilli au moins le tiers de celles-ci lors du premier vote.
Cette procédure est étendue aux décisions relevant de la majorité absolue. A titre d'exemple, elle pourra s'appliquer aux votes de travaux d'amélioration, de demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau, de division de copropriété ou encore d'aliénation du droit de surélever un bâtiment.
Un mécanisme identique est institué pour les votes relevant de la double majorité qualifiée.
- Les articles 24, 25 et 28 de l'ordonnance mettent en œuvre de **nouvelles règles de majorité**. L'ordonnance prévoit ainsi **l'abaissement du seuil de majorité applicable pour l'adoption de certaines décisions**. Par ailleurs, l'autorisation donnée à des copropriétaires d'effectuer des travaux d'accessibilité à leurs frais n'est plus subordonnée à un vote à la majorité mais l'objet d'un point d'information.
- Pour les décisions à la majorité simple, l'ordonnance prévoit que **les votes par correspondance**, envoyés avant la tenue de l'assemblée générale et selon un formulaire-type, soient pris en compte. Si la résolution sur laquelle porte le vote est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance est assimilé à un copropriétaire défaillant.

Autres dispositions

- **Règles de représentation entre le nue-propiétaire et l'usufruitier en cas de démembrement de propriété** (article 22 de l'ordonnance) : en cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nu-propiétaire.
- **Travaux d'accessibilité des parties communes des immeubles à usage d'habitation :** en l'absence de disposition légale obligeant le syndicat des copropriétaires d'immeubles d'habitation à effectuer des travaux d'accessibilité des parties communes d'immeubles d'habitation pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite, l'article 27 de l'ordonnance prévoit qu'un copropriétaire pourra réaliser à ses frais ces travaux dans les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Cette demande doit être jointe d'un descriptif détaillé des travaux prévus pour faire l'objet d'un vote en assemblée générale.

Actualités juridiques et réglementaires

Relations locatives

Loi du 6 juillet 1989 : modification de la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat locataire ou à sa caution

Jusqu'à présent, la liste des pièces justificatives dans le cadre d'une location « loi 89 » prévoyait que le bailleur puisse imposer une pièce justificative d'identité comportant la signature du titulaire. Certaines autorités étrangères ne délivrant pas ce type de pièce, le [décret du 3 octobre 2019](#) rend possible la production d'une pièce d'identité sans signature.

Encadrement de la hausse des loyers à la relocation en zone tendue

Le décret [n° 2019-802 du 26 juillet 2019](#) prolonge pour un an les dispositions du [décret du 27 juillet 2017](#) limitant le montant maximum d'évolution de certains loyers dans le cadre d'une relocation, en zone tendue¹.

Conformément à la loi Energie et Climat, le décret intègre la prise en compte de la performance énergétique du logement. A compter du 1^{er} janvier 2020, lorsque la consommation en énergie primaire est supérieure à 331 kWh par m² et par an (étiquettes F et G), les dérogations à l'encadrement de l'évolution des loyers ne s'appliquent pas. Ces dérogations concernent certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité effectués dans le logement ou en cas de loyer manifestement sous-évalués.

Pour rappel, ces dispositions d'encadrement s'appliquent aux baux soumis à la loi du 6 juillet 1989.

L'encadrement de l'évolution des loyers ne doit pas être confondu avec le dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers (uniquement mis en œuvre à Paris à l'heure actuelle).

Dispositions relatives à la procédure d'expulsion locative dans la réforme de la justice

Le [décret 2019-992 du 26 septembre 2019](#) met en application certaines mesures prises dans le cadre de la [loi de programmation 2018-2022 et de réforme de la justice](#). Certaines de ces dispositions concernent la procédure d'expulsion.

Le décret augmente le délai accordé à la personne expulsée pour retirer ses biens. A partir du 1^{er} janvier 2020, ce délai sera de deux mois (et non plus un mois) à compter de la remise ou de la signification de l'acte d'expulsion.

Le texte ouvre la possibilité, pour la personne expulsée, de contester l'absence de valeur marchande des biens. Cette contestation doit être portée devant le juge de l'exécution dans un délai d'un mois après remise ou signification du procès-verbal d'expulsion.

¹ Ces dispositions s'appliquent aux agglomérations d'Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste-de-Buch-Arcachon, Lille, Lyon, Marseille-Aix-en-Provence, Meaux, Menton-Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, Toulouse.

Notons que cette loi a attribué la compétence en matière de contentieux locatif, d'expulsion locative et de surendettement des particuliers à un nouveau magistrat : le juge des contentieux de la protection.

Aides au logement

Regroupement des aides au logement dans le CCH et harmonisation des dispositions réglementaires

Depuis le 1^e septembre ([l'ordonnance du 17 juillet 2019](#)), les dispositions relatives aux trois allocations logement (APL, ALF et ALS) sont regroupées au sein du Code de la Construction et de l'Habitation. Jusqu'à présent, l'Allocation de Logement Familiale et l'Allocation de Logement Sociale étaient réglementées par le Code de la Sécurité Sociale.

Un décret, en date du 24 juillet 2019, harmonise, quant à lui, les dispositions réglementaires des trois aides au logement et apporte des simplifications rédactionnelles.

Notons un changement concernant la prise en compte des enfants arrivés hors regroupement familial dans le calcul de l'APL, maintenant régie par [l'article L823-1 du CCH](#). Ces règles sont désormais alignées sur celles qui prévalaient pour l'ALF et l'ALS, à savoir [le respect de l'article L512-2 du Code de la Sécurité Sociale](#). Cela se traduit par une condition d'entrée régulière des enfants étrangers dans le cadre de la procédure de regroupement familial pour leur prise en compte dans le calcul de l'aide. Une alternative à cette condition existait auparavant pour les APL (ancien [article R351-8 du CCH](#)).

Depuis 2020, les tribunaux administratifs sont compétents pour traiter l'ensemble des contentieux relatifs aux trois allocations.

Calcul des aides personnelles au logement et de la prime de déménagement

Suite à la nouvelle codification des aides personnelles au logement (cf. ci-dessus), [l'arrêté du 27 septembre 2019](#) reprend l'ensemble des paramètres relatifs aux modalités de calcul de ces aides et à la prime de déménagement. Il fixe notamment les forfaits maximums de loyers et de charges pris en compte, selon les zones géographiques, pour le calcul des aides. Il distingue l'APL en secteur locatif, l'APL Accession et l'APL Foyer.

Le barème des aides personnelles au logement est revalorisé à hauteur de 0,3% à compter du 1^e octobre 2019.

Attributions dans le parc social

Cotation de la demande de logement social

La cotation consiste à hiérarchiser les demandes de logement social en attribuant des points selon des critères prédéfinis, priorisés et rendus accessibles aux demandeurs, dans un objectif de transparence. Facilitée par les lois ALUR et Égalité et Citoyenneté, elle est rendue obligatoire par l'article 111 de la loi Elan pour :

- les intercommunalités tenues de se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- celles disposant de la compétence Habitat et d'un Quartier Prioritaire de la Ville ;
- la Ville de Paris et les Établissements Publics Territoriaux de la Métropole du Grand Paris.

Le [décret du 17 décembre 2019](#) détermine les modalités de mise en œuvre de la cotation et les modalités d'information au public. La cotation doit être mise en place, pour les territoires concernés, **avant le 21 septembre 2021**. Ceux disposant déjà d'un tel système doivent également se mettre en conformité avant cette date.

Les principes et modalités de la cotation sont définis dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDID), qui précise :

- les critères et la pondération retenue, ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur a des effets sur la cotation de sa demande ;
- les modalités et le contenu de l'information au public et au demandeur ;
- les modalités d'évaluation périodique du système de cotation notamment au regard des objectifs d'attribution des logements sociaux aux ménages prioritaires et orientations adoptées dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.

Le décret décrit la cotation comme un système d'aide à la décision, tant au niveau de la désignation des ménages en CAL (par les réservataires) que de l'attribution du logement (par la CAL).

Ce système doit s'appliquer de manière uniforme à l'ensemble des demandes de logement social sur le territoire concerné. Le Plan Partenarial peut néanmoins prévoir un système de cotation spécifique aux demandes de mutation dans le parc social.

La cotation doit notamment comporter un critère ou un ensemble de critères visant au relogement des demandeurs prioritaires (cf. liste de l'article [L.441-1 du CCH](#)), notamment ceux reconnus DALO.

Le système de cotation doit être compatible avec les orientations adoptées par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Par ailleurs, le décret apporte des précisions quant à la transparence de la procédure d'attribution. Il prévoit que le PPGDID détermine les informations communiquées au demandeur, lui permettant d'apprécier le positionnement relatif de sa demande par rapport aux autres.

Ces informations concernent les critères de cotation et leur pondération, la cotation de sa demande et la distribution des cotations pour une demande de logement analogue ainsi que le délai d'attente constaté selon la typologie et la localisation demandées.

Le demandeur doit avoir connaissance des situations pour lesquelles le refus d'une offre adaptée à ses besoins et capacités a un effet sur sa cotation et la nature de cet effet.

Enfin, il doit pouvoir connaître le caractère prioritaire ou non de sa demande au regard des critères de priorité définis par la Loi, avec l'indication que cette information est donnée sous réserve de la vérification de sa situation au moment de l'instruction de la demande.

Réquisition avec attributaire

La loi Elan a modifié la procédure de réquisition de locaux avec attributaire définie à l'article [L642-1 du CCH](#) en l'élargissant à l'hébergement d'urgence de personnes sans abri. Dans ce cadre, la réquisition ne pourra excéder deux ans sauf en cas de travaux importants où la réquisition pourra être plus longue. La loi a également apporté des aménagements en matière de travaux de mise aux normes minimale des locaux et d'indemnité compensatoire auprès du propriétaire.

Le [décret du 24 juin 2019](#) précise le champ d'application de cette procédure, qui concerne les zones tendues où la taxe annuelle sur les logements vacants s'applique.

Avant de procéder à cette réquisition, le Préfet est tenu d'informer le Maire et recueillir son avis. Dans les quartiers prioritaires (QPV), le Maire peut s'opposer à cette réquisition. Le décret définit les conditions dans lesquelles cet accord est recueilli.

Evolutions du secteur du logement social (loi Elan)

Vente de logements sociaux

- **Sociétés de vente HLM**

L'article 97 de la loi Elan a créé les sociétés de vente HLM. Il s'agit de sociétés agréées par l'Etat, visant à l'acquisition et l'entretien de logements sociaux en vue de leur vente. Leurs parts sociales ne peuvent être souscrites que par des organismes HLM, des SEM, Action Logement Immobilier et la Caisse des dépôts. **Les organismes MOI ne peuvent donc pas intégrer leur capital mais leurs logements peuvent être acquis par ces sociétés** (uniquement en pleine propriété).

[Le décret du 3 septembre 2019](#) fixe les clauses-types de ces sociétés de vente. Celles-ci peuvent prendre la forme de sociétés anonymes ou de sociétés anonymes coopératives à capital variable.

Le décret prévoit qu'elles disposent d'une compétence nationale et doivent être agréées par le ministre chargé du Logement, après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré. [L'arrêté du 11 septembre 2019](#) vient donc préciser le contenu de la demande d'agrément. En plus des statuts (conformes aux clauses-types définies par le décret du 3 septembre), de liste des actionnaires et de la répartition de leurs parts et de leur droit de vote, la demande d'agrément doit notamment comprendre le projet de l'entreprise, une étude de marché et ses projections financières à 10 ans.

- **Règles relatives à la vente de logements sociaux vacants**

La loi Elan a apporté des assouplissements au cadre juridique de la vente de logements sociaux (article 97). **Les dispositions relatives à la cession de patrimoine hors logements-foyers – définies dans les articles [L.443-7 à L.443-15-5](#) – concernent directement les organismes de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion** (à l'exception des troisième, cinquième et sixième alinéas de l'article [L. 443-7](#) et des articles [L. 443-9](#), [L. 443-14](#), [L. 443-14-1](#) et [L. 443-15](#)), **hormis les logements financés dans le cadre de l'ANAH.**

Pris en application de la loi Elan, le [décret du 15 novembre](#) détermine les nouvelles règles relatives à la vente de logement sociaux vacants.

Le décret fixe tout d'abord le contenu et les modalités de publicité relative à la mise en vente des logements une fois l'autorisation obtenue (via la Convention d'Utilité Sociale ou l'autorisation préfectorale), **obligation étendue aux organismes MOI**. Le décret impose 3 modalités de publicité *a minima* (et que nous comprenons comme cumulatifs) :

- une publication sur un site internet d'annonces immobilières accessible au grand public,
- un affichage dans le hall de l'immeuble concerné ou, s'il s'agit d'une maison individuelle, l'apposition sur cette maison ou à proximité immédiate, d'un écriteau visible de la voie publique
- une insertion dans un journal local diffusé dans le département.

Le décret prévoit un délai d'au moins un mois entre la dernière de ces publicités et la date limite de transmission des offres d'achat. La publicité doit aussi mentionner la consistance du bien, le prix proposé, les modalités de visite et de remise des offres d'achat, la date limite à laquelle ces offres doivent être transmises et les contacts auprès desquels des renseignements peuvent être obtenus.

L'article 1 du décret impose également aux organismes HLM, SEM et organismes MOI d'informer annuellement le préfet et le maire de la commune des logements vendus.

Le décret vient ensuite préciser les conditions dans lesquelles les logements sont vendus lorsque l'acheteur n'est pas le locataire. Il distingue deux cas de figure :

- Lorsque les offres d'achat correspondent ou sont supérieures au prix évalué par l'organisme vendeur :

- Le logement est proposé dans l'ordre de priorité prévu au [III de l'article L.443-11 du CCH](#), c'est-à-dire à :
 - 1/ toute personne physique remplissant les conditions pour les opérations d'accession à la propriété (parmi lesquels sont prioritaires les locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département et leurs gardiens d'immeuble)
 - 2/ une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales
 - 3/ toute autre personne physique.
- Le logement peut aussi être proposé à l'acheteur qui a formulé en premier l'offre d'achat si les offres d'achat concernent des acheteurs de même rang de priorité.
- Par dérogation, le logement peut être proposé sans attendre la fin du délai de remise des offres au premier acheteur dès lors qu'il appartient à la catégorie des personnes physiques éligible à l'accession sociale à la propriété (cf. supra) et que son offre d'achat correspond ou est supérieure au prix évalué.

- Lorsque toutes les offres sont inférieures au prix évalué par l'organisme vendeur, celui-ci peut :

- Vendre à l'acheteur ayant formulé l'offre la plus proche du prix. Si ces offres sont d'un même montant, l'organisme doit alors se reporter à l'ordre de priorité détaillé ci-dessus.
- Retirer le bien de la vente.
- Maintenir le bien en vente après le délai de remise des offres et le céder à tout nouvel acheteur si son offre est supérieure à celles reçues dans le délai initial.
- Engager une nouvelle procédure et donc une nouvelle publicité. Le délai minimal de remise est alors ramené à 15 jours.

Le décret détaille les conditions de mise en œuvre de la clause de rachat systématique des logements pendant une durée 10 ans, telle que prévue à l'article [L. 443-15-8 du CCH](#) à savoir : lorsque le logement a été vendu à une personne physique éligible aux opérations d'accession sociale à la propriété et demandant le rachat du fait d'une perte d'emploi, de rupture du cadre familial ou pour raison de santé).

Cet article du CHH mentionne uniquement les organismes HLM et les SEM comme porteurs de cette obligation.

Pour que cette garantie soit mise en jeu, le logement doit être occupé à titre de résidence principale. La demande doit être faite dans un délai d'un an suivant la survenance des faits, par ailleurs détaillés dans le décret.

Lorsque ces conditions sont réunies, le prix de rachat ne peut être inférieur à 80% de celui de la vente initiale et peut être réduit de maximum 1,5% par an (entre la sixième et la dixième année). L'organisme peut aussi prendre en compte les frais de réparation dus à des dégradations (hors usage normal ou vétusté des installations) sur la base de 3 devis.

Modalités de regroupement des bailleurs sociaux

La loi Elan impose le regroupement des organismes HLM et des SEM gérant moins de 12 000 logements sociaux. **Ces dispositions ne s'appliquent pas aux organismes MOI. Néanmoins, ces-derniers peuvent bénéficier d'aides en faveur du regroupement ou intégrer les Sociétés Anonymes de Coordination créées par cette loi.**

- **Sociétés Anonymes de Coordination (SAC) en vue du regroupement des bailleurs sociaux**

La SAC est une des modalités permettant aux bailleurs sociaux de respecter leurs obligations de regroupement. Elle doit permettre aux organismes qui n'ont pas de groupe capitalistique (les OPH, par exemple) de se regrouper sous la forme d'une société dont le capital ne pourra être détenu que par des organismes HLM, des SEM ou des organismes MOI.

La SAC a pour rôle d'élaborer la stratégie patrimoniale et d'utilité sociale, de définir la politique d'achat, de définir des moyens de communication.

Un organisme MOI peut devenir actionnaire d'une SAC, en contrepartie cette-dernière disposera d'un représentant sans voix délibérative dans le Conseil d'Administration ou le Conseil de Surveillance de l'organisme.

[Le décret du 29 août 2019](#) fixe les clauses-types de ces sociétés. Celles-ci peuvent prendre la forme de sociétés anonymes ou de sociétés anonymes coopératives à capital variable.

Le décret prévoit qu'elles disposent d'une compétence nationale et doivent être agréées par le ministre chargé du Logement, après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

L'arrêté ministériel du [17 octobre 2019](#) détermine, quant à lui, le contenu du dossier de cette demande d'agrément. Celui-ci doit notamment comprendre le projet de l'entreprise et ses projections financières à 10 ans.

- **Aides en faveur du regroupement des organismes HLM**

Un [arrêté en date du 10 juillet 2019](#) vient préciser les aides financières que peut apporter la CGLLS afin d'accompagner les réorganisations, les fusions et les regroupements des bailleurs sociaux, dans le cadre de la nouvelle Commission de Péréquation et de Réorganisation.

Ces aides peuvent tout d'abord porter sur des études préalables à ces projets. Le financement est alors plafonné à 100 000 € et ne peut excéder 50% du montant des dépenses éligibles.

Les aides au regroupement sont, quant à elles, calculées à partir d'un forfait selon le nombre de logements ou équivalent logements et du degré d'intégration du regroupement, allant ainsi de 75€ (dans une limite de 900 000 €) à 200 € par logement (dans la limite de 2,4 millions €). Une majoration est prévue lorsqu'un projet de regroupement comprend un organisme en difficulté financière.

Travaux

Travaux réservés par l'acquéreur d'un immeuble en VEFA

La loi Elan a introduit plusieurs nouveautés sur la vente en état futur d'achèvement (VEFA), dont la possibilité pour le vendeur et l'acquéreur de se mettre d'accord sur des travaux de finition ou d'installation d'équipements sanitaires dont l'acquéreur se réserve la réalisation.

Le [décret du 25 juin 2019](#) définit la nature des travaux dont l'acquéreur en VEFA peut se réserver l'exécution. Il s'agit des travaux de finition des murs intérieurs, de revêtement ou d'installation d'équipements de chauffage et sanitaire et, le cas échéant, du mobilier pouvant les accueillir. Un arrêté viendra fixer la liste limitative de ces travaux.

La définition de l'achèvement des travaux est adaptée pour tenir compte de cette disposition.

Les mentions obligatoires du contrat préliminaire de réservation sont adaptées. Une clause en caractères très apparents doit stipuler que l'acquéreur accepte la charge, le coût et les

responsabilités qui résultent de ces travaux. Le contrat doit aussi décomposer le prix de vente en VEFA selon :

- le prix de vente convenu entre les 2 parties,
- les coûts des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution, décrits et chiffrés par le vendeur,
- le coût total de l'immeuble égal à la somme du prix convenu et de l'ensemble des travaux mentionnés au contrat.

Le décret donne possibilité à l'acquéreur de revenir sur sa décision de se réserver l'exécution des travaux par notification au vendeur en lettre RAR ou recommandé électronique, en respectant le délai prévu dans le contrat de réservation.

À l'expiration du délai, le vendeur doit informer le notaire ainsi que l'organisme ayant délivré la garantie financière de l'immeuble des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution.

Accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation lors de leur construction (« logements évolutifs »)

[Cet arrêté du 11 octobre 2019](#) modifie celui du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction. Il vient notamment préciser la définition de « travaux simples » devant permettre d'adapter un logement, conformément à l'obligation de « logement évolutif » introduite par la loi Elan ([article R.111-18-2](#) du CCH) et qui concerne les permis de construire déposés depuis le 1^e octobre 2019.

L'arrêté indique que « la conception des logements évolutifs doit permettre la redistribution des volumes par des travaux simples pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie ». Sont considérés comme simples, les travaux respectant les cinq conditions suivantes :

- être sans incidence sur les éléments de structure,
- ne pas nécessiter une intervention sur les chutes d'eau, sur les alimentations en fluide et sur les réseaux aérauliques situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment,
- ne pas intégrer de modifications sur les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz nécessitant une intervention sur les éléments de structure,
- ne pas porter sur les entrées d'air,
- ne pas conduire au déplacement du tableau électrique du logement.

Seuils de publicité et de passation des marchés publics à partir de 2020

[Un avis du 10 décembre 2019](#) abaisse certains seuils de procédure formalisée. Ainsi, pour les fournitures et services, ce seuil est abaissé à 214 000 € HT pour les pouvoirs adjudicateurs autres que les autorités publiques centrales. Pour les marchés de travaux, le seuil passe de 5 548 000 € à 5 350 000 € HT.

Un [décret du 12 décembre 2019](#) modifie le seuil de dispense de publicité et de mise en concurrence des commandes publiques. Depuis le 1^e janvier, le nouveau seuil est passé de 25 000 € à 40 000 € HT. Le décret relève aussi le montant des avances versées aux PME pour certains acheteurs). + d'infos [ICI](#).

Equipements

Individualisation des frais de chauffage : précisions sur les situations pour lesquelles il est impossible d'installer des compteurs ou des répartiteurs

La loi Elan a introduit de nouvelles obligations sur la gestion des énergies dans les immeubles collectifs d'habitation. Les immeubles collectifs à usage d'habitation (ou à usage mixte) comprenant une installation centrale de chauffage ou de froid doivent être pourvus de compteur individuel ou de répartiteurs permettant de déterminer la quantité de chaleur ou de froid fournie à titre privatif pour chaque logement (cf. [décret du 22 mai 2019](#) et son analyse dans la veille juridique 72).

Pour les immeubles collectifs dont la consommation de chauffage est supérieure à 120 kWh /m²/an, ces obligations sont en vigueur depuis le 31 décembre 2017 et aucune exemption n'est possible pour ces bâtiments.

Pour ceux affichant une consommation de chauffage entre 80 et 120 kWh /m²/an, la mise en service des compteurs ou des répartiteurs doit avoir lieu avant le 25 octobre 2020.

Les appareils installés à compter de cette date doivent être télé-relevables (et au 1^e janvier 2027 pour les autres).

Les immeubles dont les valeurs de consommation sont inférieures à 80 kWh /m²/an ne sont pas concernés.

[L'arrêté du 6 septembre 2019](#) liste les cas dans lesquels il est impossible d'installer des compteurs individuels ou des répartiteurs de frais de chauffage et de refroidissement pour des raisons techniques ou d'absence de rentabilité. Par exemple, pour les répartiteurs de frais de chauffage – solution la plus courante – il s'agit des situations où la distribution de chauffage n'est pas assurée par une boucle indépendante pour chacun des lots de la (co)propriété (plus de précisions sur le listing dans l'arrêté).

L'arrêté précise également le cadre d'utilisation des méthodes alternatives aux compteurs individuels et aux répartiteurs.

L'arrêté prévoit que le propriétaire ou le syndicat de copropriétaires justifie cette impossibilité via une note jointe aux carnets numériques d'information, de suivi et d'entretien des logements. Cette note doit contenir les informations suivantes :

- soit la justification de l'impossibilité technique d'installer des compteurs individuels pour déterminer la quantité de chaleur consommée,
- soit la justification de l'absence de rentabilité en fonction d'un coût global actualisé sur 10 ans (l'annexe II de l'arrêté précise le calcul et les coûts dont il faut tenir compte).
- Le cas échéant, la mention du dispositif installé permettant l'individualisation des frais de chauffage.

Rappelons que les logements-foyers ne sont pas soumis à l'obligation de pose de compteurs individuels mais à la pose de répartiteurs.

Remplacement de vieux radiateurs électriques et de conduits d'évacuation des produits de combustion : élargissement du « coup de pouce chauffage »

Le « coup de pouce chauffage » est un dispositif d'aide à la réalisation de travaux mis en place début 2019 dans la cadre des Certificats d'Economie d'Energie. Ce dispositif prévoit la possibilité de bénéficier d'une « prime énergie » plus importante pour les ménages modestes. Jusqu'alors le « Coup de pouce Chauffage » concernait le remplacement de chaudières au fioul et des vieilles chaudières à gaz pour des installations à haute performance. [L'arrêté du 12 juillet 2019](#) intègre deux nouvelles modalités :

- le remplacement de vieux radiateurs électriques (« grille-pains ») : le nouvel émetteur électrique doit être labellisé NF Electricité performance 3* œil ou posséder des performances équivalentes.

- le remplacement du conduit d'évacuation des produits de combustion.

Il est désormais prévu une prime minimale de 100 euros pour les ménages modestes et de 50 euros pour les autres ménages pour le remplacement d'un radiateur électrique et d'au moins 700 euros pour les ménages modestes et de 450 euros pour les autres ménages pour le remplacement d'un conduit d'évacuation des produits de combustion.

Plafonds de ressources : [ICI](#).

Dispositifs

Fixation du contenu du cahier des charges des CPOM pour les CHRS

La loi ELAN prévoit la généralisation des contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens (CPOM) pour les gestionnaires de CHRS, d'ici le 1er janvier 2023.

[L'arrêté du 25 octobre 2019](#) définit un cahier des charges de ces CPOM et un modèle de contrat. Les précisions suivantes sont données :

- périmètre des activités concernées : l'arrêté se réfère à l'[article L313-11-2](#),
- durée : 5 ans maximum (prorogation possible dans la limite d'une durée totale de 6 ans),
- assise géographique : départementale ou interdépartementale,
- approbation après avis du CRHH.

L'arrêté prévoit la possibilité d'intégrer dans le CPOM des activités ne relevant pas du régime de l'autorisation mais de la subvention, si elles sont financées dans le cadre de certains programmes budgétaires (BOP 177, 104, 303, 304), sans qu'une fongibilité entre ces deux types d'activités ne soient permises.

Enfin, l'arrêté rend obligatoire 4 indicateurs de suivi des objectifs opérationnels des CPOM, qui seront pris en compte par l'autorité de tarification pour son accord en matière d'affectation des résultats.

Expérimentation du dispositif « Un chez-soi d'abord jeunes »

[Un arrêté du 30 octobre 2019](#) donne agrément aux GCSMS « Un chez soi d'abord » de Lille Métropole et de Toulouse pour expérimenter une déclinaison du dispositif « Un chez soi d'abord » en direction de jeunes âgés de 18 à 25 ans. L'expérimentation porte sur l'accompagnement d'une file active annuelle de 50 personnes sur chacun des 2 territoires. L'arrêté précise le financement (crédits de l'assurance maladie et BOP 177) et les modalités d'évaluation du dispositif. Une annexe développe l'objet, les publics visés et le fonctionnement de cette expérimentation.

Instructions gouvernementales

Actualisation des hypothèses d'évolution des produits et charges retenues pour l'analyse de l'équilibre d'opération

La DHUP a actualisé les hypothèses d'évolution des produits et charges retenus pour l'analyse de l'équilibre d'opération, utilisées notamment par la Caisse des Dépôts pour l'analyse des demandes de prêts. Le taux du Livret A pris en compte dans les simulations passe de 2,40% à 1,80%, amenant les hypothèses de taux d'intérêt des PLAi à 1,60% (contre 2,20% auparavant).

Mise en application du décret relatif à l'habitat inclusif

La loi Elan définit l'habitat inclusif comme « destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes [...] et assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges national ». Cet habitat peut prendre la forme d'une colocation dans le parc social ou privé ou bien d'un ensemble de logements autonomes comprenant des locaux communs affectés à un projet de vie sociale et partagée.

[L'instruction interministérielle du 04 juillet 2019](#) fait suite au [décret du 24 juin 2019](#) pris en application de l'article 129 de la loi Elan. Ce décret définit les obligations de la personne morale en charge d'assurer le projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif. Il fixe également le montant, les modalités et les conditions de versement du forfait pour l'habitat inclusif. Versé à la personne morale en charge d'assurer le projet de vie sociale et partagée, le montant individuel, pour chaque habitant, est compris entre 3000 et 8000 € par an, dans la limite d'un plafond de 60 000 € pour un même habitat inclusif.

L'instruction précise les modalités d'application du décret.

Il est rappelé que le forfait pour l'habitat inclusif est délégué aux ARS qui décident, par la suite, des projets pouvant bénéficier du forfait (appels à projet). Ce forfait s'élève à 15 millions € pour 2019 (dont 2 millions € pour les projets à destination de personnes avec troubles du spectre de l'autisme), devant financer environ 250 habitats inclusifs (1 à 3 projets par département). La gestion des enveloppes par les ARS doit être faite en fonction des priorités établies dans le schéma régional de santé et tenir compte des PDALHPD et des PLH. Elle devra également se baser sur les diagnostics mis en place dans le cadre des nouvelles conférences des financeurs de l'habitat inclusif.

La circulaire souligne la possibilité de compléments de financements et de co-financements, notamment par les membres de ces conférences.

L'instruction rappelle que le forfait a pour objet principal la rémunération d'un professionnel en charge de l'animation du projet de vie sociale et partagée et n'a pas vocation à financer l'ingénierie de projet, l'équipement/construction ou encore l'accompagnement individuel dans la réalisation des activités de la vie quotidienne.

Elle appelle à privilégier les conventions de financement d'une durée de 3 ans entre l'ARS et les porteurs de projet.

L'instruction est complétée par 8 fiches techniques sur les types d'habitat éligibles au forfait, le public visé, le statut du porteur de projet ou les possibilités de mutualisation d'aides individuelles. Notons notamment les informations suivantes :

- L'instruction pose les opérations de logements sociaux ordinaires dont tout ou partie du programme est réservé prioritairement aux personnes en perte d'autonomie comme la cible privilégiée pour l'attribution du forfait ;
- **Elle précise qu'à titre exceptionnel, l'habitat inclusif peut être constitué dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative, sauf si le dispositif bénéficie d'un financement de l'Etat pour la gestion locative et l'accompagnement social ;**
- Sous certaines conditions, l'habitat inclusif peut être constitué dans des logements-foyers. Néanmoins, pour pouvoir bénéficier du forfait, la circulaire précise que le logement-foyer doit être une solution pérenne d'habitat (excluant les résidences sociales) et ne pas bénéficier d'un financement de fonctionnement par l'Etat (par exemple, le financement d'un hôte pour les pensions de famille et résidences accueil) ;
- L'instruction précise les missions de l'animateur en charge du projet de vie sociale et partagée : soutien à l'autonomie du collectif, veille et sécurisation de la vie à domicile, soutien à la convivialité, aide à la participation sociale et citoyenne. Il ne doit pas être chargé de la coordination des interventions relevant d'un service social ou médico-social.
- Elle revient sur les possibilités juridiques de mise en commun des prestations individuelles de compensation du handicap (PCH) ou des allocations personnalisées d'autonomie (APA) entre les personnes vivant en habitat inclusif. Elle illustre ces possibilités par différents exemples (mise en commun des heures de surveillance pour une présence permanente pour le PCH, aide à domicile ou portage de repas pour l'APA...).

Nouvelle organisation de l'accueil des réfugiés réinstallés à partir de l'année 2020

Le ministre de l'Intérieur et le ministre chargé de la ville et de logement ont rédigé une [instruction](#), en date du 12 novembre, sur la nouvelle organisation de l'accueil des réfugiés réinstallés à partir de l'année 2020. La réinstallation est le dispositif de transfert des personnes reconnues réfugiées par le Haut-Commissariat des Nations Unies pour les Réfugiés, de leur premier pays d'asile vers un Etat tiers.

La circulaire rappelle l'engagement de la France à accueillir sur son territoire 10 000 nouveaux réinstallés en 2020 et 2021 (principalement depuis le Liban, la Turquie, la Jordanie, le Niger et le Tchad). Elle instaure une nouvelle procédure basée sur la déconcentration complète à l'échelle régionale et départementale du volet opérationnel de l'accueil. Un référent régional doit ainsi être désigné par les préfets. Le pilotage en amont, l'animation nationale et l'évaluation restent portés par l'administration centrale.

Un appel à projet devra être lancé dans chaque région et département (à l'exception de l'Île-de-France et de la Corse) pour sélectionner les organismes chargés de l'accueil, de la mobilisation de logement et de l'accompagnement des personnes réinstallées pendant un an. La circulaire prévoit également la mise en œuvre de dispositifs spécifiques visant les moins de 25 ans (isolés ou familles) ainsi que les personnes dont un logement n'aurait pas été identifié en amont de leur réinstallation. Ces dispositifs seront financés dans le cadre des crédits européens « asile, migration et intégration », délégués par l'administration centrale aux services locaux de l'Etat.

L'instruction prévoit une montée en charge progressive à partir de février 2020. La date d'arrivée des personnes dans les régions sera connue deux mois en avance. Les services de l'Etat devront s'assurer de l'accord des collectivités.

L'instruction précise qu'un objectif de logements à mobiliser sera attribué à chaque région et inscrit dans le cadre général de la politique du logement en faveur des réfugiés. Le dispositif de suivi du logement des réfugiés réinstallés est maintenu et toujours assuré par le GIP habitat et intervention sociale.

Les annexes de la circulaire portent sur un cadre détaillé de ces nouvelles modalités d'accueil, des objectifs et planning d'accueil par région. Elles proposent également l'appel à projet et les conventions types avec les organismes opérateurs.

Un bilan 2017-2019 du programme de réinstallation est également annexé.

Questions/réponses

Dans le cadre de Louer Abordable, comment calculer la surface habitable fiscale d'une maison individuelle avec garage intégré ? Celui-ci est-il considéré comme une surface annexe

La surface habitable fiscale correspond à la surface habitable augmentée de la moitié de la surface des annexes (dans la limite de 8 m² par logement).

La surface habitable d'un logement correspond à la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Les parties à usage de stationnement ne sont donc pas incluses dans le calcul de la surface habitable.

Les surfaces annexes correspondent aux caves, sous-sols, remises, ateliers, séchoirs et celliers extérieurs au logement, resserres, combles et greniers aménageables, balcons, loggias, vérandas et, dans la limite de 9 m², les parties de terrasses accessibles en étages ou aménagées sur ouvrage enterré ou semi-enterré.

Le garage n'y est donc pas forcément inclus. Néanmoins, pour les maisons individuelles, compte tenu des difficultés à distinguer les parties des annexes affectées à usage de stationnement de celles effectivement utilisées à usage d'annexes (par exemple, cellier, buanderie...), il est de coutume (notamment pour les logements Pinel) de fixer forfaitairement à 12 m² la partie à usage de stationnement. Et donc, pour le calcul de la surface habitable fiscale, de considérer le garage comme une surface annexe à laquelle on déduit 12m².

Lorsque le bailleur a délivré un congé (reprise ou vente) au locataire, ce-dernier est-il tenu au préavis d'1 ou 3 mois s'il décide de partir durant cette période ?

Le locataire n'est pas tenu à ce préavis.

Dans le cas d'un logement loué vide, il convient de se référer à [l'article 15 de la loi du 06 juillet 1989](#) : « Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur ».

La notice (dont le contenu est défini dans [l'arrêté du 13 décembre 2017](#)), obligatoirement transmise au locataire au moment du congé reprise ou congé pour vente, détaille davantage : « Le locataire qui a reçu un congé pour vendre ou pour reprise doit quitter les lieux, au plus tard, le dernier jour du préavis. Il peut cependant quitter les lieux quand il le souhaite pendant la durée du préavis, il n'est alors redevable du loyer et des charges que jusqu'à la date de remise des clés. Il est alors conseillé d'informer le bailleur de son départ dans un délai raisonnable afin de fixer une date pour l'établissement de l'état des lieux de sortie. »

Concernant les meublés, il faut se référer à [l'article 25-8 de la loi du 06 juillet 89](#), dont le paragraphe est à celui de l'article 15 régissant les locations vides : « Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur ».

La notice obligatoire à transmettre au locataire (qui précise la possibilité pour le locataire de quitter les lieux quand il le souhaite tout en conseillant d'informer le bailleur dans un délai raisonnable) ne concerne pas les baux meublés.



6, avenue du Professeur André Lémierre
75020 Paris

contact@fapil.fr
www.fapil.fr

