



Veille juridique

N°75

Septembre 2020



fapil

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

Sommaire

Focus sur la loi visant à protéger les victimes de violences conjugales	3
Focus sur certaines dispositions relatives à la crise sanitaire	3
Actualités juridiques et réglementaires.....	7
Accès au logement	7
Relogement des personnes bénéficiaires d'une protection internationale.....	7
Droit au logement opposable (DALO) : décisions du Conseil d'Etat et du Défenseur des Droits.....	7
Parc social.....	8
Bilan triennal SRU	8
Attribution de logements sociaux aux ménages à bas revenus : fixation du niveau maximum du premier quartile de ressources	9
Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)	9
Cotisation principale CGLLS : taux inchangé pour les organismes MOI	9
Campagne 2020 de l'enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS).....	10
Marchés publics de travaux : relèvement temporaire du seuil de dispense des procédures	10
Aides aux propriétaires	10
Dispositif Denormandie : travaux éligibles	10
MaPrime'Renov, CITE, Eco-PTZ : les travaux conditionnés au label RGE	11
MaPrime'Renov : évolution des forfaits	11
Programme « Habiter Mieux » : instruction de l'Anah	11
Rapports locatifs	12
Obligation d'information sur les nuisances sonores aériennes en annexe du contrat de location ou en cas de vente	12
Individualisation des frais de chauffage et obligation d'information au locataire sur sa consommation : modifications de la loi du 6 juillet 1989.....	13
Indice de référence des loyers (IRL).....	13
Encadrement des loyers à Paris : loyers de référence.....	14
Encadrement de l'évolution des loyers en zone tendue	14
Copropriétés	15
Entrée en vigueur de la réforme de la copropriété	15
Energie	15
Démarchage téléphonique	15
Transposition des directives européennes en matière d'énergie	15

Focus sur la loi visant à protéger les victimes de violences conjugales

[Une loi](#) visant à protéger les victimes de violences conjugales a été promulguée le 30 juillet 2020. Deux articles concernent directement le logement du couple, dont un modifiant la loi du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs.

Ordonnance de protection et jouissance du logement

[Le premier article](#) de cette loi vise la jouissance du logement conjugal en cas d'ordonnance de protection délivrée par le Juge aux Affaires Familiales. [L'article 515-11 du code civil](#) prévoit désormais que le logement doit être attribué en priorité au conjoint qui n'est pas l'auteur des violences (sauf circonstances particulières), même lorsque ce-dernier a bénéficié d'un hébergement d'urgence. Il en est de même pour le logement des couples liés par un PACS ou en concubinage.

Congé du locataire victime de violences : réduction du délai de préavis

[L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989](#) est modifié : en cas de départ d'un logement loué nu, le délai de préavis est réduit à un mois pour le locataire bénéficiaire d'une ordonnance de protection ou dont le partenaire (marié, pacsé ou concubin) fait l'objet de poursuites, d'une alternative aux poursuites ou d'une condamnation (même non définitive) en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant résidant habituellement avec lui.

Ces mesures sont entrées en vigueur le 1^e août 2020.

Focus sur certaines dispositions relatives à la crise sanitaire

Durant la crise sanitaire du Covid-19, la Fapil a mis en place une veille dédiée à ses adhérents. Vous trouverez l'ensemble des éléments relatifs aux impacts de la crise sanitaire dans la FAQ et le [dossier partagé](#) réalisés par la fédération. Y sont notamment présents les éléments relatifs aux délais administratifs et judiciaires suspendus et leur reprise.

Par ailleurs, voici certaines dispositions prises dans ce contexte sanitaire et avec un impact à plus long terme :

Dispositions post-confinement pour le secteur Accueil, Hébergement, Insertion

Circulaire « hébergement d'urgence et logement d'abord »

Signée le 3 juin, [cette circulaire](#) porte sur les préconisations du Ministère chargé de la Ville et du Logement sur le post-confinement et la reprise de l'activité pour le secteur Accueil, Hébergement, Insertion (AHI). La circulaire, à destination des préfets de région et de département, fixe trois objectifs :

- Prévenir la propagation du virus,
- Maintenir les dispositifs exceptionnels jusqu'au 10 juillet,
- Amplifier la dynamique du Plan Logement d'Abord.

L'analyse de cette circulaire par la Fapil est disponible [en cliquant sur ce lien](#).

Circulaire sur la fin de la trêve hivernale

[Une instruction](#) en date du 2 juillet vient compléter cette première circulaire sur l'issue de la trêve hivernale - qui a pris fin le 10 juillet - dans le contexte sanitaire actuel.

Concernant les expulsions locatives, instruction est donnée d'assortir le concours de la force publique d'une proposition de relogement effective. Une solution d'hébergement et d'accompagnement peut être proposée lorsque "l'occupant porte gravement atteinte à son environnement matériel et/ou humain immédiat". Il est donné consigne d'effectuer un recensement des ménages menacés d'expulsion en lien avec la CCAPEX et la mobilisation des réservataires du parc social, en premier lieu le contingent préfectoral.

Concernant l'hébergement d'urgence, l'instruction est de maintenir les places hivernales tant que des solutions alternatives ne sont pas trouvées, tout en accélérant les attributions dans le parc social pour les personnes hébergées. Le Ministre appelle à conserver des places dans les centres d'hébergement spécialisés créés durant la crise du Covid-19, en prévision d'un éventuel rebond de l'épidémie et pour permettre la sortie des places hôtelières mobilisées durant la crise.

Circulaire sur la prise en charge des surcoûts relatifs à la crise sanitaire et à la prime Covid pour le secteur AHI

Dans une instruction datant du 24 juillet, la DGCS détaille les modalités de remboursement des surcoûts relatifs à la crise sanitaire pour les structures financées par l'Etat sur les programmes 177 (« hébergement, parcours vers le logement et insertion ») et 137 (« Egalité entre les femmes et les hommes »).

Pour le programme 177, sont éligibles les structures gérant des CHU, CHRS, établissements de veille sociale, pensions de famille, logements en intermédiation locative, ainsi que celles gérant des résidences sociales (au prorata de la part d'AGLS dans le budget total).

Sont également concernés les opérateurs de lutte contre les exclusions accueillant du public et financés sur le programme 177 : structures intervenant auprès des gens du voyage et accueillant du public, acteurs œuvrant dans le champ de l'insertion et de l'urgence sociale, associations intervenant dans l'accès aux droits et la santé des publics précaire et associations généralistes du champ social.

Les dépenses exceptionnelles concernées sont l'achat d'équipements de protection individuelle (gants, masques, visières, gel...), les surcoûts liés au confinement en termes de ressources humaines (embauches et prestations d'intérim, hausse de la masse salariale, prestations et équipements informatiques, frais de transport du personnel, portage de repas...), les prestations supplémentaires (nettoyage, location de matériel, gardiennage...) et certaines pertes de recettes d'hébergement (hausse de la vacance et impayés sous certaines conditions).

L'instruction instaure une procédure de remboursement sur factures. Les pièces justificatives doivent être attestées par l'expert-comptable ou, à défaut, par la direction. Les dépenses ou pertes doivent avoir été réalisées pendant la période de l'état d'urgence sanitaire, sauf pour les équipements de protection individuelle qui sont éligibles jusqu'à la fin de l'année 2020. Certaines recettes ou éventuelles économies sont à déduire : indemnités journalières pour arrêts de travail pour garde d'enfants, chômage partiel lorsque les dotations et subventions ont été maintenues intégralement et couvrent les dépenses de personnel, subventions fléchées sur certaines dépenses... La compensation des frais est calculée au prorata du financement initial de la structure par l'Etat. Sont exclues de cette compensation : les revalorisations salariales décidées pendant la crise, les primes Covid, les frais d'obsèques, les pertes de recettes liées aux baisses de dons ou aux activités commerciales annexes.

L'instruction précise également les modalités de prise en charge par l'Etat de la prime versée aux personnels des établissements et services sociaux pour leur implication particulière dans le cadre de l'épidémie. Pouvant aller jusqu'à 1 000€, cette prime – défiscalisée et désocialisée – doit être intégralement prise en charge par l'Etat pour les CHU, CHRS, établissements de veille sociale, pensions de famille, RHVS et associations d'intermédiation locative. Les résidences sociales, FTM et FJT ne sont pas concernés par la compensation.

[Une FAQ](#) de la DGCS précise les modalités de versement et compensation de cette prime.

Lois de finances rectificatives

Le Parlement a adopté successivement trois lois de finances rectificatives (mars, avril et juillet) visant à faire évoluer le budget pour 2020 et tenir compte des mesures liées à la crise sanitaire. Voici les principales mesures en matière d'hébergement et de logement :

Dotations supplémentaires

La 2^e loi de finances rectificative a notamment acté un budget supplémentaire de 880 millions € au sein du programme « Solidarité, insertion et égalité des chances », afin de financer l'aide versée en mai à destination des ménages percevant le RSA, l'AAH ou bien les aides au logement.

La 3^e loi de finances rectificative a inscrit une dotation de 200 millions € supplémentaires à la mission « Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes » (BOP 177), visant à financer notamment la prolongation de la trêve hivernale, la distribution de chèques-services pour l'alimentation et l'hygiène, les centres d'hébergement spécialisés ainsi que l'ouverture de places d'hébergement supplémentaires.

Ce texte acte également le versement de l'aide aux jeunes précaires et étudiants pour un total de 155 millions €.

Par ailleurs, 4 millions € de crédits budgétaires supplémentaires sont mobilisés dans le cadre des politiques de lutte contre les violences faites aux femmes, notamment pour le développement de solutions d'hébergement.

Enfin, ce 3^e budget intègre un plan de soutien aux collectivités territoriales de 4,5 milliards €, sous la forme de dotations et d'avances. Notons notamment l'abondement d'1 milliard € pour la Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL), qui vise à accompagner un effort de relance des projets des communes et des intercommunalités. Les contrats passés dans le cadre des conventions Actions Cœur de Ville ou encore du futur programme Petites Villes de Demain sont éligibles à cette dotation (référence : [instruction du 30 juillet 2020](#)).

Dons aux associations

Pour soutenir les associations d'aide aux personnes en difficulté, le plafond des dons des particuliers ouvrant droit à réduction d'impôt a été relevé à 1000 € dans le cadre de la 2^e loi de finances rectificative (au lieu de 552 euros), pour 2020.

Performance énergétique : report de l'entrée en vigueur de certaines mesures

Opposabilité du Diagnostic de Performance Energétique

[L'article 179 de la loi Elan](#) devait rendre opposable le Diagnostic de Performance Energétique aux bailleurs et aux vendeurs au 1^{er} janvier 2021. Jusqu'à cette date, les DPE sont transmis uniquement à des fins d'information. A partir de cette date, le vendeur ou le bailleur engagera sa responsabilité contractuelle envers l'acquéreur ou le locataire en cas d'information erronée

figurant dans le DPE si celle-ci leur cause effectivement un préjudice. Les recommandations du diagnostiqueur accompagnant le DPE continueront de conserver un caractère informatif.

La loi du 17 juin relative à la crise sanitaire reporte l'entrée en vigueur de cette opposabilité au plus tard au 1er juillet 2021. Ce report va de pair avec celui de la réforme en cours du DPE, notamment en matière de méthode de calcul de la performance énergétique et d'affichage du bilan énergétique.

Report de l'entrée en vigueur de la Norme RE 2020

Le Gouvernement a annoncé en mai le report de l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale 2020, prévue pour janvier 2021, à l'été 2021. Les pouvoirs publics justifient ce décalage par le retard pris par la phase de concertations. Pour rappel, cette norme environnementale doit se substituer à la RT 2012 pour les bâtiments neufs.

Actualités juridiques et réglementaires

Accès au logement

Relogement des personnes bénéficiaires d'une protection internationale

[Une instruction interministérielle du 24 août](#) pose des objectifs en matière de relogement des personnes bénéficiaires de la protection internationale pour l'année 2020, avec une attention particulière portée aux personnes hébergées en structures (hébergement généraliste et dispositif national d'asile).

L'objectif de mobilisation de logements est fixé à **10 000 logements pour l'année 2020**, décliné régionalement (répartition en annexe de l'instruction) et par grande cible :

- 8 200 logements pour le relogement « en local », principalement dédiés à accroître la fluidité des dispositifs d'hébergement localement. Notons que pour la première fois, l'Île-de-France se voit fixer un objectif de mobilisation de logements en local avec une mise en œuvre adaptée ;
- 1 000 pour la mobilité nationale, principalement destinés au relogement de personnes vivant dans des territoires de tension et avant tout l'Île-de-France. L'instruction met particulièrement l'accent sur cet axe, en appelant les services de l'Etat à identifier et remonter les logements à la plateforme nationale pour le logement des réfugiés ;
- 800 logements mobilisés à destination du programme de réinstallation.

Cet objectif représente 6 000 logements de moins que celui fixé en 2019. Il est également en-deçà des besoins identifiés par les services de l'Etat et présentés dans l'instruction (environ 16 000).

Une enveloppe de 11 millions € est reconduite sur le BOP 177 pour financer l'accompagnement vers et dans le logement des réfugiés, et en particulier les jeunes de moins de 25 ans isolés. Ces crédits doivent être systématiquement octroyés pour les personnes relogées dans le cadre d'un parcours en mobilité géographique. Le montant forfaitaire de l'accompagnement (dont aide à la réinstallation) s'élève à 2 000€ par personne.

Par ailleurs, l'instruction appelle les préfets à développer des contrats territoriaux d'accueil et d'intégration (CTAIR) avec les collectivités territoriales, et de rendre davantage effectif le volet logement de ces contrats en s'appuyant sur des objectifs quantitatifs basés sur les remontées de l'OFII et des SIAO. Ces contrats devront également inclure des actions en matière d'emploi, d'insertion sociale, d'accès aux droits et de lutte contre la fracture numérique.

Droit au logement opposable (DALO) : décisions du Conseil d'Etat et du Défenseur des Droits

Le Conseil d'Etat a rendu plusieurs décisions relatives au DALO au 1^{er} semestre 2020. Ses décisions font jurisprudence.

Refus d'une offre de logement en rez-de-chaussée par un demandeur reconnu PU DALO

[Par décision du 10 février 2020](#), le Conseil d'Etat juge que la situation en rez-de-chaussée d'un logement – provoquant une crainte du demandeur pour sa sécurité en cas d'effraction – ne peut pas être considérée comme un motif impérieux de refus. Le demandeur qui avait été reconnu PU DALO perd alors le bénéfice de la décision de la commission de médiation.

Radiation de la demande de logement social et fin de l'obligation de relogement

[Dans une décision du 8 juillet 2020](#), le Conseil d'Etat précise que la radiation d'un demandeur reconnu DALO du fichier de la demande de logement social ne délie pas obligatoirement l'Etat de son obligation de relogement. L'Etat est délié de cette obligation si les faits ayant motivé la radiation révèlent une renonciation au DALO de la part du demandeur ou un comportement faisant obstacle à son exécution par le préfet.

Indemnisation d'un demandeur DALO non-relogé dans les délais impartis par la loi

Un requérant reconnu PU DALO a saisi le tribunal administratif de Paris afin de faire reconnaître le préjudice subi pour ne pas avoir été relogé plus de 2 ans et demi après la décision de la commission de médiation. Le tribunal administratif a alors condamné l'Etat pour cette carence à payer une indemnité totale de 350 €. [Par décision du 27 mars 2020](#), le Conseil d'Etat juge que le tribunal a entaché son jugement de dénaturation en limitant l'indemnité à cette somme. Le Conseil d'Etat rappelle que les troubles subis par le requérant doivent être appréciés en fonction des conditions de logement qui ont perduré durant l'absence de relogement, de la durée de cette carence et du nombre de personnes composant le foyer du demandeur.

**

Le Défenseur des Droits est également intervenu concernant le DALO et le DAHO lors du 1^e semestre 2020. Voici ses décisions :

Droit à l'hébergement opposable (DAHO)

Le Défenseur des Droits a été saisi par deux réclamantes suite aux refus d'une commission de médiation vis-à-vis de leurs recours DAHO. Par [décision du 15 janvier 2020](#), le Défenseur des Droits rappelle que :

- Le fait qu'un demandeur se trouve en situation irrégulière ne peut, à lui seul, justifier le rejet de sa demande d'hébergement dès lors que la commission de médiation a la possibilité de préconiser l'accueil dans une structure d'hébergement.
- Le fait de bénéficier d'un hébergement temporaire ne fait pas obstacle à solliciter un hébergement stable et adapté à sa situation familiale, dans le cadre du recours DAHO.

Refus d'une commission de médiation malgré la décision du juge administratif

Le Défenseur des droits a été saisi du refus d'une commission de déclarer la situation d'une requérante PU DALO, malgré l'injonction qui lui en a été faite par le tribunal administratif suite à un premier recours contre la décision de la Comed. [Dans sa décision du 26 février 2020](#), le Défenseur des droits rappelle que le juge administratif a substitué sa propre appréciation à la décision de la Comed et qu'en l'absence de modification des circonstances, la commission a l'obligation de s'y conformer.

Parc social

Bilan triennal SRU

Dans le cadre de la loi SRU, les communes déficitaires en logements sociaux sont soumises à un objectif de rattrapage défini pour 3 ans et qui doit leur permettre d'atteindre l'objectif de 20 ou 25% de logements sociaux (selon leur taille et leur localisation) d'ici 2025. A la fin de

cette période triennale, le préfet doit comparer le réalisé aux objectifs de rattrapage. Certaines de ces communes peuvent alors faire l'objet d'une procédure de constat de carence. [Une instruction ministérielle en date du 23 juin 2020](#) précise aux préfets la marche à suivre vis-à-vis du bilan triennal 2017-2019 et de la procédure de constat de carence qui peut en découler.

La circulaire rappelle que les communes déficitaires en logements sociaux sont soumises à des obligations quantitatives mais également qualitatives. En effet, les logements PLAI ou assimilés doivent représenter 30% au moins des logements agréés (ou conventionnés) sur la période et les PLS au plus 30%. Ce dernier taux est abaissé à maximum 20% pour les communes comportant moins de 10 % de logements sociaux et non couvertes par un programme local de l'habitat (PLH).

Le texte détaille comment doivent être pris en compte certains logements, et notamment les logements du parc privé en intermédiation locative. Pour ces derniers logements, les logements conventionnés auprès de l'Anah en « social » ou « très social » entrent dans le décompte SRU et sont respectivement comptabilisés comme des logements PLUS et PLAI. Concernant les logements en location / sous-location auprès d'un organisme agréé mais non conventionnés en Anah « social » ou « très social », ils entrent dans l'inventaire SRU dès lors que le loyer appelé au sous-locataire entre dans les plafonds de l'ANAH social.

La décision de mise en carence d'une commune dépendra des éléments récoltés par le préfet et mis en avant par la commune lors de la procédure contradictoire (niveau d'atteinte des objectifs, dynamique de production, mobilisation des outils à la disposition de la commune, difficultés objectives...). La circulaire appelle à une grande fermeté des préfets à l'encontre des communes qui n'ont pas démontré un volontarisme suffisant, notamment lorsqu'il s'agit de tendances durables. Pour celles-ci, le constat de carence doit s'accompagner d'un renforcement de l'action de l'Etat, et notamment la substitution au maire pour certaines prérogatives en urbanisme.

L'agenda dédié au bilan triennal s'étend du 30 juin au 31 décembre 2020. La commission nationale SRU et les comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) doivent être saisis durant cette période.

Attribution de logements sociaux aux ménages à bas revenus : fixation du niveau maximum du premier quartile de ressources

Pour certaines intercommunalités, [la loi Egalité et Citoyenneté](#) a fixé une part minimum de 25% d'attributions aux demandeurs dont le niveau de ressources est situé dans le premier quartile de revenus, pour les logements sociaux situés en dehors des Quartiers Politique de la Ville. [L'arrêté du 15 juin 2020](#) actualise le niveau maximal du premier quartile de revenus sur chaque territoire concerné. Il s'agit d'une valeur par unité de consommation.

Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)

Cotisation principale CGLLS : taux inchangé pour les organismes MOI

[Un arrêté datant du 24 juin](#) a fixé le taux de la cotisation principale de la CGLLS. Le taux de cotisation est en légère hausse à 3,19% pour les organismes HLM, mais est resté inchangé pour les organismes MOI :

- Un taux de cotisation principale de 2% de l'assiette des produits locatifs des organismes MOI
- Un taux de 85% de l'assiette des produits locatifs issus des suppléments de loyer de solidarité
- Réduction par bénéficiaire des aides au logement : 36 euros
- Réduction par logement en QPV : 29 euros
- Réduction par logement mis en service : 720 euros

Campagne 2020 de l'enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS)

[L'arrêté du 13 février 2020](#), publié au JO le 30 avril, a ouvert du 2 juin au 30 août 2020 la campagne de collecte de renseignements sur l'occupation des logements sociaux en 2020. L'enquête OPS est à effectuer par les bailleurs pour les communes où ils détiennent plus de cinq logements sociaux. Elle remplace, tous les deux ans, l'enquête annuelle relative au Supplément de loyer de solidarité (SLS). Son champ est plus large, puisqu'elle concerne également les locataires bénéficiaires de l'APL, ceux vivant dans les logements situés dans les Quartiers prioritaires de la ville (QPV) et dans les Zones de revitalisation rurale (ZRR).

Marchés publics de travaux : relèvement temporaire du seuil de dispense des procédures

Un [décret du 22 juillet 2020](#) modifie les procédures pour les marchés publics de travaux et de fourniture de denrées alimentaires. Pour les marchés publics de travaux, le décret relève temporairement à 70 000 € HT le seuil de dispense de procédure de passation précédemment fixé à 25 000 € HT. Jusqu'au 10 juillet 2021 inclus, les acheteurs pourront conclure un marché de travaux sans publicité ni mise en concurrence préalables pour répondre à un besoin dont la valeur est inférieure à 70 000 € HT.

Le décret précise que les acheteurs doivent veiller à « ne pas contracter systématiquement avec un même opérateur économique lorsqu'il existe une pluralité d'offres susceptibles de répondre au besoin ».

Aides aux propriétaires

Dispositif Denormandie : travaux éligibles

Le « Denormandie ancien » est une réduction d'impôt à destination de propriétaires bailleurs investissant dans un logement ancien et qui réalise des travaux d'amélioration à hauteur de 25% au moins du coût total de l'opération. Il concerne des biens situés dans des communes inscrites au plan d'action « Cœur de Ville » ou sur lesquelles se déroule une Opération de revitalisation du territoire (ORT).

La loi de finances pour 2020 a prorogé le dispositif jusqu'à la fin de l'année 2022 et a élargi le périmètre des travaux pris en compte dans le décompte des 25% des coûts de l'opération. [Le décret du 10 avril 2020](#) liste ces travaux :

- Création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes ;
- Modernisation, assainissement ou aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes ;
- Travaux visant des économies d'énergie pour l'ensemble de ces surfaces.

Le décret introduit une nouveauté en rendant ces travaux éligibles pour les surfaces annexes que sont :

- Les garages, les emplacements de stationnement, les locaux collectifs à usage commun ;
- Toute une série de dépendances : loggias, balcons, terrasses accessibles privatives, vérandas, séchoirs extérieurs au logement, caves d'une surface d'au moins 2 m² ;
- En habitat individuel uniquement : les garages individuels et les combles accessibles.

MaPrime'Renov, CITE, Eco-PTZ : les travaux conditionnés au label RGE

Dépenses concernées

[Un décret en date du 3 juin 2020](#) définit la liste des travaux devant être réalisés par un professionnel labellisé RGE pour les 3 aides suivantes destinées aux propriétaires occupants : MaPrime'Renov, Crédit d'impôt à la transition énergétique (CITE) et Eco-PTZ. Pour ces dispositifs, [17 types de travaux sont désormais concernés](#).

Ces dépenses sont soumises à l'éco-conditionnalité depuis la publication du décret, sauf lorsque le contribuable justifie de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte avant cette date.

Renforcement du label

En outre, ce décret s'accompagne [d'un arrêté](#) faisant évoluer les modalités de contrôle des entreprises RGE. Afin de lutter contre les fraudes, ces contrôles sont durcis, notamment pour certains types de travaux comme l'isolation des combles ou le changement de chaudière. Cet arrêté s'inscrit dans une réforme plus générale du label RGE qui devrait prendre effet à compter du 1^{er} janvier 2021.

MaPrime'Renov : évolution des forfaits

La loi de finances pour 2020 a acté la fusion du CITE avec l'ancienne aide « Habiter Mieux Agilité » de l'Anah pour créer « MaPrimeRénov' ». Cette prime vise à faciliter des travaux de rénovation énergétique et de confort dans le logement, en la versant simultanément aux travaux et non plus a posteriori. Elle s'adresse pour l'instant aux propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes.

[Un décret](#) et un [arrêté du 13 juillet 2020](#) viennent réduire le montant de cette prime pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur, pour les dossiers déposés à partir du 15 juillet 2020. L'aide forfaitaire passe ainsi de 100 € à 75 € par m² pour les ménages très modestes et de 75 € à 60 € par m² pour les ménages modestes, dans un plafond de 100m². Les autres forfaits restent inchangés. Exceptionnellement, la demande pourra être déposée après le commencement des travaux si ceux-ci ont débuté entre le 15 juillet et le 31 août 2020.

Programme « Habiter Mieux » : instruction de l'Anah

[Une instruction de l'Anah](#) en date du 1^{er} juillet 2020 fait la synthèse des mesures du programme d'aides « Habiter Mieux » applicables depuis 2020. Notons notamment les évolutions suivantes depuis le 1^{er} janvier 2020 :

- La suppression de l'aide « Habiter Mieux Agilité », remplacée par la prime de transition énergétique (MaPrimeRenov'), à l'heure actuelle réservée aux propriétaires occupants, sous certaines conditions de ressources ;
- La mise en place d'une bonification pour la prime « Habiter Mieux » pour les travaux de sortie de précarité énergétique : cette bonification concerne les propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ainsi que les syndicats de copropriété en difficulté ou fragile.
 - Pour les propriétaires bailleurs, la prime « Habiter Mieux » est bonifiée jusqu'à 2000 € en cas de sortie de précarité énergétique, c'est-à-dire pour des logements avec une étiquette énergétique initiale en F ou G, des travaux permettant un saut de 2 classes énergétiques au moins et permettant d'atteindre un gain de performance énergétique d'au moins 35% ;
- La possibilité de déposer plusieurs dossiers « Habiter Mieux » sur une période 5 ans pour les propriétaires occupants ;
- Pour les dossiers déposés à partir du 1^e juillet 2020, l'obligation de recourir à des entreprises RGE ;
- La dérogation à l'exclusivité de valorisation des CEE pour les opérations en MOI.

Par ailleurs, l'instruction propose, en annexe, des fiches expliquant le régime des différentes aides aux travaux de l'Anah pour les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs ou encore les copropriétés.

Rapports locatifs

Obligation d'information sur les nuisances sonores aériennes en annexe du contrat de location ou en cas de vente

[Le diagnostic Bruit](#) (également appelé « état des nuisances sonores aériennes ») est un document qui permet de connaître l'existence de nuisances sonores aériennes. Il est obligatoire depuis le 1^{er} juin 2020 si le bien immobilier est situé dans une zone d'exposition au bruit des aéroports. Dans ce cas, le bailleur doit fournir [ce diagnostic](#), en annexe du contrat de location (au sein du dossier de diagnostic technique). Le diagnostic Bruit n'a qu'une valeur informative. Cependant, s'il n'est pas fourni, le locataire peut faire un recours devant le tribunal. Cette obligation concerne aussi les ventes de biens situés dans ces zones.

Il comporte les informations suivantes :

- l'indication claire et précise de la zone où se situe le logement ;
- l'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit ;
- la mention de la possibilité de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est situé l'immeuble.

Pour connaître si le bien immobilier est situé dans une zone d'exposition au bruit des aéroports, le bailleur peut consulter ce géoportail [en cliquant ICI](#).

Rappelons que le dossier de diagnostic technique est également obligatoire pour les contrats de sous-location dès lors que le logement est conventionné en Anah social ou très social (article 40 III de la loi du 6 juillet 1989).

Individualisation des frais de chauffage et obligation d'information au locataire sur sa consommation : modifications de la loi du 6 juillet 1989

Une [ordonnance du 15 juillet 2020](#) introduit un nouvel article à la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs à compter du 25 octobre 2020 ([nouvel article 6.2](#)).

Lorsqu'un immeuble est équipé d'une installation centrale de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire et qu'un dispositif télé-relevable d'individualisation des frais de chauffage est installé, le syndic de l'immeuble doit procéder au relevé des appareils de mesure et envoyer à chaque copropriétaire un état de sa consommation d'énergie pour le chauffage et le refroidissement. Le bailleur doit transmettre au locataire une évaluation de sa consommation pour son local privatif.

[Un décret du 20 juillet 2020](#) précise les modalités de transmission de ces informations. Celles-ci sont fournies, au moins deux fois par an, à partir du 25 octobre 2020. L'évaluation de la consommation doit être transmise semestriellement jusqu'au 31 décembre 2021 et mensuellement à partir du 1er janvier 2022. Toutefois, jusqu'au 31 décembre 2021, l'évaluation de cette consommation peut être transmise trimestriellement sur demande du locataire ou du copropriétaire.

[L'arrêté du 24 juillet 2020](#) prévoit que ces évaluations comprennent au moins les éléments suivants :

- la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire correspondant à la période comprise entre le dernier relevé et la dernière évaluation transmise ;
- la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire cumulée sur l'année civile.

Par ailleurs, lors de la régularisation des charges, le bailleur doit transmettre, en plus du décompte de charges, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement. Cette disposition – qui modifie [l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989](#) – sera également applicable à compter du 25 octobre 2020.

Le contenu de cette note a été défini par [arrêté du 24 juillet 2020](#). Les éléments d'information à transmettre par le bailleur ou le syndic, à la suite du relevé des appareils de mesure, sont les suivants :

- Les prix des énergies appliqués par les fournisseurs ;
- La quantité de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire, consommée depuis l'envoi de la précédente note d'information ;
- La comparaison de la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire annuelle du logement avec sa consommation pour la même période au cours de l'année précédente, sous forme graphique ;
- La comparaison de la consommation de chaleur et d'eau chaude sanitaire annuelle du logement par rapport à un utilisateur moyen ;
- Des modalités de répartitions des frais de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire
- L'adresse du site internet et le numéro de téléphone du service d'information sur la rénovation FAIRE ;
- L'adresse du site internet de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.

Indice de référence des loyers (IRL)

L'IRL du deuxième trimestre 2020, applicable pour l'année 2021, augmente de [0,66 %](#). Cet indice sert notamment de base pour la révision des plafonds de loyer du parc social, Anah et des redevances pour les résidences sociales.

L'ADIL propose un outil de calcul de la révision des loyers du parc privé, [consultable ici](#).

Encadrement des loyers à Paris : loyers de référence

Dans le cadre de l'encadrement expérimental du niveau de loyer de Paris, [un arrêté du 3 juin 2020](#) fixe pour une année les loyers de référence (dont ceux majorés et minorés) applicables dans la capitale, par secteur géographique et par catégorie de logement. Pour rappel, l'encadrement des loyers parisiens a été réactivé depuis le 1^{er} juillet 2019. Il concerne les locations nues et meublées en secteur locatif privé, ainsi que les baux mobilités. La DRIHL a créé une carte interactive des loyers de référence, [consultable ici](#).

Encadrement de l'évolution des loyers en zone tendue

Un [décret du 30 juillet 2020](#) prolonge, pour une année supplémentaire jusqu'au 31 juillet 2021, le dispositif d'encadrement de l'évolution des loyers applicable dans certaines agglomérations (à ne pas confondre avec l'encadrement du niveau des loyers, tel que mis en œuvre à Paris et à Lille).

Les agglomérations concernées sont celles 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 et Toulouse.

Copropriétés

Entrée en vigueur de la réforme de la copropriété

[Une ordonnance en date du 30 octobre 2019](#) est venue apporter de profondes modifications à la réglementation des copropriétés. Avec un mois de retard, le décret d'application en date du 2 juillet 2020 permet à cette réforme d'entrer pleinement en vigueur. L'ensemble de ces dispositions sont analysées dans [la veille juridique 73 de la Fapil](#).

Le décret met notamment en œuvre les dispositions suivantes :

- L'évolution du contrat de syndic, en accord avec l'ordonnance : modification du contrat type, changement des règles de mise en concurrence, modalités de résiliation du contrat de syndic...
- La définition des modalités de vote par correspondance : un délai de 3 jours est prévu pour retourner le [formulaire de vote par correspondance](#), lequel a été publié dans un arrêté du 2 juillet 2020.
- La possibilité pour un copropriétaire de faire réaliser, à ses frais, des travaux d'accessibilité dans les parties communes ; décision communiquée en amont des travaux sous la forme d'un point d'information à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale. Le décret définit le contenu du descriptif détaillé des travaux qui accompagne ce point d'information.
- Les évolutions de gouvernance des petites copropriétés, actées par l'ordonnance.

Dispositions spécifiques au contexte sanitaire

Notons que dans le cadre de la loi d'urgence relative au contexte sanitaire, une ordonnance du 20 mai 2020 avait déjà permis, de manière provisoire et encadrée, la tenue d'Assemblées Générales de copropriété par visioconférence et ce, par simple décision du conseil syndical. Les mandats des syndics ayant expiré entre le 12 mars et le 23 juillet avait également été renouvelés jusqu'à la tenue d'une Assemblée Générale devant se tenir avant le 31 janvier 2021. L'AG peut ne pas avoir lieu en présentiel.

Energie

Démarchage téléphonique

[Une loi](#) visant à encadrer le démarchage téléphonique et à lutter contre les appels frauduleux a été promulguée le 25 juillet 2020. Son article 2 interdit toute prospection commerciale de consommateurs par des professionnels, par voie téléphonique, ayant pour objet la vente d'équipements ou la réalisation de travaux pour des logements en vue de la réalisation d'économies d'énergie ou de la production d'énergies renouvelables, à l'exception des sollicitations intervenant dans le cadre de l'exécution d'un contrat en cours. Dans ce dernier cas, le démarchage ne sera autorisé que certains jours, à certaines heures et selon une fréquence qui seront déterminés par décret.

Transposition des directives européennes en matière d'énergie

Habilité par la loi Energie et Climat (voir [veille juridique 73 de la Fapil](#)), le Gouvernement a pris une [ordonnance en date du 15 juillet](#) afin de transposer différentes directives européennes relatives à « une énergie propre pour tous les Européens ». Cette ordonnance modifie

notamment le code de la construction et de l'habitat, la loi de 1965 relative aux copropriétés et celle de 1989 sur les rapports locatifs.

Dispositifs d'autorégulation de la température pour les bâtiments neufs

L'ordonnance prévoit que les bâtiments neufs devront être équipés, lorsque cela est techniquement et économiquement réalisable, d'un système de régulation automatique de la température par pièce ou, si cela est justifié, par zone chauffée du bâtiment. Pour les bâtiments existants, l'ordonnance prévoit qu'en cas de modification ou d'installation d'un générateur de chaleur, le bâtiment soit également équipé de ces dispositifs.

Un décret définira les bâtiments soumis à cette obligation ainsi que les délais. Les mesures seront applicables lors de la parution du décret.

Renforcement des informations relatives à la consommation de chaleur et de froid

L'article 2 renforce l'information des abonnés aux réseaux de chaleur en organisant la transmission par le fournisseur de chaleur ou de froid en réseau d'une note d'information aux propriétaires de l'immeuble ou au syndicat des copropriétaires, qui détaille la facturation au moins une fois par an (analyse page 13 de la présente note).

Cette mesure entrera en vigueur le 25 octobre prochain.

Entretien des pompes à chaleur

Les obligations d'inspection et d'entretien, qui existent pour les chaudières, sont étendues aux appareils thermodynamiques (pompes à chaleur) ou aux appareils de chauffage couplés à de la ventilation. Cette mesure est applicable depuis le 17 juillet 2020.

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