



Veille juridique

N°76

Janvier 2021



fapil

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

Sommaire

Focus sur la loi de finances pour 2021	3
Focus sur la réforme du Diagnostic de Performance Energétique et la politique de lutte contre les passoires énergétiques	7
Actualités juridiques et réglementaires	10
Actualités relatives à la Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)	10
Adoption de la loi « ASAP »	10
Financement des opérations de logements sociaux	10
Affichage des plans de financement des opérations d'investissement	10
Foncières solidaires : conditions de la réduction d'impôt des particuliers investisseurs	11
Arrêté d'accessibilité des logements, « logement évolutif »	11
Exigence de performance énergétique des bâtiments résidentiels collectifs	11
Humanisation des structures d'hébergement : l'enveloppe de l'Anah augmente	12
PSLA : extension du dispositif à certaines opérations d'acquisition-amélioration	12
Supplément de loyer de solidarité : fixation des plafonds pour 2021	13
Actualités relatives à l'Anah	14
Eco-conditionnalité du Louer Abordable	14
MaPrimeRénov'	14
Plafonds de ressources des locataires et de certains bénéficiaires des subventions de l'Anah	15
Elargissement des bénéficiaires d'aides pour la rénovation d'ensemble immobiliers	15
Autres évolutions des aides de l'Anah	17
Actualités relatives au parc social	18
Nouveau formulaire de demande de logement social et nouvelle liste des pièces justificatives pour l'instruction des demandes	18
Plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social	18
Réduction de loyer de solidarité	19
Actualités relatives à l'activité de mandataire (AIVS®)	20
Obligations de formation des professionnels de l'immobilier	20
Actualités relatives aux rapports locatifs	20
Droit de préemption du locataire ou de l'occupant de bonne foi	20
Evolution de l'IRL	20
Accès aux droits liés à l'habitat	21
Réforme de l'aide juridictionnelle	21
Prestations (chèque énergie en sous-location, en résidences sociales, aides au logement)	21
Expulsions locatives	22
Lutte contre l'habitat indigne	23
Hébergement	25
Adoption du nouveau schéma d'accueil des réfugiés et des demandeurs d'asile	25
Un Chez Soi d'Abord	25
Gouvernance	26
Réorganisation des services déconcentrés de l'Etat (DRJSCS et DDCS)	26
Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées	26
Questions / Réponses	27

Focus sur la loi de finances pour 2021

[La loi de finances pour 2021](#) a été publiée au Journal officiel du 30 décembre 2020. Cette synthèse vise à présenter les dispositions ayant un impact sur le secteur de l'insertion par le logement.

Budget adopté

Le budget relatif à l'habitat est réparti entre plusieurs programmes budgétaires, et notamment ceux de la « cohésion des territoires », « immigration et asile » ou encore du Plan de relance adopté dans le cadre de la crise sanitaire liée au Covid-19.

Au total, le budget dédié à ces actions est estimé à 16,2 milliards €. Il se concentre principalement dans le programme « cohésion des territoires », avec 15,9 milliards € en Autorisations d'Engagement, qui comprend notamment les enveloppes relatives au secteur de l'Accueil Hébergement Insertion (Bop 177), l'amélioration de l'habitat ou encore les aides au logement ; ces dernières représentant la grande majorité du budget (12,5 milliards €).

Les enveloppes allouées n'ont pas connu de modifications importantes depuis la présentation du projet de loi à l'automne 2020. Aussi, nous vous renvoyons [à la note de la Fapil](#) sur les orientations budgétaires prévues pour 2021.

Rappelons néanmoins les évolutions suivantes :

- L'abondement d'Action Logement au Fonds national des aides au logement (FNAL) pour 1 milliard € ;
- La hausse de 64,7 millions € au bénéfice du logement adapté (pensions de famille, intermédiation locative) qui correspond à l'augmentation du forfait journalier en pension de famille (passant de 16 à 18€) et à l'objectif d'accroissement du nombre de places dans ces dispositifs ;
- Le financement de 150 ETP supplémentaires pour les SIAO, censé être fléché sur leurs missions d'accès au logement ;
- L'abondement de 15 millions € du FNAVDL par les bailleurs sociaux via les cotisations à la CGLLS ;
- La hausse des financements dédiés à la rénovation énergétique (extension de MaPrimeRenov', notamment) dans le cadre du Plan de relance.

Les mesures relatives à la Maîtrise d'ouvrage d'insertion

Exonération d'impôt sur les plus-values de cessions d'immeubles destinés au logement social

L'article 14 de la loi de finances vise à favoriser la construction de logements sociaux, entendus au sens large. Il prévoit que l'exonération d'impôt sur les plus-values pour les cessions d'immeubles ou parties d'immeubles soit octroyée :

- En contrepartie de l'engagement du bénéficiaire de construire des logements sociaux. Celui-ci peut être un organisme HLM, une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, un organisme MOI, un organisme de foncier solidaire et tout autre cessionnaire qui s'engage à réaliser des logements sociaux. La production de logements sociaux en accession à la propriété, et de locaux faisant l'objet d'un Bail réel solidaire (BRS) ouvrent également droit à l'avantage fiscal.
- Au prorata de la surface habitable de logements sociaux que le cessionnaire s'engage à réaliser sur le permis de construire du programme immobilier. L'exonération est totale lorsque la surface des logements sociaux dépasse 80% de la surface totale de la construction.

Pour les organismes HLM, les sociétés d'économie mixte et les organismes MOI, le délai prévu pour l'achèvement des logements sociaux est porté à dix ans. En cas de manquement à cet engagement, les cessionnaires sont redevables d'une amende égale à 10% du prix de cession.

L'exonération s'applique aux cessions réalisées entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2022, à l'exception de celles pour lesquelles le contribuable peut justifier d'une promesse d'achat ou d'une promesse synallagmatique de vente signée au plus tard le 31 décembre 2020. Elle ne s'applique pas dans les quartiers faisant l'objet d'une convention NPNRU.

TVA sur la construction de logements locatifs sociaux : allongement du délai de paiement

Le délai de paiement de la TVA, due par les bailleurs sociaux au titre de la construction de logements locatifs sociaux, est porté de trois à six mois après l'achèvement de l'immeuble, sans qu'aucune prorogation ne puisse être accordée par l'autorité administrative.

Investissement dans les foncières solidaires : reconduction de la réduction d'impôt « Madelin »

Les contribuables domiciliés fiscalement en France peuvent bénéficier d'une réduction de leur impôt sur le revenu lorsqu'ils réalisent des investissements solidaires, à hauteur de 18% du montant investi, dans la limite de 50 000€ annuels investis pour une personne célibataire et 100 000€ pour un couple.

La loi de finances pour 2020 avait permis d'élargir ce dispositif aux foncières solidaires, et de porter à 25% le montant de la réduction d'impôt. La loi de finances pour 2021 reconduit la réduction d'impôt à 25%, et majore de 3 000€ le plafond du montant total des réductions d'impôt applicables aux investissements solidaires.

Ces mesures s'appliquent dès le 1^{er} janvier 2021 pour les foncières solidaires, et jusqu'au 31 décembre 2021.

TVA à taux réduit pour les opérations en bail réel solidaire (BRS)

L'une des propositions adressées par l'Union Sociale pour l'Habitat aux parlementaires dans le cadre des discussions autour du projet de loi de finances 2021 concernait le développement des baux réels solidaires, portés par les organismes de foncier solidaire (OFS) et permettant de dissocier le coût du foncier de celui du bâti. L'article 48 de la loi de finances pour 2021 étend l'application du taux réduit de TVA à 5,5% à l'ensemble des livraisons d'immeubles réalisées en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire, ainsi qu'à certaines opérations situées en amont de ces livraisons. Jusqu'ici, le taux réduit de TVA concernait uniquement la livraison de terrains à bâtir ou de logements neufs, ainsi que la cession de droits réels immobiliers pour les baux pris auprès d'un opérateur intermédiaire.

Sont désormais concernés par le taux réduit :

- L'ensemble des livraisons à un OFS, et des livraisons à soi-même par des OFS ou par les détenteurs des droits réels immobiliers, d'immeubles destinés à faire l'objet d'un BRS ;
- Les cessions de droits réels immobiliers faisant l'objet d'un bail réel solidaire.

Si les conditions auxquelles est subordonné l'octroi du taux réduit ne sont pas remplies dans les cinq ans suivant le fait générateur de l'opération, ou cessent d'être remplies dans les 15 ans suivant l'acquisition des droits réels par la personne qui occupe le logement, les OFS sont tenus au paiement d'un complément d'impôt.

Cession de locaux professionnels destinés au logement : prolongation et assouplissement du dispositif de réduction fiscale

Le Code général des impôts prévoit un taux réduit d'impôt sur les sociétés pour les plus-values réalisées sur la cession de locaux ou de terrains à bâtir, lorsque le cessionnaire s'engage à les transformer en locaux à usage d'habitation ou à construire des logements.

Les articles 17 et 25 de la loi de finances pour 2021 assouplissent les conditions de ce taux réduit : le cessionnaire ne doit plus être assujéti à l'impôt sur les sociétés, mais peut être n'importe quelle personne morale.

La transformation ou la construction de ces locaux à usage d'habitation doit intervenir sous quatre ans. Une prolongation du délai de réalisation des logements, d'une durée d'un an maximum et renouvelable une fois, peut être accordée sur demande de l'acquéreur. L'amende en cas de non-respect de l'engagement de construire est également abaissée.

La réduction d'impôt s'applique aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2022, ou ayant fait l'objet d'une promesse de vente conclue entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2022, à condition que la cession soit réalisée avant le 31 décembre 2024.

Reconduction de l'exonération sur les plus-values de cession de droits de surélévation

L'exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux prévue au titre des plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux d'un droit de surélévation est prorogée pour deux ans, jusqu'au 31 décembre 2022. Elle s'applique aux personnes physiques et aux sociétés soumises à l'impôt sur le revenu, à condition que le cessionnaire s'engage à réaliser et à achever des locaux destinés exclusivement à l'habitation, dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition.

Abattement sur les plus-values immobilières dans certains périmètres d'aménagement

La loi Elan du 23 novembre 2018 a instauré pour les collectivités portant un projet d'aménagement la possibilité de mettre en place des Opérations de Revitalisation de territoire (ORT) ou des Grandes opérations d'urbanisme (GOU). Pour encourager ce dispositif, la LF 2021 instaure un abattement exceptionnel sur les plus-values de cessions de biens situés dans le périmètre d'une GOU ou d'une ORT, pour lesquelles une promesse de vente a été signée entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2023.

Le cessionnaire doit s'engager à démolir le ou les constructions en vue de réaliser et d'achever, dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition, un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs (d'un gabarit au moins égal à 75% du gabarit maximum autorisé dans les documents d'urbanisme).

Le taux de droit commun de l'abattement est fixé à 70%, et sera porté à 85% lorsque le cessionnaire s'engage à réaliser majoritairement des logements sociaux et/ou intermédiaires.

Les autres dispositions

Dons aux associations

Face à la crise sanitaire, le gouvernement avait relevé à 1 000 euros le seuil de dons à destination des organismes d'aides aux personnes en difficulté et objets d'une réduction d'impôt à 75%. La loi de finances maintient ce nouveau seuil pour les dons effectués auprès de ces organismes en 2021. Au-delà de ce montant, le taux de 66%, valable pour les autres associations d'intérêt général, s'appliquera.

Habitat inclusif : création d'une aide à la vie partagée

L'habitat inclusif a été défini par l'article 129 de la loi Elan. Il s'agit d'un habitat « 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 ». Cet habitat fait l'objet d'un projet de vie sociale et partagée, par ailleurs financé par un forfait dédié, sous certaines conditions ([décret du 24 juin 2019](#)). Afin d'accélérer le développement de ce mode d'habitat, l'article 34 de la loi de financement pour la sécurité sociale instaure une nouvelle aide, l'aide à la vie partagée (AVP), de manière alternative au forfait habitat inclusif. Cette aide est versée directement à la personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et partagée. Elle est subordonnée à la signature, pour les logements concernés, d'une convention entre le département et la personne morale porteuse du projet.

Extension de MaPrimeRenov'

Dans le cadre du Plan de Relance, le Gouvernement a annoncé l'ouverture de MaPrimeRénov' à tous les propriétaires (dont les propriétaires bailleurs) et aux syndicats de copropriétaires à partir de 2021. L'article 15 de la loi de finances acte donc cet élargissement, la modularité des aides selon les niveaux de revenus des propriétaires (ceux aux revenus supérieurs n'étant éligibles que pour certaines catégories de travaux et de dépenses, à un barème différent) ainsi que la rétroactivité des aides aux nouveaux bénéficiaires pour les travaux débutés au 1^e octobre, sous certaines conditions. En savoir + en pp15-16 de cette veille juridique.

Dispositif d'investissement locatif Pinel

La loi de finances prolonge jusqu'au 31 décembre 2024 le dispositif Pinel en procédant à des ajustements. Si la réduction d'impôts est identique en 2021 et 2022, elle diminuera progressivement en 2023 et 2024. Au 1^{er} janvier 2023, la réduction d'impôt passera à 10,5% pour un engagement de location sur 6 ans, 15% pour un engagement sur 9 ans et 17,5% pour un engagement sur 12 ans. A partir de 2024, elle passera à 9% sur 6 ans, 12% sur 9 ans et 14% sur 12 ans.

Le dispositif est toutefois maintenu en l'état jusqu'en 2024 pour les logements situés dans les Quartiers prioritaires de la politique de la ville ou qui respectent un niveau de performance énergétique et environnementale supérieur à la réglementation (critères à définir par décret). Enfin, le dispositif se recentre sur les logements neufs au sein d'habitations collectives.

Focus sur la réforme du Diagnostic de Performance Energétique et la politique de lutte contre les passoires énergétiques

Le DPE (Diagnostic de Performance Energétique) vise à évaluer la quantité d'énergie et de gaz à effet de serre consommée ou dégagée par un bâtiment donné dans des conditions normales d'utilisation. Il est obligatoirement annexé aux contrats de location (ou lors d'une vente), au sein du Dossier de Diagnostic Technique. Le DPE fait actuellement l'objet d'une refonte tant au niveau de son calcul, de son contenu, de sa transmission ou des obligations des propriétaires et professionnels de l'immobilier s'appuyant sur son résultat. Cette synthèse présente un calendrier de l'entrée en vigueur de la réforme et des mesures impactant les professionnels de notre secteur.

1er juillet 2021 / Entrée en vigueur de la nouvelle méthode de calcul du DPE

Plusieurs textes essentiels manquent encore pour rendre complètement effective la réforme à partir du 1^{er} juillet 2021, dont celui concernant la méthode de réalisation du DPE, ainsi que celui concernant les classes énergétiques et le mode d'expression de l'énergie.

A partir du 1^{er} juillet 2021, la méthode 3CL, jusqu'alors réservée aux logements construits après 1948 avec des systèmes individuels de chauffage, devrait être généralisée. Ce qui signifie la fin de la méthode de calcul sur factures et donc des DPE vierges qui en découlent parfois.

Seront également renforcées 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).

Conséquences de la réforme pour les professionnels du secteur

1er juillet 2021 / Passage d'une obligation à valeur informative du DPE à une opposabilité juridique

L'article 179 de la loi ELAN, rend juridiquement opposables les informations (autres que les recommandations) contenues dans les DPE annexés aux ventes immobilières et baux d'habitation. Jusqu'alors, ces DPE étaient fournis à des seules fins d'information. [Un décret en date du 17 décembre 2020](#) acte l'entrée en opposabilité de ces diagnostics au 1^{er} juillet 2021. Le bailleur (ou le vendeur) engagera sa responsabilité contractuelle envers l'acquéreur ou le locataire en cas d'information erronée figurant dans le DPE, à la condition que ladite information erronée leur cause effectivement un préjudice.

1er juillet 2021 / Modification de la durée de validité des DPE existants

[Un autre décret publié le 17 décembre 2020](#) prévoit que les DPE les plus anciens (réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017) deviennent caduques à partir du 1^{er} janvier 2023. Les DPE les plus récents (réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021) demeurent valables jusqu'à la fin 2024. Les nouveaux DPE (à partir du 1^{er} juillet 2021) conserveront leur durée de validité actuelle, à savoir 10 ans.

1er juillet 2021 / Annonces immobilières

En cas de mise en vente ou de location, l'annonce immobilière doit déjà préciser la « classe énergie » du bien (étiquettes A à G). Le décret du 17 décembre 2020 ajoute la mention de la « classe climat » (aussi appelée « étiquette carbone ») du bien, qui correspond à la quantité de gaz à effet de serre émise.

Lorsque l'annonce est affichée en agence ou en ligne, les classements énergétiques et climatiques doivent être mentionnés de façon lisible et en couleur.

A partir de 2022 : Le décret intègre également les nouvelles obligations instituées par la loi Energie et Climat d'afficher (sous peine d'une amende administrative) dans les annonces immobilières :

- L'estimation des dépenses annuelles théoriques d'énergie pour un usage standard (inclues dans le DPE) et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation ;
- L'obligation de ne pas dépasser le seuil de 330 kWh d'énergie primaire par mètre carré par an (« excluant » les biens F et G de la location) applicable à compter du 1^{er} janvier 2028 aux bâtiments à usage d'habitation (cf. ci-dessous).

1er janvier 2022 / Modification du contrat-type de location

L'article 3 du décret du 17 décembre 2020 modifie, à partir du 1^{er} janvier 2022, le contrat-type de location (nu ou meublé) pour ajouter un paragraphe sur les dépenses énergétiques. Le contrat devra faire figurer le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard des éléments énumérés dans le DPE :

- Le chauffage ;
- Le refroidissement ;
- La production d'eau chaude sanitaire ;
- L'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation.

Le contrat-type devra aussi mentionner l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation.

En cas de production collective, les modalités de répartition de la consommation du locataire devront être précisées.

1^{er} janvier 2022 / Réalisation d'un audit énergétique en complément du DPE, pour certains logements

La loi Energie et Climat prévoit qu'un audit énergétique soit annexé aux DPE de logements à louer ou vendre et affichant une consommation énergétique d'au moins 331 kWh/m²/ an (classe énergétique F et G) à partir du 1^{er} janvier 2022.

Lutte contre les passoires énergétiques : où en est-on ?

La réforme du DPE est corrélative aux mesures prises dans le cadre de la loi Energie et Climat vis-à-vis de la lutte contre les passoires énergétiques. Concrètement, celle-ci vise à exclure progressivement du parc les logements avec une consommation énergétique supérieure ou égale à 331 kWh/m²/an (soit les étiquettes F et G du DPE). Plusieurs mesures traduisent cet objectif :

Depuis le 1er janvier 2021 / 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, qu'un décret du 30 décembre 2020 est venu concrétiser à compter du 1^e janvier 2021.

A noter que le décret présume la condition remplie pour un logement dont une consommation en énergie primaire inférieure à 331 kWh/m²/ an a été constatée par un DPE établi moins de 4 ans auparavant. Pour ceux dont le DPE est supérieur à 4 ans, celui-ci devra donc être renouvelé et répondre à une méthode de calcul conventionnel.

Les 28 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.

2022 / Information aux (futurs) locataires et acquéreurs sur le respect du seuil minimal de performance énergétique

[L'article 22 de la loi Energie et Climat](#) prévoit, à compter du 1^{er} janvier 2022, l'obligation de faire figurer, dans les publicités relatives à la vente ou à la location d'un bien immobilier à usage d'habitation dont la consommation énergétique est supérieure ou égale à 331 kWh d'énergie primaire par mètre carré et par an, l'obligation de respecter ce seuil. Ce rappel obligatoire doit figurer également dans les actes de vente ou les baux concernant ce bien.

2023 / Intégration d'un niveau de performance énergétique dans la décence du logement

[L'article 17 de la loi Energie et Climat de 2019](#) prévoit l'intégration d'un niveau de consommation énergétique au-delà duquel un logement ne sera plus considéré comme décent. [Un décret du 11 janvier 2021](#) fixe ce seuil à 450 kWh en énergie finale par m² de surface habitable et par an, pour la France Métropolitaine. Cette mesure prendra effet à partir du 1^{er} janvier 2023. Elle ne concerne que les locations nouvelles à partir de cette date.

Le seuil de 450 kWh étant exprimé en énergie finale, il ne correspond pas exactement à l'étiquette G des DPE actuels (exprimés en énergie primaire), dont le calcul est par ailleurs amené à être réformé (cf. ci-dessous). Selon le réseau Cler, "le passage en énergie finale revient à permettre aux logements chauffés à l'électricité de consommer 2,5 fois plus que le seuil du niveau G actuel".

Rappelons que l'article 17 de la loi Energie et Climat 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.

2028 / Exclusion des passoires énergétiques

La loi Energie et Climat prévoit qu'à compter du 1^{er} 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), sauf en cas de fortes contraintes techniques ou de travaux manifestement disproportionnés. La mise en place de ce seuil maximal est appliquée plus tardivement (à partir de 2033) pour certaines copropriétés en difficulté.

À partir du 1^{er} janvier 2028, la contrainte se durcit encore, puisqu'il faudra mentionner cette fois-ci, dans les différentes publicités ainsi que les actes de vente ou les baux, le non-respect de l'obligation relative au seuil de performance énergétique.

Actualités juridiques et réglementaires

Actualités relatives à la Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)

Adoption de la loi « ASAP »

La [loi d'accélération et de simplification de l'action publique](#) a été adoptée le 7 décembre 2020. Parmi les dispositions qui intéressent la Maîtrise d'ouvrage d'insertion, la loi prévoit notamment un assouplissement des règles de la commande publique.

Marchés publics et commande publique

L'article 131 de la loi autorise les acheteurs publics à passer un marché sans publicité ni mise en concurrence dès lors qu'un motif d'intérêt général le justifie. L'article renforce également l'accès aux marchés publics des entreprises en redressement judiciaire, en les autorisant à se porter candidates sans devoir démontrer qu'elles sont habilitées à poursuivre leur activité durant la durée du contrat. Il prévoit enfin l'inscription dans les marchés globaux d'une part minimale de l'exécution du contrat confiée aux PME et artisans.

Les règles de la commande publique sont assouplies en cas de circonstances exceptionnelles : l'article 132 inscrit au code de la commande publique un dispositif « de crise » permettant d'autoriser par décret des mesures dérogeant aux règles de passation et d'exécution des marchés publics et des contrats de concession. Ainsi, les marchés publics dont le terme intervient pendant la période de circonstances exceptionnelles peuvent être prolongés par avenant au-delà de la durée prévue par le contrat lorsque l'organisation d'une procédure de mise en concurrence ne peut être mise en œuvre.

Le seuil de dispense de publicité et de mise en concurrence pour la conclusion des marchés publics de travaux est relevé temporairement, jusqu'au 31 décembre 2022, de 40 000€ à 100 000€ HT. Le montant cumulé des lots concernés ne doit alors pas excéder 20% de la valeur totale estimée de tous les lots.

Financement des opérations de logements sociaux

[Un arrêté en date du 14 octobre](#) prévoit l'allègement du dossier de demande de prêts et de subventions pour la production de logements sociaux. Certaines pièces sont ainsi retirées du dossier pour les opérations de logements en PLS, PLUS et PLAI :

- Le plan masse de l'opération
- Le document établissant les logements réservés par les co-financeurs
- Le projet social adapté au public accueilli, lorsque l'autorisation porte sur un logement étudiant ou destiné à une personne de moins de 30 ans dans le cadre du contingent préfectoral
- Pour justifier de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble objet de l'opération : l'attestation notariée, remplacée par « un courrier d'engagement du propriétaire du terrain ou du promoteur ».

Cet arrêté s'inscrit dans un projet plus large de simplification de la procédure d'agrément de logements sociaux et de la fixation de la subvention, dont la mise en œuvre est prévue en 2021/2022.

Affichage des plans de financement des opérations d'investissement

La loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique prévoit que lorsqu'une opération d'investissement bénéficie de subventions de la part de personnes publiques, la collectivité territoriale ou le maître d'ouvrage publie son

plan de financement et l'affiche de manière permanente pendant la réalisation de l'opération et à son issue

Pris en application de cette loi, un [décret datant du 14 septembre 2020](#) précise les modalités de publication et d'affichage du plan de financement, qui intervient dans un délai de quinze jours à compter du commencement d'exécution de l'opération subventionnée. La publication fait apparaître le coût total de l'opération d'investissement et le montant des subventions apportées par les personnes publiques, et doit avoir lieu en un lieu aisément visible du public sous la forme d'un panneau d'affichage ou d'une affiche. Le décret est applicable aux opérations d'investissement dont le commencement d'exécution est postérieur à 30 septembre 2020.

Foncières solidaires : précisions sur les conditions de la réduction d'impôt des particuliers investisseurs

La loi de finances pour 2020 avait permis d'ouvrir une réduction d'impôt sur le revenu pour les particuliers investissant dans les foncières solidaires qui bénéficient de l'agrément « entreprise solidaire d'utilité sociale ». La réduction qui s'élevait à hauteur de 25% du montant investi jusqu'au 31 décembre 2020, a été reconduite dans la loi de finances 2021. Pour être éligible à ce dispositif, les foncières solidaires sont tenues de respecter un quota de personnes en situation de fragilité économique par rapport au nombre total de leurs bénéficiaires.

Un [arrêté](#) en date du 29 septembre 2020 vient préciser cette part, fixée à 70% du total des bénéficiaires des foncières solidaires.

Arrêté d'accessibilité des logements : dernières précisions avant la mise en œuvre du « logement évolutif »

Un [arrêté du 11 septembre 2020](#) achève le dispositif du « logement évolutif », qui remplace l'accessibilité universelle des logements neufs initialement prévue par la loi Handicap du 11 février 2005. Le dispositif, prévu par la loi Elan, prévoit que 20% des logements neufs en rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur doivent être accessibles. Les 80% restants doivent être « évolutifs », c'est-à-dire susceptibles d'être adaptés via des « travaux simples ». Le nouveau texte modifie l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction, ajoute une condition pour garantir le caractère évolutif du logement.

En plus de prévoir qu'une personne en fauteuil roulant puisse accéder au logement, circuler dans le séjour et utiliser les toilettes, l'arrêté prévoit que les logements devront être équipés d'au moins une zone de douche accessible dont l'accès se fait sans ressaut (type douche à l'italienne), ou d'une baignoire. Dans le cas d'une baignoire, son remplacement ultérieur par ce type de douche doit être possible via des « travaux simples » (sans intervention sur le gros œuvre) et sans modification du volume de la salle d'eau.

L'application de ces dispositions se fera en deux temps :

- A compter du 1^{er} janvier 2021 pour les demandes de permis de construire relatifs aux maisons individuelles – à l'exception de celles construites pour le propre usage de leur propriétaire –, ainsi qu'aux logements situés en rez-de-chaussée de bâtiments d'habitation collectifs ;
- A compter du 1^{er} juillet 2021 pour les logements en étages.

Prolongation de la limitation de l'exigence de performance énergétique des bâtiments résidentiels collectifs

En attendant l'entrée en vigueur de la future réglementation environnementale (RE 2020), retardée à l'été 2021, un [arrêté en date du 4 décembre 2020](#) prolonge jusqu'au 1^{er} septembre

2021 la dérogation dont bénéficient les constructions neuves de logements collectifs en matière de consommation énergétique.

Les projets de bâtiments collectifs d'habitation dont le permis de construire est déposé d'ici cette date bénéficient d'un seuil de consommation d'énergie maximale supérieur à celui des habitations individuelles. Ce seuil est détaillé dans [l'arrêté du 26 octobre 2010](#) relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles des bâtiments.

Humanisation des structures d'hébergement : l'enveloppe de l'Anah augmente dans le cadre de France Relance

L'Anah a porté à 11 millions € pour l'année 2021 son budget dédié à l'humanisation des centres d'hébergement (+3M€ par rapport à 2020). L'enveloppe vise à financer des travaux qui permettent de se rapprocher des standards du logement, tout en limitant les coûts de fonctionnement des structures d'hébergement.

Les structures éligibles sont les CHU et les CHRS, les logements d'urgence, les hôtels sociaux conventionnés auprès de l'Etat, les établissements LHSS ainsi que les accueils de jour, à titre exceptionnel. Les dépenses suivantes sont éligibles :

- Les mises aux normes d'accessibilité, la mise en sécurité des locaux, les travaux de mise aux normes sanitaires, les travaux de rénovation énergétique, la transformation de dortoirs en chambres individuelles, la création d'espaces de vie communs, la privatisation et l'individualisation des blocs sanitaires ;
- Les missions d'étude ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la conduite des opérations nécessitant des compétences spécifiques.

Le maître d'ouvrage de l'opération doit être titulaire d'un droit réel immobilier, et disposer de l'agrément MOI sauf pour les travaux dont le montant est inférieur à 100 000€ TTC.

Dans une délibération de son conseil d'administration ([délibération n°2020-56 du 2 décembre 2020](#)), l'Anah détaille les conditions de financement, qui évoluent à compter du 1^{er} janvier 2021. Pour mieux faire connaître ces aides, l'Anah a élaboré un guide destiné aux structures d'hébergement, intitulé « [Aides et démarches pour l'humanisation des structures d'hébergement](#) ».

Prêt social de location-accession (PSLA) : un décret étend le bénéfice du dispositif à certaines opérations d'acquisition-amélioration

Le PSLA est un dispositif d'accession à la propriété pour des ménages sous conditions de ressources. Un [décret de 12 novembre 2020](#) élargi le champ des opérations éligibles au PSLA

- Aux opérations d'acquisition-amélioration de logements anciens, à condition que le programme de travaux représente au moins 25% du coût total de l'opération et permette d'atteindre une performance énergétique équivalent au moins à une classe énergie E.
- Aux opérations assimilées à la construction de logements neufs au sens de la TVA.
- Aux opérations d'aménagement à usage de logement, de locaux non destinés à l'habitation.

Le PSLA prévoit que l'accession à la propriété soit précédée d'une phase de location par les futurs propriétaires : le décret introduit une durée minimum pour la phase locative, fixée à six mois. Il rend également éligibles au Prêt à taux zéro (PTZ) les seconds occupants d'un logement faisant l'objet d'un PSLA, à condition que le premier occupant ait quitté le logement moins de 6 mois après être entré dans les lieux et que le bien ait moins de 5 ans à la date d'entrée dans les lieux du second occupant.

La liste des pièces justificatives à fournir lors d'une demande d'agrément d'une opération PSLA est précisée dans un [arrêté du 12 novembre 2020](#).

Supplément de loyer de solidarité : fixation des plafonds pour 2021

L'article L441-3 du CCH prévoit le paiement d'un supplément de loyer de solidarité en plus du loyer principal et des charges locatives, dès lors que les ressources des locataires excèdent d'au moins 20% les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements.

Le montant de supplément de loyer de solidarité est lui-même soumis à un plafond lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède, par mètre carré de surface habitable, un plafond fixé annuellement.

Un [arrêté en date du 4 décembre 2020](#) fixe ce montant, à compter du 1^{er} janvier 2021, à :

- 24,71 € pour les logements situés à Paris, à Boulogne-Billancourt, à Levallois-Perret, à Neuilly-sur-Seine, à Saint-Mandé et à Vincennes ;
- 16,83 € pour les logements situés dans le reste de la zone 1 bis ;
- 15,47 € pour les logements situés en zone 1 ;
- 11,39 € pour les logements situés en zone 2 ;
- 10,33€ pour les logements situés en zone 3.

Le montant du supplément par zone et par logement est détaillé à [l'article R441-21 du CCH](#).

Actualités relatives à l'Anah

Eco-conditionnalité du Louer Abordable

Comme prévu par l'article 23 de la loi de finances pour 2020, le bénéfice du dispositif fiscal « Cosse » dit « Louer abordable » (lié au conventionnement Anah) est conditionné au respect d'un certain niveau de performance énergétique globale du logement, pour toutes les conventions signées à partir du 1^{er} juillet 2020 (les avenants ne sont pas concernés).

[L'arrêté du 10 novembre 2020](#) précise que pour bénéficier de cette déduction fiscale, le contribuable qui signe une convention avec l'Anah doit justifier d'une consommation conventionnelle en énergie primaire du logement inférieure à 331 kWh/m²/an (ce qui revient à exclure du conventionnement sans travaux les logements des classes F et G du DPE).

La justification du respect des exigences de performance énergétique est apportée, en France métropolitaine, par la fourniture d'une évaluation énergétique établie selon une méthode de calcul conventionnel (méthode 3CL, par exemple).

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, le propriétaire doit justifier que le logement respecte au moins une des améliorations de la performance énergétique mentionnées à [l'article 2 de l'arrêté du 25 mai 2011](#) (qui renvoie aux travaux réalisés dans le cadre de l'éco-PTZ en Outre-mer), à savoir :

- a) Les travaux d'isolation thermique des toitures (contre les rayonnements solaires)
- b) Les travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur (contre les rayonnements solaires)
- c) Les travaux d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur (contre les rayonnements solaires, le cas échéant associés à l'installation de brasseurs d'air fixes),
- d) Les travaux d'installation ou de remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire.

Ces travaux doivent répondre aux exigences posées [aux articles 3 à 6 de ce même arrêté](#), précisant davantage les types de travaux et d'équipements correspondant à ces ambitions. Dans ces territoires, le propriétaire qui souhaite bénéficier du dispositif « Louer abordable » doit être en mesure de produire sur simple demande de l'administration fiscale toutes les factures ou notes émises par les entreprises prestataires ou tout autre moyen de preuve compatible avec les règles de la procédure écrite de nature à établir que le logement satisfait les conditions.

MaPrimeRénov'

À la suite de l'extension de MaPrimeRénov', actée par la loi de finances, un [arrêté du 17 novembre 2020](#) précise les nouvelles caractéristiques techniques que doivent respecter les équipements, matériaux ou appareils, pour être éligibles à la prime au 1^{er} janvier 2021. Jusqu'alors, ces critères étaient alignés sur ceux du Crédit d'Impôt pour la Transition énergétique (CITE), dispositif qui s'est éteint au 31 décembre 2020 (hormis dispositions transitoires). Les critères relatifs aux travaux d'isolation et aux travaux d'installation de chaudières fonctionnant au bois ou autre biomasse sont renforcés dans ce nouvel arrêté, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2021.

Rappelons que la loi de finances pour 2021 a aussi acté la rétroactivité de la prime au 1^e octobre 2020 pour les nouveaux bénéficiaires et l'encadre par 3 conditions :

- Que les travaux soient justifiés par un devis réalisé entre le 1^{er} octobre et le 31 décembre 2020,
- Qu'ils aient été commencés au cours de cette même période,
- Et que le bénéficiaire ne soit pas éligible à la version antérieure de la prime à la date de démarrage des travaux ou prestations.

Par ailleurs, [un décret en date du 25 janvier 2021](#) concrétise l'ouverture de la prime aux nouveaux bénéficiaires. De nouveaux forfaits sont aussi intégrés à la prime (assistance à maîtrise d'ouvrage, rénovation globale, uniquement pour les logements individuels). Des bonus exceptionnels pour l'atteinte de certains niveaux de performance énergétique sont aussi intégrés à la prime (sortie du statut de passoire thermique et atteinte de l'étiquette A ou B du DPE).

Enfin, un [arrêté du 25 janvier 2021](#) encadre le contenu et les modalités de la prestation d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour MaprimeRénov' (en amont, pendant et à l'achèvement des travaux). Celle-ci ne peut pas être assurée par une entreprise participant à la réalisation des travaux ou par un maître d'œuvre participant à la maîtrise d'œuvre de ces mêmes travaux, à l'exception des architectes. Le prestataire réalisant la mission est indépendant de tout fournisseur de matériaux, d'énergie ou d'équipements. Il doit avoir souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle. Enfin, la prestation fait l'objet d'un contrat conclu entre le bénéficiaire et le prestataire, dans lequel est précisé le coût complet de la prestation. Elle doit comprendre un ensemble de missions, explicitement mentionnées dans le contrat, et qui sont listées dans [l'article 1 de l'arrêté](#).

Plafonds de ressources des locataires et de certains bénéficiaires des subventions de l'Anah

Locataires de logements conventionnés

Les plafonds de ressources pour 2021 pour des locataires entrant dans un logement conventionné Anah en social ou Très social sont identiques à ceux du PLUS et du PLAI, définis par [l'arrêté du 24 décembre 2020](#) (cf. p18 et 19 du présent document).

Plafonds de ressources pour les aides aux propriétaires occupants

L'arrêté du 22 décembre 2020 maintient les plafonds de ressources de 2021 pour les aides aux propriétaires occupants au niveau de ceux appliqués en 2020. En savoir plus sur ces plafonds : <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/les-conditions-de-ressources/>

Opérations de revitalisation des territoires (ORT) : élargissement des bénéficiaires des aides de l'Anah pour la rénovation d'ensemble immobiliers

Qu'est-ce qu'une ORT ?

Créée par la loi Elan, l'ORT est un outil à disposition des collectivités locales pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes. Une ORT est portée conjointement par l'intercommunalité et sa ville principale et se matérialise par une convention signée entre ces deux parties, d'autres communes membres volontaires, l'État et ses établissements publics. Toute personne publique ou privée susceptible d'apporter son soutien ou de prendre

part à des opérations prévues par le contrat peut également le signer. La convention d'ORT confère des nouveaux droits juridiques et fiscaux, notamment pour :

- Renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville grâce à la mise en place d'une dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et la possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques ;
- Favoriser la réhabilitation de l'habitat par l'accès prioritaire aux aides de l'Anah (notamment dans le cadre d'une VIR et d'un DIIF, cf. ci-dessous) et l'éligibilité au dispositif fiscal Denormandie dans l'ancien ;
- Faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux comme le permis d'innover ou le permis d'aménager multisite ;
- Mieux maîtriser le foncier, notamment par le renforcement du droit de préemption urbain et du droit de préemption dans les locaux artisanaux.

Voir la cartographie des ORT signées : [ICI](#)

Qu'est-ce qu'une Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) ?

Une VIR correspond à l'acquisition d'un bien que le vendeur s'engage à rénover dans un délai déterminé. La vente est alors soumise à des dispositions spécifiques qui visent notamment à protéger l'acquéreur. Elle doit donner lieu à un contrat de Vente d'immeuble à rénover (acte authentique auprès d'un notaire).

Dans le cadre d'une VIR, l'acquéreur paie le prix du sol et des constructions existantes à la date de signature de l'acte authentique, puis des ouvrages à venir, au fur et à mesure de leur réalisation. Le vendeur demeure maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. Ces travaux sont ceux qui ne correspondent pas à des travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilable à une reconstruction, pour lesquels seul le régime de la vente d'immeubles à construire est ouvert.

Élargissement de l'aide de l'ANAH dans le cadre d'une VIR, au sein d'une ORT

Certains opérateurs sont éligibles directement aux aides de l'Anah lorsqu'ils mènent un projet de VIR, alors même que l'acquéreur potentiel (propriétaire bailleur ou propriétaire occupant) n'est pas connu initialement. Jusqu'alors réservé à des opérateurs institutionnels et/ou parapublics (les établissements publics de l'Etat, les organismes HLM ou les SEM, par exemple), [un décret du 28 décembre 2020](#) élargit l'aide aux propriétaires porteurs d'un projet pour les travaux de rénovation de logements acquis par des personnes physiques ou morales (propriétaires occupants ou bailleurs) dans le cadre d'une VIR. Les logements doivent être situés dans le périmètre d'une ORT ou OPAH-RU. L'opérateur bénéficie de la subvention mais prend l'engagement, au moment du dépôt de la demande de subvention, de vendre l'immeuble à des propriétaires éligibles aux aides de l'Anah.

Qu'est-ce qu'un Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) ?

En complément de la possibilité de subventionner des opérateurs qui vont vendre les logements dans le cadre d'une VIR, l'Anah peut également subventionner des opérateurs dans le cadre d'opérations de rénovation suivie d'une période de location à loyer maîtrisé puis vente à un destinataire final.

Défini par l'article L.303-2 du CCH, le DIIF vise à revaloriser des îlots d'habitat vacant ou dégradé en incluant notamment des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété. Il s'agit de favoriser l'acquisition d'immeubles ou de lots d'habitation à réhabiliter par des porteurs de projets qualifiés, considérés comme des propriétaires privés, et donc bénéficiaires des subventions de l'ANAH de droit commun. L'opérateur réhabilite les immeubles ou lots d'habitation dont il est propriétaire et met en œuvre un portage pendant une

durée de 9 ans au moins, pendant laquelle les logements ayant bénéficié d'une subvention de l'ANAH seront loués à titre de résidence principale au niveau du loyer conventionné social ou très social.

Si les logements sont revendus avant l'expiration de ce délai, l'opérateur s'engage à ce que les futurs propriétaires respectent les obligations suivantes :

- Reprise des engagements en matière de conventionnement en cas de revente à un propriétaire bailleur ;
- Respect des niveaux de ressources pour les aides aux propriétaires occupants en cas de vente en accession à la propriété.

Au-delà du délai de 9 ans, l'opérateur s'engage à maintenir une occupation sociale à hauteur de 50 % des logements financés par la vente des logements à des propriétaires occupants modestes sous plafond majoré de l'ANAH

Elargissement de l'aide de l'ANAH dans le cadre d'une DIIF, au sein d'une ORT

Suite à la publication du [décret du 28 décembre 2020](#), l'Anah a élargi le champ des bénéficiaires à l'aide pouvant être accordée dans le cadre d'un DIIF. Jusqu'alors réservé à des opérateurs institutionnels et/ou parapublics (les établissements publics fonciers, par exemple), le décret complète la liste des bénéficiaires de cette aide en ajoutant notamment les propriétaires porteurs d'un projet pour l'amélioration des logements qu'ils acquièrent dans le cadre d'un DIIF, uniquement dans le cadre d'ORT.

Autres évolutions des aides de l'Anah

Limite au cumul des aides (règles d'écrêtement)

Le décret modifie une partie des règles d'écrêtement de l'Anah (c'est-à-dire les modalités de plafonnement des aides cumulées). Désormais, la règle d'écrêtement se base sur les « aides octroyées au bénéficiaire », en lieu et place des « aides publiques directes ». Il est également ajouté que le bénéficiaire doit déclarer toutes les aides reçues pour financer son projet, et que c'est le Conseil d'administration de l'Anah qui précise les modalités d'application de la règle d'écrêtement.

Copropriétés

[Le décret du 28 décembre 2020](#) ouvre le champ d'intervention de la rénovation énergétique à toutes les copropriétés, et plus seulement aux copropriétés en difficulté ou fragiles.

Il ajoute de nouveaux bénéficiaires aux aides de l'Anah pour des opérations de portage ciblé sur des lots d'habitation d'une copropriété en difficulté. Il s'agit notamment des concessionnaires assurant une mission de redressement des copropriétés.

Enfin, il rend possible l'éligibilité à MaPrimeRénov' Copropriétés des travaux commencés depuis le 1^{er} octobre 2020.

Habitat insalubre

[Le décret du 28 décembre 2020](#) assouplit la réglementation des opérations de RHI (résorption de l'habitat insalubre) / THIRORI (Traitement de l'habitat insalubre, remédiable ou dangereux) pour permettre le financement de travaux complémentaires au sein d'un îlot afin qu'il soit traité dans son ensemble.

Actualités relatives au parc social

Nouveau formulaire de demande de logement social et nouvelle liste des pièces justificatives pour l'instruction des demandes

Un [arrêté en date du 22 décembre 2020](#) fixe le nouveau modèle de formulaire de demande de logement social. Le formulaire et sa notice correspondent respectivement au [CERFA 14069*04](#) et [51423#04](#). La nouvelle version devrait être mise en ligne à partir du 1^e février 2021.

L'arrêté présente en annexe la liste des pièces justificatives pour l'accès au parc social, modifiant l'arrêté du 6 août 2018. Celle-ci est également entrée en vigueur le 1^e février 2021. Il est dorénavant fait une distinction entre les pièces qui peuvent être demandées au moment de l'enregistrement de la demande et celles demandées au moment de l'instruction, conformément au CCH.

Notons que pour les réfugiés ou les bénéficiaires de la protection subsidiaire, est dorénavant recevable l'attestation provisoire relative à la composition familiale prévue à l'article L.751-3 du CESEDA.

Enfin, l'arrêté présente également des évolutions concernant la justification des ressources pour les personnes ne pouvant pas toujours présenter un avis d'imposition :

- En sus des classiques avis d'imposition et avis de situation déclarative (ASDIR) est rajoutée la possibilité de produire (à défaut de l'avis d'imposition ou de l'ASDIR) un document de taxation. Ce document est délivré par les services fiscaux lorsqu'une personne déclare ses revenus tardivement en se rendant directement au centre des impôts. Néanmoins, ce document ne faisant pas apparaître le Revenu Fiscal de Référence, le risque de refus par les bailleurs de cette pièce reste donc important ;
- Les demandeurs qui, du fait notamment de leur date d'entrée récente sur le territoire, justifient ne pouvoir produire ni d'avis d'imposition français ni un document équivalent pourront voir leurs ressources évaluées dans les mêmes conditions que pour les bénéficiaires de la protection internationale. Les documents rédigés en langue étrangère doivent être traduits en français.

Néanmoins, la qualification de l'entrée récente sur le territoire n'est pas précisée ni le justificatif de la situation (les bénéficiaires de la protection internationale devant justifier de leur statut, quid de ces autres demandeurs ?). Il faudra donc vérifier comment cette évolution sera prise en compte en pratique.

En savoir + sur les évolutions du formulaire et des pièces justificatives obligatoires et complémentaires : [analyse de l'USH](#).

Plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social

[L'arrêté du 24 décembre 2020](#) fixe les plafonds de ressources à respecter pour l'attribution d'un logement locatif social à compter du 1^{er} janvier 2021. Ceux-ci évoluent de 0,46%.

Rappelons que le montant des ressources à prendre en considération pour l'attribution d'un logement social, est égal au total des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le foyer au titre de l'année N-2 (sauf exceptions – cf. ci-dessus). Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année N-1 ou des revenus des douze derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10 % par rapport à ceux de l'année N-2.

Catégorie de ménages	PLAI			PLUS			PLS		
	Paris & lim.	Reste IDF	Autres régions	Paris & lim.	Reste IDF	Autres régions	Paris & lim.	Reste IDF	Autres régions
1 personne seule	13 268	13 268	11 531	24 116	24 116	20 966	31 351	31 351	27 256
2 personnes sans aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou 1 pers. seule en situation de handicap	21 626	21 626	16 800	36 042	36 042	27 998	46 855	46 855	36 397
3 personnes ou 1 pers. seule + 1 personne à charge ou jeune ménage sans pers. à charge ou 2 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	28 348	25 995	20 203	47 247	43 325	33 670	61 421	56 323	43 771
4 personnes ou 1 pers. seule + 2 personnes à charge Ou 3 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	31 029	28 543	22 479	56 410	51 897	40 648	73 333	67 466	52 842
5 personnes ou 1 pers. seule + 3 personnes à charge Ou 4 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	36 912	33 792	26 300	67 116	61 435	47 818	87 251	79 866	62 163
6 personnes ou 1 pers. seule + 4 personnes à charge ou 5 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	41 539	38 024	29 641	75 523	69 134	53 891	98 180	89 874	70 058
Par personne supplémentaire	4 628	4 235	3 306	8 416	7 703	6 011	10 941	10 014	7 814

Réduction de loyer de solidarité

Un [arrêté](#) du 17 décembre 2020, et entré en vigueur le 1er janvier 2021, modifie les plafonds de ressources permettant de calculer le montant de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), prévue dans le parc HLM. Pour rappel, la RLS correspond à une baisse du loyer pour certains locataires sous plafonds de ressources. Cette réduction est corrélative à la baisse du montant des APL dans le parc social qui avait été actée par la loi de finances pour 2019.

Rappelons que le parc conventionné à l'APL des organismes MOI et des organismes agréés au titre de l'intermédiation locative n'est pas concerné par la Réduction de Loyer de Solidarité. En effet, l'article L442-2-1 du CCH précise que la RLS s'applique aux logements gérés par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du CCH (soit les organismes HLM). Les organismes MOI ou agréés au titre de l'intermédiation locative à qui une RLS serait appliquée sur le parc conventionné qu'ils gèrent doivent donc se rapprocher de leur CAF / MSA.

Actualités relatives à l'activité de mandataire (AIVS®)

Obligations de formation des professionnels de l'immobilier

[Un décret du 14 octobre 2020](#) vient modifier l'obligation de formation continue des professionnels de l'immobilier (titulaires de la carte professionnelles et collaborateurs).

A compter du 1^{er} janvier 2021, dans les 42 heures de formation continue doivent être inclus au moins 2 heures de formation portant sur la non-discrimination à l'accès au logement et au moins 2 heures portant sur les autres règles déontologiques.

Il est précisé que pour les titulaires de carte professionnelle expirant entre le 1^{er} janvier et le 31 mars 2021, cette obligation de formation sur la non-discrimination à l'accès au logement est réduite à 1h. Ainsi, ceux-ci devront justifier parmi leurs 42h de formation de 1h de formation sur la non-discrimination et de 2h de déontologie générale.

Réforme du DPE : conséquences sur les contrats de location et les annonces immobilières

Cf. focus sur la réforme du DPE et la lutte contre les passoires énergétiques en pp7 à 9.

Actualités relatives aux rapports locatifs

Droit de préemption du locataire ou de l'occupant de bonne foi

Lorsqu'un logement fait l'objet d'une première vente après la division ou subdivision de l'immeuble dont il dépend, le locataire ou l'occupant de bonne foi bénéficie d'un droit de préemption.

Faisant suite à une décision du Conseil constitutionnel, [un décret du 17 septembre 2020](#), précise que le droit de préemption ne bénéficie qu'au seul locataire ou occupant dont le contrat de location ou l'occupation est antérieur à la division ou à la subdivision de l'immeuble.

Evolution de l'IRL

L'indice de référence des loyers (IRL) sert de base pour réviser le loyer d'un logement (vide ou meublé). L'IRL fixe les plafonds des augmentations annuelles des loyers que peuvent exiger les propriétaires.

L'INSEE a publié le 17 janvier 2021 l'indice du 4^e trimestre 2020, qui évolue de + 0,20%. Quant à la variation de l'IRL du 3^e trimestre 2020, celle-ci est de +0,46%.

Accès aux droits liés à l'habitat

Réforme de l'aide juridictionnelle

[Un décret en date du 28 décembre 2020](#) modifie, depuis le 1^{er} janvier 2021, le critère d'éligibilité à l'aide juridictionnelle, qui repose désormais sur le revenu fiscal de référence (et non plus sur la moyenne mensuelle des ressources), l'éventuel patrimoine mobilier ou immobilier du demandeur et la composition de son foyer fiscal. À défaut de revenu fiscal de référence, l'éligibilité à l'aide juridictionnelle s'appréciera au regard des ressources imposables sur une durée de prise en compte fixée à six mois.

Par ailleurs, le décret ouvre la possibilité de formuler la demande d'aide de façon dématérialisée *via* « FranceConnect ». Le dépôt de la demande en ligne devrait être déployé au cours du 2^d semestre 2021. La demande pourra toujours être faite au moyen [du formulaire CERFA](#).

En savoir + sur les plafonds de ressources à respecter et les exceptions existantes : <https://www.justice.fr/simulateurs/aide/bareme#>

Prestations

Ouverture du chèque-énergie aux sous-locataires en intermédiation locative

Entré en vigueur en 2018, le chèque énergie est une aide au paiement des factures d'énergie du logement. La gestion de ce dispositif d'aide a été confiée par l'Etat à l'Agence de services et de paiement (ASP). Il est attribué en fonction des ressources fiscales (revenu fiscal de référence) et de la composition du ménage.

Un [décret en date du 30 décembre 2020](#) acte l'ouverture de cette aide aux sous-locataires, en cas d'intermédiation locative réalisée par un organisme agréé par l'Etat pour cette activité (L. 365-1 du CCH). Jusqu'à présent, les sous-locataires en intermédiation locative bénéficiaient rarement de cette aide, celle-ci étant conditionnée au référencement des personnes au titre de la taxe d'habitation par l'administration fiscale. Cette ouverture sera rétro-active pour 2020. Contrairement au secteur des résidences sociales, le chèque énergie sera directement versé par l'ASP au sous-locataire.

La demande de chèque-énergie est à faire par l'organisme agréé. L'article 5 du décret liste les pièces qu'il devra envoyer à l'Agence de Services et de Paiement (ASP) au maximum avant le 31 décembre de l'année N+1 (par exemple, avant le 31 décembre 2021 pour les chèques-énergie demandées au titre de l'année 2020) :

- Une attestation de l'organisme gestionnaire (nombre d'occupants + adresse du logement + ménage titulaire en propre de son contrat de fourniture d'énergie) ;
- Une copie d'un justificatif d'identité des personnes occupant le logement ;
- Une copie de l'agrément d'intermédiation locative ainsi qu'une déclaration sur l'honneur précisant que l'agrément est en cours de validité et n'a pas été dénoncé ;
- Une copie de l'avis d'imposition N-2 (par rapport à l'année pour laquelle le bénéfice du chèque est demandé) des occupants du logement ;
- L'accord écrit du sous-locataire pour la transmission de ses données personnelles à l'Agence de services et de paiements

Les années suivant la première attribution : si la composition du ménage n'a pas changé, l'organisme peut transmettre seulement les avis d'imposition.

Par ailleurs, le décret met en place une procédure spécifique une fois le sous-locataire relogé et directement soumis à la taxe d'habitation. L'article 5 du décret prévoit que le ménage envoie les pièces suivantes à l'Agence de Services et de Paiement :

- Une attestation de l'organisme gestionnaire, mentionnant la composition du ménage à la date de fin du contrat de sous-location et certifiant la sortie du dispositif d'intermédiation locative ;
- Une copie de l'avis d'imposition N-2 (par rapport à l'année pour laquelle le bénéfice du chèque est demandé) des occupants du logement ;
- Un justificatif attestant qu'il a la disposition ou la jouissance du local (contrat de location, par exemple) ainsi qu'un justificatif de domicile ;
- Une copie d'un justificatif d'identité des personnes occupant le nouveau logement ;
- Tout document permettant d'attester que son nouveau logement est assujéti à la taxe d'habitation.

Attention, dans ce cas, le ménage est donc directement porteur de la démarche de retour dans le droit commun.

Pour les 2 procédures, l'ASP peut demander aux ménages et associations gestionnaires, « après réception des éléments mentionnés, tout document de nature à vérifier leur actualité et leur authenticité ».

Evolutions du chèque-énergie en résidences sociales

En résidences sociales, le chèque énergie peut être versé aux gestionnaires de résidences sociales lorsque les résidents ne sont pas soumis à la taxe d'habitation. L'aide est alors déduite des redevances qu'ils acquittent. Le même [décret du 30 décembre 2020](#) apporte plusieurs modifications pour la procédure dédiée aux résidences sociales.

La première concerne le cumul entre chèque énergie et aide spécifique en résidence sociale. Un gestionnaire qui percevait un chèque énergie devait jusqu'à présent renoncer à l'aide spécifique pendant 12 mois, même en cas de changement d'occupant du logement. Désormais, l'arrivée dans le logement d'un autre occupant ouvrira droit à l'aide spécifique, à la condition que celui-ci n'ait pas reçu de chèque énergie au titre d'un précédent logement.

Le décret permet aussi au gestionnaire de fixer des frais de gestion à un taux inférieur à 5 % (ce taux était fixe jusqu'à présent).

Aides au logement

Un [décret en date du 29 décembre 2020](#) acte l'entrée en vigueur de la réforme du calcul des aides au logement en temps réel, au 1^e janvier 2021 pour les locataires et au 1^e mai 2021 pour les accédants à la propriété. En savoir + sur la réforme du calcul des aides : [lire la note de la Fapil sur les ressources prises en compte et la mise en place du nouveau simulateur](#)

Expulsions locatives

Procédure d'expulsion en cas d'occupation illicite du domicile d'autrui

[La loi "d'accélération et de simplification de l'action publique"](#), (Asap), loi fleuve de 123 articles, a été promulguée le 8 décembre 2020. Son article 73 introduit des changements en matière de procédure d'expulsion faisant suite à l'occupation illicite du domicile d'autrui.

Tout d'abord, la notion de « domicile d'autrui » est élargie et ne porte plus sur la seule résidence principale de la personne dont le logement est occupé.

Pour rappel, en cas d'introduction et de maintien dans le domicile d'autrui, une procédure accélérée existait déjà en recourant directement au Préfet (et non au Juge) après avoir déposé plainte, apporté les preuves que le logement est son domicile et fait constater l'occupation par un officier de police judiciaire.

L'article 73 introduit désormais un délai de 48 heures, à compter de la réception de la demande, pour que le Préfet mette en demeure les occupants de quitter les lieux. Seul un non-respect de la procédure en amont de la demande ou un motif impérieux d'intérêt général peut l'amener à ne pas engager cette mise en demeure. Ces motifs de refus doivent être alors donnés sans délai au demandeur. La mise en demeure doit être notifiée aux occupants et publiée sous forme d'affichage en mairie et sur les lieux. Son délai d'exécution est *a minima* de 24h. Lorsqu'elle n'est pas suivie d'effet dans le délai fixé, le préfet doit procéder sans délai à l'évacuation forcée du logement, sauf opposition de l'auteur de la demande.

Il est désormais prévu que le préfet peut aussi être saisi par toute personne agissant dans l'intérêt et pour le compte de la personne dont le domicile est occupé et plus uniquement par le propriétaire ou le locataire du logement occupé.

L'article 73 de la loi Asap est entré en vigueur le 9 décembre 2020.

Diagnostic social et financier dans le cadre d'une procédure d'expulsion

Lors d'une assignation en vue de la résiliation d'un bail, la loi prévoit qu'un diagnostic social et financier (DSF) soit réalisé. La loi Elan de 2018 a prévu que les modalités et le contenu de ce diagnostic soient fixés par décret, qui [a été publié le 5 janvier 2021](#).

Le texte fixe les étapes de réalisation du diagnostic : après saisine de l'organisme compétent (désigné dans le cadre du PDALHPD) par le Préfet, un entretien avec un intervenant social ou juridique doit être proposé dans un délai de 15 jours ouvrés par l'organisme. En cas d'absence de réponse, un nouvel entretien doit être proposé 15 jours ouvrés avant la date d'audience. L'organisme doit informer par courrier ou tout autre moyen le locataire et le bailleur des délais dans lesquels ils peuvent présenter des observations écrites ou orales sur le contenu du diagnostic social et financier. Le diagnostic doit avoir été complété en lien avec la CCPAEX et transmis au Juge 5 jours ouvrés avant l'audience.

Par ailleurs, le DSF doit comporter un certain nombre de rubriques (présence du locataire pendant la réalisation du diagnostic, éventuel accompagnement, état de l'endettement locatif et dispositifs de traitement de cette dette, reprise du paiement du loyer, observations de chaque partie, besoins en relogement...), à travers un formulaire qui doit être fixé par décret.

Lutte contre l'habitat indigne

Dans le cadre des politiques de lutte contre l'habitat indigne, les Préfets, les Maires voire les Présidents d'EPCI disposent de pouvoirs de police administrative spéciales :

- Certaines polices spéciales dépendent du Code de la Construction et de l'Habitation : c'est le cas de la lutte contre le péril par exemple ;
- D'autres dépendent du Code de la Santé publique : c'est le cas des procédures liées à l'insalubrité ou encore de la sur-occupation du fait du logeur.

A ces pouvoirs de police administrative spéciale s'ajoutent des procédures de police générale, qui ouvrent moins de droits pour les occupants de logements indignes.

L'article 198 de la loi Elan a prévu que le Gouvernement adopte par ordonnance des mesures visant à améliorer la politique de lutte contre l'habitat indigne et simplifier les régimes de cette police administrative, notamment en matière de répartition des compétences au niveau local. [Une ordonnance](#) (« relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations ») en date du 16 septembre 2020 acte cette réforme.

Tout d'abord, elle réécrit le livre V du CCH consacré à l'habitat indigne, rebaptisé « Sécurité et salubrité des immeubles, installations et locaux ».

L'ordonnance crée, en particulier, une « police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, des locaux et des installations », qui intègre les procédures de police administrative jusqu'alors réparties entre le CCH et le CSP.

Le texte vise également à clarifier l'autorité compétente pour déclencher la procédure :

- Le Préfet en cas de danger pour la santé des personnes (procédures devant traiter les situations d'insalubrité) ainsi que pour les bâtiments autres qu'à usage principal d'habitation ;
- Les Maires ou Présidents d'EPCI pour la sécurité des habitants : défaut de solidité des bâtiments, fonctionnement defectueux des équipements communs, par exemple.

Par ailleurs, la procédure de mise en œuvre de l'arrêté et son exécution est revue. Elle est désormais uniformisée qu'il s'agisse d'une procédure engagée par le Préfet, le Maire ou le Président de l'EPCI.

En cas de danger urgent, l'ordonnance crée une procédure accélérée où la procédure contradictoire (mise en demeure) est supprimée, et rendant possible une intervention dans la journée.

Notons que l'ordonnance facilite le transfert de pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne des Maires aux Présidents d'EPCI, dont les possibilités de refuser ce transfert se voient limiter. Les conditions de délégation des pouvoirs du Préfet aux Présidents d'EPCI sont en partie assouplies.

Cette ordonnance est complétée par un décret en date du 24 décembre 2020, qui apporte des précisions sur la mise en œuvre de cette police.

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2021. Elles ne s'appliquent néanmoins qu'aux arrêtés (pris dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne) notifiés à compter de cette date.

En savoir + sur le détail de l'ordonnance et du décret : [analyse juridique de l'ANIL](#).

Hébergement

Adoption du nouveau schéma d'accueil des réfugiés et des demandeurs d'asile

Le ministère de l'intérieur a publié, le 21 décembre 2020, un [nouveau schéma national d'accueil des demandeurs d'asile et d'intégration des réfugiés](#), entré en vigueur en janvier 2021. Ce schéma a pour objectif de fixer la part des demandeurs d'asile accueillis dans chaque région ainsi que la répartition des lieux d'hébergement qui leur sont destinés. Suite à l'adoption de [la loi « Asile et immigration » de 2018](#), il est prévu que « lorsque la part des demandeurs d'asile résidant dans une région excède la part fixée pour cette région par le schéma national d'accueil des demandeurs d'asile et les capacités d'accueil de cette région, le demandeur d'asile peut être orienté vers une autre région, où il est tenu de résider le temps de l'examen de sa demande d'asile. »

Ce nouveau schéma prévoit la fin du système d'admissions au national (décidées par la direction centrale de l'OFII et le ministère de l'intérieur), qui coexistait avec des places locales (dont les admissions dépendaient des directions territoriales de l'OFII). Désormais, l'ensemble des admissions sur chaque parc régional sera géré par les directions territoriales de l'OFFI. Une clef de répartition par région doit être fixée et un suivi du respect de la part de chaque région devrait être fait chaque jour ouvré par l'OFII.

Par ailleurs, le schéma apporte des orientations en matière d'accès au logement des réfugiés. Il identifie notamment différentes actions complémentaires à la mobilisation du contingent préfectoral dans le parc social, et notamment : l'intermédiation locative, le renforcement de l'offre de logements accompagnés, les plateformes de mobilité nationale ou encore les expérimentations de type cohabitation solidaire. Une circulaire interministérielle doit être publiée début 2021 afin de fixer des objectifs chiffrés d'accès au logement. Sont identifiés comme axes prioritaires de travail :

- La mise en place de plateformes régionales devant mobiliser davantage collectivités territoriales et bailleurs social ;
- La conception d'un programme de formations à destination des travailleurs sociaux.

Ce schéma s'est accompagné d'un [arrêté publié le 7 janvier 2021](#), fixant la répartition des places d'hébergement pour 2021 ainsi que la part régionale des demandeurs d'asile réorientés lorsque le « plafond » d'une région est dépassé. La part régionale des demandeurs accueillis n'est pas encore connue. [Une note du Ministre de l'intérieur à destination des Préfets](#), en date du 15 janvier 2021, complète ces textes. Elle rappelle l'objectif de 4500 nouvelles places dans le cadre du dispositif national d'accueil, et actées par la loi de finances 2021 et le Plan de relance. Des places dédiées devront être identifiées pour les personnes victimes de violences, l'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés LGBTI ainsi que les personnes à mobilités réduites. Les Préfets sont appelés à engager une réflexion autour de la création d'une nouvelle catégorie unique d'hébergement (en remplacement des CADA et HUDA) et à poursuivre celle sur le suivi des demandeurs d'asile hébergés en nuitées hôtelières. Les préfets sont par ailleurs appelés à développer la contractualisation pluriannuelle avec toutes les structures d'hébergement du DNA.

Un Chez Soi d'Abord

[Un décret du 12 novembre 2020](#) modifie le seuil de la capacité d'accompagnement des dispositifs d'Appartements de coordination thérapeutique « Un chez-soi d'abord ». Désormais la capacité minimum d'accompagnement est de 55 personnes (à la place d'une fourchette qui était comprise entre 90 et 105 personnes).

Gouvernance

Réorganisation des services déconcentrés de l'Etat (DRJSCS et DDCS)

[Un décret en date du 9 décembre 2020](#) acte la réorganisation des DR(D)JSCS et DDCS, en charge notamment de la mise en œuvre de la politique de l'Etat en matière d'Accueil, Hébergement et Insertion.

A compter du 1er avril 2021, un nouveau service déconcentré de l'Etat - les Directions régionales de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DREETS) - qui regroupe les missions actuellement exercées au niveau régional par les DIRECCTE et les services déconcentrés chargés de la cohésion sociale. Au niveau départemental, de nouvelles directions sont créées : les Directions départementales de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations (DEETS-PP).

Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées

Le Haut comité pour le logement des personnes défavorisées et le Comité de suivi de la mise en œuvre du DALO fusionnent en un *Haut comité pour le logement des personnes défavorisées et du comité de suivi de la mise en œuvre du DALO*, rattaché au Premier ministre.

Questions / Réponses

Quels sont les motifs pour lesquels un locataire doit permettre l'accès à son logement ?

Il convient de se référer à [l'article 7\) e de la loi du 6 juillet 89](#) : « Le locataire est obligé [...]

e) De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6. Les deux derniers alinéas de l'article [1724](#) du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la [loi n° 67-561 du 12 juillet 1967](#) relative à l'amélioration de l'habitat ».

- L'article 6 de la loi du 89 auquel il est fait référence correspond aux obligations d'entretien et de réparation du propriétaire pour délivrer un logement décent (« *Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.* »)
- L'article 1724 du Code civil dont il est fait question renvoie aux réparations urgentes que doit réaliser le bailleur et qui ne peuvent attendre la fin du bail : (« *Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée* »).

En résumé, dans le cadre d'une location soumise à la loi du 6 juillet 1989, un locataire doit permettre l'accès à son logement pour ces motifs :

- Travaux d'amélioration des parties communes ou des autres parties privatives de l'immeuble ;
- Travaux indispensables au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués ;
- Travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux ;
- Travaux visant à remplir les obligations de décence du logement ;
- Réparations urgentes ne pouvant être différées jusqu'à la fin du bail.

Attention, le bailleur a une obligation d'information du locataire en amont de l'intervention dans le logement et de respect de certains horaires, toujours selon le même [l'article 7\) e de la loi du 6 juillet 89](#) : « *Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris* ».

Dans le cadre de logements conventionnés ANAH, comment évaluer les ressources de locataires ou sous-locataires réfugiés ?

[L'instruction Anah du 10 avril 2018 \(annexe 2\)](#) précise l'étude des ressources pour les personnes bénéficiaires d'une protection internationale :

« Il est admis par l'administration fiscale que pour les logements conventionnés avec l'Anah aucune justification des ressources du locataire, du sous-locataire ou de l'occupant du logement ne soit exigée du contribuable propriétaire, lorsque la location, la sous-location ou l'hébergement s'effectue au profit d'une personne bénéficiant d'une protection internationale au titre de l'asile (réfugiés statutaires et ceux bénéficiant de protection subsidiaire) au titre de l'année de son arrivée en France ou de l'année suivante. A compter de la seconde année suivant celle de l'arrivée en France du réfugié bénéficiaire d'une protection, la justification par le propriétaire du logement des conditions de ressources du locataire, du sous-locataire ou de l'occupant s'effectue dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire sur l'année de référence N-2, soit de l'année d'arrivée en France au 31 décembre. Cette mesure a vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire, qu'il y ait ou non bénéfice de la PIL, et même dans le cas où le bail est conclu directement entre le bailleur et le locataire, sans intervention d'un organisme d'intermédiation locative. Cette mesure de tempérament ne s'applique que pour le cas où le candidat locataire est en capacité de justifier de sa situation de personne réfugiée titulaire d'une protection internationale accordée par l'Office français de protection des réfugiés et des apatrides (OFPRA) ou par la Cour nationale du droit d'asile (CNDA), en produisant les documents justificatifs ou attestations émanant de ces administrations ».

Les logements du parc privé en intermédiation locative sont-ils décomptés comme des logements sociaux vis-à-vis de la loi SRU ?

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

- Les logements conventionnés à l'APL, et donc ceux conventionnés en Anah social ou très social ;
- Les logements non conventionnés en location/sous-location si le loyer pratiqué par l'association (redevance ou sous-loyer) n'est pas supérieur aux plafonds de loyer Anah social ;
- Les logements conventionnés en Anah intermédiaire si le loyer pratiqué par l'association (redevance ou sous-loyer) n'est pas supérieur aux plafonds de loyer Anah social. Cette situation est possible lorsqu'il existe un différentiel de loyer entre celui pratiqué par le propriétaire et celui pratiqué par l'association auprès du sous-locataire. Concernant ces deux derniers points, il convient de se référer à [cet arrêté du 22 mars 2019](#).

La loi oblige les personnes morales propriétaires ou gestionnaires d'adresser, avant chaque 1^{er} juillet, au préfet du département un inventaire par commune. Le préfet adresse ensuite au maire des communes concernées par la SRU, un inventaire complet des logements sociaux décomptés. À compter de cette notification, la commune dispose de 2 mois pour formuler ses observations. Après examen, le préfet doit lui notifier, avant le 31 décembre, le nombre de logements sociaux retenus pour le décompte.

Par ailleurs, les communes ayant engagé des dépenses pour financer l'intermédiation locative sur leur territoire peuvent se voir déduire leur prélèvement au titre de la loi SRU du montant de ces dépenses, dans la limite de 5.000 € par logement et par an (10.000 € pour l'Ile-de-France et PACA), comme le prévoit l'[article R302-16-2 du CCH](#).

Tous les logements gérés par les associations agréées ne rentrent pas dans le calcul. Voici les conditions cumulatives à remplir :

Conditions relatives à la gestion par un organisme agréé :

- Le logement doit être loué (sous-location) ou géré (mandat de gestion) par une association agréée d'intermédiation locative en vue de loger des ménages en difficulté de logement

Conditions relatives au conventionnement des logements :

- Le logement doit être conventionné OU lorsqu'il ne l'est pas, être loué à un organisme agréé en vue de la sous-location à un ménage en difficulté si la redevance ne dépasse pas un certain plafond (cf. supra) ;

Conditions relatives à l'occupation du logement :

- Le logement doit être loué ou sous-loué au 1^{er} janvier de l'année précédant le prélèvement ;
- Le logement doit être attribué à des ménages prioritaires au titre de l'article [L441-1 du CCH](#) ;
- Les ressources du sous-locataire ou du locataire doivent être inférieures à 60% des plafonds PLUS (équivalent au plafond PLAI).

Le 4 de [l'article R302-16 du CCH](#) définit de manière assez large les dépenses prises en compte pour la déduction : il s'agit des subventions accordées à une organisme agréé pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, auxquelles peuvent s'ajouter des dépenses visant à favoriser la signature de conventions ANAH pour des logements ouvrant droit à la déduction (actions de communication auprès des propriétaires bailleurs, par exemple).

Chaque année, les communes potentiellement concernées par le prélèvement adressent au préfet, au plus tard le 31 octobre de l'année précédant le prélèvement, un état certifié conforme des dépenses déductibles et qu'elles ont effectivement supportées au titre de l'exercice précédent. Le prélèvement est arrêté par le préfet.

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