

Veille juridique

N°77

Octobre 2021

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

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

Sommaire

Focus sur la loi Climat et Résilience.....	3
Actualités juridiques et réglementaires.....	14
Mise en œuvre des politiques d'accès et maintien dans le logement.....	14
Relogement des bénéficiaires de la protection internationale.....	14
Sortie de la trêve hivernale et fixation des objectifs annuels pour le Logement d'Abord	15
Mise en œuvre du service public de la rue au logement	16
Prévention des expulsions locatives	17
Pilotage du parc d'hébergement et campagne pluriannuelle de l'offre pour la mise en œuvre du Logement d'Abord	18
Accès aux droits	20
Dématérialisation des demandes de titre de séjour.....	20
Prestations sociales.....	20
Droit au logement opposable (DALO)	22
Rapports locatifs.....	23
Evolution des loyers en zones tendues.....	23
Nouveaux territoires concernés par le dispositif d'encadrement des loyers	23
Procédure d'évacuation forcée en cas de « squat ».....	24
Aires permanentes d'accueil et terrains familiaux locatifs : modèles de contrats	25
Accès au parc social.....	26
Attributions aux demandeurs du 1e quartile de revenus.....	26
Loyers du parc social.....	26
Cotation de la demande de logement social et gestion en flux des réservations	26
Performance énergétique.....	27
Réforme du DPE : les changements intervenus au 1e juillet	27
Evolutions des Certificats d'Economie d'Energie (CEE).....	29
Maîtrise d'ouvrage d'insertion	31
Mise à disposition des biens mal acquis à des associations	31
Modification de la subvention pour l'amélioration des logements locatifs sociaux	31
Fixation des loyers sociaux et des redevances des logements-foyers.....	31
Autorisations spécifiques pour l'attribution de logements sociaux	32
Dématérialisation des procédures d'urbanisme	33
Dispense de formalités d'urbanisme applicable à certaines constructions modulables.....	33
RE2020	34
Réécriture du CCH et droit d'expérimenter des maîtres d'ouvrage.....	35
Déchets issus de la démolition ou de la rénovation significative de bâtiments	36
Ouverture des financements du logement social aux MOI en outre-mer	37
Anah	38
Actualisation des plafonds de loyer / ressources Anah.....	38
Instruction Habiter Mieux :	38
Evolutions de la prime de transition énergétique (MaPrimeRénov').....	39
Transmission de données relatives aux aides au logement à l'Anah.....	42

Focus sur la loi Climat et Résilience

La « Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » - plus communément appelée « Loi Climat et Résilience » - a été promulguée le 22 août 2021. Inspiré des travaux des 150 membres de la Convention citoyenne pour le climat, il s'agit d'un texte fleuve composé de plus de 300 articles. La présente note se concentre sur les principales mesures relatives à l'habitat, concentrées dans le titre V « Se loger ». Elle ne se veut pas exhaustive. Nous vous renvoyons pour cela à la note d'analyse de l'ANIL : [lire ici](#).

Définitions

Performance énergétique des bâtiments à usage d'habitation

La loi donne une assise législative au nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE), entré en vigueur le 1^{er} juillet 2021. Son article 148 intègre dans le code de la construction et de l'habitation (L. 173-1-1 du CCH), le classement des bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation selon leur niveau de performance énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre :

- Classe A : extrêmement performants
- Classe B : très performants
- Classe C : assez performants
- Classe D : assez peu performants
- Classe E : peu performants
- Classe F : très peu performants
- Classe G : très peu performants

Les seuils de chacune de ces catégories doivent encore être définis par arrêté, en cohérence avec le nouveau DPE.

Rénovation énergétique performante et globale

Via son article 155, la loi inscrit à l'article L.111-1 du CCH la définition d'une rénovation énergétique performante. Il s'agit des travaux de nature à assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air et permettant de respecter les conditions suivantes :

- Un classement du bâtiment ou de la partie du bâtiment en étiquettes A ou B et ;
- L'étude de ces 6 postes de travaux de rénovation : isolation des murs, des planchers bas, de la toiture, remplacement des menuiseries extérieures, ventilation, production de chauffage et d'eau chaude sanitaire et les interfaces associées.

Par exception, une rénovation énergétique pourra aussi être considérée comme performante pour les situations suivantes :

- Pour les bâtiments dont les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou encore de coûts manifestement disproportionnés ne permettent pas d'atteindre au moins la classe B, lorsque les travaux permettent quand même un gain d'au moins 2 classes et que les 6 postes de travaux ont été traités ;
Ou
- Pour les bâtiments originellement de classe F ou G dont les travaux permettent d'atteindre au moins la classe C, à condition que les 6 postes de travaux aient été étudiés.

L'article 155 de la loi qualifie la « rénovation énergétique performante » de globale lorsque les 6 postes de travaux ont été traités et que cette rénovation a été réalisée dans un délai maximal :

- De 18 mois pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ne comprenant qu'1 logement ;
- De 24 mois pour les immeubles d'habitation avec plus d'un logement.

Lutte contre les passoires énergétiques et conséquences sur les rapports locatifs

Niveau de performance énergétique des bâtiments à usage d'habitation

La loi Climat et Résilience a réécrit les mesures prises par la loi Energie Climat de 2019. Celle-ci définissait un seuil de 300 kWh d'énergie primaire / m² / an à ne pas dépasser à compter de 2028 pour les bâtiments à usage d'habitation. Ce seuil est désormais exprimé selon les classes énergétiques (cf. p3). Ainsi, l'article 174 définit qu'à compter du 1^e janvier 2028, ce niveau de performance est compris entre les classes A et E du DPE. Ces dispositions sont inscrites dans l'article L.173-2 du CCH.

Cette obligation ne s'applique pas :

- Aux bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, ne peuvent faire l'objet de travaux de rénovation permettant d'atteindre un niveau de performance conforme au critère de décence ;
- Aux bâtiments pour lesquels le coût des travaux permettant de satisfaire cette obligation est manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien.

Ces exonérations seront précisées par décret

Cette obligation est reportée à 2033 pour les copropriétés en difficulté (faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, du volet « redressement » d'une OPAH, d'une désignation d'un administrateur provisoire par le juge, d'une déclaration d'état de carence ou dans le périmètre d'une ORCOD).

Performance énergétique et décence du logement

La loi Energie Climat de 2019 avait intégré la performance énergétique dans la définition d'un logement décent. Un décret du 11 janvier 2021 posait ainsi une 1^e étape au 1^e janvier 2023 en fixant un seuil de performance énergétique à 450kWh/m²/an en énergie finale (et non primaire) au-delà duquel un logement ne sera plus considéré comme décent. Il s'agit d'une partie des logements classés G. Cette 1^e disposition ne s'appliquera qu'aux nouveaux contrats de location.

L'article 160 de la loi Climat et Résilience pose de nouveaux jalons en modifiant l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989. Les objectifs fixés renvoient directement aux classes énergétiques et non plus aux seuils de consommation. Pour les logements soumis à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le niveau de performance énergétique d'un logement sera compris :

- A compter du 1^e janvier 2025 : entre les classes A et F. Seront ainsi exclus toutes les étiquettes G ;
- A compter du 1^e janvier 2028 : entre les classes A et E (exclusion des classes F) ;
- A compter du 1^e janvier 2034 : entre les classes A et D (exclusion des classes E).
Pour cette dernière disposition, une évaluation de l'impact prévisible de l'interdiction à la location de ces logements sur le marché locatif, doit être publiée avant juillet 2027.

Dans les DOM, le calendrier d'entrée en vigueur diffère :

- A compter du 1^e janvier 2028 : les logements classés G ne seront plus décents ;
- A compter du 1^e janvier 2031 : les logements avec étiquettes F ne seront plus décents.

La loi modifie l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 afin de préciser les conséquences du non-respect de ces nouvelles échéances. Le locataire aura la possibilité de se retourner contre le propriétaire et le juge pourra prescrire les travaux permettant le respect du niveau de performance minimal. 2 exceptions sont prévues à cette prescription des travaux :

- Si le propriétaire n'a pu obtenir les autorisations de la copropriété malgré ses démarches ;
- Si le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales faisant obstacle à la réalisation des travaux (décret à paraître).

Malgré ces exceptions, le juge pourra tout de même prononcer d'autres mesures comme la réduction du loyer.

Limitation de l'évolution des loyers (révision, relocation, renouvellement du bail)

Pour rappel, en zones tendues, les dérogations à la limitation de l'évolution des loyers (pour travaux ou loyers sous-évalués) entre 2 locataires ou au renouvellement du bail sont rendues impossibles pour les logements dont le niveau de consommation énergétique primaire est égal ou supérieur à 331 kWh / m² / an (classes F et G de l'ancien DPE). Cette disposition, inscrite dans l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989, est en vigueur depuis le 1^e janvier 2021.

L'article 159 de la loi Climat et Résilience étend l'impossibilité d'augmenter le loyer des logements classés F et G à toutes les zones géographiques pour les contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à partir du 22 août 2022. Lorsqu'un logement avec cette étiquette énergétique fera l'objet d'une nouvelle location, le loyer facturé au nouveau locataire ne pourra pas dépasser celui appliqué au précédent locataire (article 17 de la loi du 6 juillet 1989). La révision (application de l'IRL) et la majoration de loyer en cours de bail, prévues au 17-1 de la loi du 6 juillet 1989, sera également interdite pour ces logements. Il en est de même de réévaluation des loyers en cours de bail (article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989).

Ces interdictions concernent les logements loués vides et de manière plus générale, les contrats soumis aux articles 17, 17-1, 17-2 et 18 de la loi du 6 juillet 1989. Elle s'applique aussi aux logements loués meublés (soumis à la loi du 6 juillet 1989) et les baux mobilité.

Dans les DOM, l'entrée en vigueur s'appliquera aux contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à compter du 1^e janvier 2024.

Evolutions des annonces immobilières et des contrats de location et actes de vente

A compter du 1^e janvier 2022, les publicités relatives à la vente ou la location de biens classés F et G devront présenter la mention « logement à consommation énergétique excessive ». Devra être rappelée l'obligation d'une performance énergétique comprise entre les classes A et E à atteindre d'ici 2028, à la fois dans les publicités mais aussi dans les contrats de location et les actes de vente (article 174 de la loi).

A compter du 1^e janvier 2028, en cas de vente ou de location d'un bien immobilier à usage d'habitation dont le niveau de performance n'est pas conforme, le non-respect de cette obligation est mentionné dans les publicités ainsi que dans les actes de ventes et les baux relatifs à ce bien.

Travaux de performance énergétique réalisés par le locataire

L'article 163 instaure un régime d'autorisation tacite pour les locations souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique (à leurs frais), à l'image de qui existe déjà pour les travaux d'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement (article 7f de la loi du 6 juillet 89). Si le bailleur ne répond pas dans un délai de 2 mois à la demande du locataire, les travaux

sont alors tacitement autorisés et il ne pourra alors pas exiger la remise des lieux en l'état au départ du locataire.

Permis de louer

L'article 162 prévoit la possibilité d'intégrer les conditions de décence à la délivrance du permis de louer. Auparavant, cette autorisation ne concernait que la salubrité et la sécurité des logements.

Diagnostics techniques

DPE

Comme indiqué précédemment, la loi Climat et Résilience vient donner une assise législative à l'ensemble de la réforme du DPE (plus d'informations sur la réforme du DPE en p27). Celle-ci porte notamment sur :

- L'opposabilité du DPE (hormis pour les recommandations pour travaux) et les contraventions des professionnels et non-professionnels qui manqueraient aux obligations d'information dans les annonces immobilières ;
- L'instauration d'un double seuil de consommation énergétique et d'émission de gaz à effet de serre ;
- L'ajout des informations sur les conditions d'aération ou de ventilation du logement dans le diagnostic ;
- La précision de la quantité d'énergie issue de sources d'énergies renouvelables et la distinction selon leur modalité de production ;
- Les recommandations destinées à améliorer les performances du logement.

Par ailleurs, l'article 158 de la loi généralise l'établissement du DPE collectif à l'ensemble des bâtiments d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 (article L. 126-31 du CCH). Ce diagnostic devra être renouvelé ou mis à jour tous les 10 ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé avant le 1^{er} juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient aux étiquettes A, B ou C. L'entrée en vigueur de cette mesure est progressive :

- Au 1^{er} janvier 2024 : pour les immeubles en monopropriété et ceux en copropriété de plus de 200 lots ;
- Au 1^{er} janvier 2025 : pour les copropriétés entre 50 et 200 lots ;
- Au 1^{er} janvier 2026 : pour les copropriétés d'au plus 50 lots ;
- Au 1^{er} janvier 2028 pour les DOM (Guadeloupe, Martinique, Guyane, la Réunion, Mayotte).

Audit énergétique

Pour les logements classés F et G, l'obligation d'annexion au DPE d'un audit énergétique en vue de la location du logement, initialement prévue par la loi Energie et Climat 2019, a été supprimée par la loi Climat et Résilience. L'article 158 de cette loi recentre désormais l'obligation de production de l'audit sur la mise en vente de maisons individuelles ou immeubles non-soumis au statut de copropriété et classés entre D et G (Art. L126-28-1 du CCH). Selon le calendrier suivant :

- 2022 (2024 pour les DOM) : logements F ou G ;
- 2025 (2028 pour les DOM) : logements E ;
- 2034 : logements D.

L'audit énergétique, lorsqu'il est obligatoire, devra être intégré au dossier de diagnostic technique (DDT).

Etat des risques naturels

L'article 236 de la loi précise que « l'état des risques » (actuellement « état des risques naturels et technologiques ») devra être remis au candidat acquéreur ou locataire lors de la 1^e visite du bien, dans les zones concernées par l'établissement de ce document. En cas de publication d'une annonce sur le bien (quel que soit le support), l'annonce devra indiquer le moyen d'accéder à l'état des risques.

L'état des risques doit être intégré au DDT lors de la vente ou de la location d'un bien immobilier. Par ailleurs, pour la vente / acquisition d'un bien, le délai de rétractation ou de réflexion prévu par l'article L. 271-1 du CCH ne commence à courir qu'à compter de la communication de l'état des risques à l'acquéreur, si ce document n'est pas joint ou remis au plus tard lors de la conclusion du contrat de vente ou de l'avant-contrat.

Ces dispositions seront complétées par un décret. Elles entreront en vigueur au plus tard le 1^e janvier 2023.

Copropriétés

Plan pluriannuel de travaux en copropriété

L'article 171 de la loi signe l'avènement du plan pluriannuel de travaux (PPT) pour les copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation. L'obligation d'établir ce plan concernera les copropriétés de plus de 15 ans. Il devra être actualisé tous les 10 ans et comprendre les éléments suivants :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation du niveau de performance que les travaux permettent d'atteindre ;
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux des 10 prochaines années.

Une dispense à cette obligation est néanmoins prévue dès lors que le diagnostic technique global (DTG) de la copropriété ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des 10 années qui suivent son élaboration.

L'article de loi précise les modalités d'adoption du PPT par les copropriétaires. Le projet de PPT doit être soumis à la 1^e assemblée générale suivant son élaboration ou sa révision. Son adoption doit être soumise à la majorité absolue des voix des copropriétaires dès lors qu'il fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des 10 années suivantes.

Les travaux prescrits dans le PPT, leur échéancier, et le cas échéant, ceux prescrits par le DTG, devront être intégrés au carnet d'entretien de l'immeuble, que le syndic doit mettre à la disposition des copropriétaires.

Dans le cadre de la police de sécurité et de salubrité des immeubles, l'autorité administrative compétente peut demander au syndic de lui transmettre le PPT. En cas de défaillance, elle peut élaborer ou actualiser d'office le projet de PPT en lieu et place du syndicat des copropriétaires, et aux frais de celui-ci.

L'obligation de se doter d'un PPT entrera en vigueur de façon progressive :

- A partir de 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
- A partir de 2024 pour celles entre 51 et 200 lots ;
- A partir de 2025 pour celles inférieures ou égales à 50 lots.

Par ailleurs, la loi prévoit l'obligation la transmission du PPT ou un projet de plan, s'il a été élaboré, lors de la vente d'un lot de copropriété. L'entrée en vigueur de cette mesure est décalée d'un an par rapport au calendrier ci-dessus.

Evolution du fonds de travaux des copropriétés

Compte-tenu de l'obligation d'élaborer un PPT en copropriété, les dispositions déjà existantes sur la constitution d'un fonds de travaux évoluent.

Le fonds de travaux devient obligatoire au terme des 10 ans (et non plus 5) à compter de la réception des travaux de construction de l'immeuble.

Par ailleurs, la dispense de constitution de fonds de travaux qui existait pour les petites copropriétés (moins de 10 lots) est supprimée. Il en est de même de la dispense lorsque le DTG ne faisait apparaître aucun besoin de travaux dans les 10 années suivantes.

L'article 171 de la loi fait évoluer la liste des travaux finançables par le fonds de travaux pour y intégrer les dépenses d'élaboration du PPT (et le cas échéant, du DTG) et la réalisation des travaux prévus dans le PPT adopté par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'adoption d'un PPT, la cotisation annuelle au fonds de travaux est fixée à 2,5% du montant des travaux et à 5% du budget prévisionnel ; bien qu'un montant supérieur puisse être décidé par l'assemblée générale à la majorité des voix. Elle est de 5% du budget prévisionnel, lorsqu'un PPT n'a pas été adopté.

DPE et audit énergétique en copropriété

Le calendrier de mise en œuvre des DPE collectifs en copropriété (cf. p6) est le suivant :

- Au 1^e janvier 2024 : pour les immeubles en copropriété de plus de 200 lots (ainsi que les immeubles en monopropriété) ;
- Au 1^e janvier 2025 : pour les copropriétés entre 50 et 200 lots
- Au 1^e janvier 2026 : pour les copropriétés d'au plus 50 lots ;
- Au 1^e janvier 2028 pour les DOM (Guadeloupe, Martinique, Guyane, la Réunion, Mayotte).

Pour rappel, l'obligation d'audit énergétique en cas de vente de logement ne concerne pas les lots en copropriété (cf. p6).

Travaux

Carnet d'information du logement

L'article 167 réintroduit le carnet d'information du logement (CIL), visant à favoriser le suivi des travaux d'amélioration de performance énergétique des logements et des équipements dédiés.

Ce carnet doit être établi et mis à jour par le propriétaire du logement à l'occasion de sa construction ou de sa rénovation (lorsque celle-ci présente une incidence significative sur sa performance énergétique). Plus précisément, cette obligation, qui entrera en vigueur en 2023, concerne les constructions et travaux :

- Dont la demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable) a été déposée à compte du 1^e janvier 2023 ;
- Pour les opérations non-soumises à autorisation d'urbanisme, les travaux dont le devis a été accepté à compter du 1^e janvier 2023 ou, à défaut de devis, lorsque les travaux débutent à partir de cette date.

Le CIL devra comporter un certain nombre d'éléments techniques (listés dans les articles L. 126-35-6 à L. 126-35-8 du CCH) sur la base des informations transmises par les professionnels en charge des travaux. L'Anah, les guichets d'accompagnement à la rénovation énergétique et les opérateurs agréés peuvent aussi transmettre les informations aux propriétaires.

En cas de vente du logement, le CIL devra être transmis à l'acquéreur au plus tard lors de la signature de l'acte authentique. Le texte n'impose pas aux bailleurs de remise du CIL à leurs locataires.

Un décret précisera davantage la mise en œuvre de cette obligation.

Droit de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur

L'article 172 introduit, pour le propriétaire procédant à des travaux d'isolation thermique par l'extérieur, un droit de surplomb du fonds voisin de 35cm au plus lorsqu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent (ou qu'elle présente une complexité et/ou un coût excessifs). Un accès provisoire à l'immeuble voisin et la mise en place d'installations provisoires peuvent également lui être accordés. Une indemnité est due au propriétaire du fonds voisin.

L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à 2 mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des 2 fonds sur une hauteur inférieure.

L'article 172 décrit la procédure de notification, les modalités d'opposition ou d'accord avec le propriétaire du fonds voisin. Ainsi, un accord devra nécessairement se traduire par la signature de 2 conventions : une au titre du droit de surplomb (acte authentique ou décision de justice) et l'autre au titre de l'accès temporaire (sous seing privé).

Aides

Déploiement du service public de la performance énergétique de l'habitat

L'article 164 de la loi Climat et Résilience clarifie l'organisation du service public de la performance énergétique de l'habitat. Son objectif est de :

- Encourager les rénovations performantes et globales (cf. définitions en p3) ;
- Informer, conseiller et accompagner les particuliers sur ces sujets ;
- Animer un réseau de professionnels et d'acteurs locaux et faciliter la montée en compétences des professionnels.

Il prévoit le déploiement d'un réseau de guichets gratuits d'information, de conseil et d'accompagnement à la rénovation. Leurs compétences devront être équivalentes sur tout le territoire national. Ces guichets auront des missions d'information sur les financements mobilisables, d'aide à l'élaboration d'un projet de rénovation énergétique et d'orientation vers les professionnels. Ils doivent être prioritairement mise en œuvre en lien avec les maisons de service public, à l'échelle intercommunale, mais peuvent également assurer leurs missions de

manière itinérante. L'Etat et l'Anah sont chargés de l'animation nationale de ce réseau et de leur harmonisation.

Mon accompagnateur Rénov'

En complément des missions mises en œuvre par les guichets, l'article 164 a également prévu la possibilité d'un accompagnement renforcé, appelé « Mon accompagnateur Rénov' ». Cette mission comprend, lorsque cela est nécessaire, un appui à la réalisation d'un plan de financement et d'études énergétiques ainsi qu'une assistance à la prospection et à la sélection des professionnels. Cette mission peut comprendre une évaluation de la qualité des travaux réalisés par ces professionnels. Elle ne pourra être réalisée que par des opérateurs agréés pour une durée de 5 ans renouvelable.

La délivrance de MaPrimeRénov' et des aides à la rénovation énergétique de l'Anah sera progressivement conditionnée au recours à cet accompagnement pour certains types de rénovation énergétique.

Un décret viendra préciser les modalités et le calendrier. La 1^e de ces échéances est fixée au plus tard au 1^e janvier 2023 : le seuil des travaux concernés ne pourra être inférieur à 5 000 € TTC.

Aides financières

L'article 151 de la loi pose le principe d'une incitation financière accrue pour les rénovations énergétiques globales et performantes, modulée selon les ressources et devant créer les conditions d'un reste à charge minimal pour les bénéficiaires les plus modestes. Ces conditions ne sont pas détaillées dans la loi Climat et doivent être posées dans des lois quinquennales devant fixer les objectifs et les priorités d'action de la politique énergétique nationale.

Son article 169 prévoit la facilitation de l'accès aux Prêts hypothécaires Avance Mutation (désormais appelés « Prêts Avance Rénovation ») via la mise en place d'une garantie publique auprès des banques prêteuses. Ces prêts sont destinés à financer les restes à charge supérieurs à 5 000€.

Urbanisme

Lutte contre l'artificialisation des sols

La loi pose un objectif de division par 2 du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030. Un objectif de zéro artificialisation nette devra être atteint d'ici 2050 (article 191 de la loi). L'article 192 définit l'artificialisation nette comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et une période donnée. Un décret viendra préciser les conditions d'application de cette notion.

L'atteinte des objectifs en matière de lutte contre l'artificialisation des sols doit résulter de l'équilibre entre les actions suivantes :

- La maîtrise de l'étalement urbain ;
- Le renouvellement urbain ;
- L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- La qualité urbaine ;
- La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- La renaturation des sols artificialisés.

Les documents d'urbanisme devront donc intégrer ces objectifs.

Observatoires de l'habitat et du foncier

L'article 205 de la loi met en place l'obligation locale de créer un observatoire de l'habitat et du foncier au plus tard 3 ans après que le programme local de l'habitat (PLH) soit exécutoire. Ces observatoires auront notamment pour mission de recenser les friches constructibles, les locaux vacants, les secteurs de faible densité, les surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes etc.

Règlements d'urbanisme

L'article 208 prévoit la faculté, pour les règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU), d'imposer une densité minimale de constructions, déclinée par secteurs le cas échéant. Il en est de même pour les grandes opérations d'urbanisme (GOU).

Différents articles (117, 209 à 211) élargissent les possibilités de dérogation aux règles d'urbanisme en matière de gabarit, de limitation de la hauteur ou encore de substitution des places de stationnement par des emplacements pour vélos. Par ailleurs, la faculté de déroger aux règles du PLU pour les zones de tension de la demande de logement (prévue à l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme) est étendue aux GOU et aux secteurs d'intervention comprenant un centre-ville des opérations de revitalisation des territoires (ORT). Il s'agit d'un ensemble de dispositions visant à favoriser les opérations de logements vertueuses en matière de consommation d'espace.

Recul du trait de côte : nouveau droit de préemption

Dans les communes soumises à l'érosion du littoral, un droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte est institué par l'article 244. Ce droit de préemption s'applique dans des zones délimitées, au bénéfice de la commune ou de l'EPCI dont elle membre, lorsque celui-ci est compétent en matière de PLU ou de carte communale.

Commande publique

Via son article 35, la loi Climat et Résilience occasionne des modifications significatives du code de la commande publique (CCP), auquel peuvent être soumis certains organismes agréés au titre de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) lorsque reconnus pouvoirs adjudicateurs.

La prise en compte du développement durable figurera à plusieurs étapes de la procédure de passation des contrats de la commande publique (hormis les contrats de défense et de sécurité) :

- Au stade de la définition des besoins : les spécifications techniques dans les marchés et concessions de travaux, fournitures et services devront prendre en compte les objectifs de développement durable dans leurs dimensions économique, sociale et environnementale ;
- Au stade de l'attribution : au moins un des critères pour la sélection de l'offre la plus économiquement avantageuse devra prendre en compte ses caractéristiques environnementales. Le législateur a fait le choix de ne pas énumérer précisément ces caractéristiques. Il revient aux acheteurs de déterminer le critère qui leur paraît le plus approprié au regard des caractéristiques du contrat concerné. En pratique, cette évolution interdit le recours au critère unique du prix. Si l'acheteur fait le choix de ne retenir qu'un seul critère de sélection, seul le critère unique du coût global intégrant nécessairement des considérations environnementales pourra désormais être retenu.

- Au niveau des conditions d'exécution : les acheteurs devront fixer dans leurs conditions d'exécution de leur contrat des considérations relatives à l'environnement. L'acheteur pourra également décider de prévoir des conditions d'exécution prenant en compte des considérations relatives à l'économie, l'innovation, au domaine social, à l'emploi ou à la lutte contre les discriminations. Pour les marchés et concessions dont le montant est supérieur aux seuils européens, les conditions d'exécution devront en principe comprendre des considérations relatives au domaine social ou à l'emploi, notamment en faveur des personnes défavorisées (nouvel article L. 2112-2-2 du CCP). Ce nouvel article précise les conditions de dérogations à cette obligation (au nombre de 4).

Les dispositions liées à l'article 35 entrent en vigueur au plus tard le 22 août 2026, à une date fixée par décret.

L'article 36 de la loi prévoit la mise à disposition par l'Etat d'outils opérationnels de définition et d'analyse du coût de cycle de vie des biens pour les principaux segments d'achats. Ces outils ont pour vocation d'intégrer le coût global lié à l'acquisition, l'utilisation, la maintenance, la fin de vie, les coûts externes du bien. Ils devront être mise à disposition aux acheteurs au plus tard le 1^e janvier 2025.

Enfin, l'article 39 introduit l'obligation d'utiliser des matériaux biosourcés ou bas-carbone dans au moins 25% des rénovations lourdes et des constructions relevant de la commande publique. Cette mesure entrera en vigueur au 1^e janvier 2030 et sera précisée par décret.

Frise récapitulative des principales mesures en lien avec la réforme du DPE et la loi Climat et Résilience



Actualités juridiques et réglementaires

Mise en œuvre des politiques d'accès et maintien dans le logement

Relogement des bénéficiaires de la protection internationale

Une [circulaire du 18 février 2021](#) fixe les orientations relatives au logement des bénéficiaires de la protection internationale (BPI) pour 2021.

Objectifs 2021

Pour 2021, la circulaire fixe un objectif national de mobilisation de logements à 14 000 logements (soit + 4 000 par rapport à 2020, et – 2 000 par rapport à 2019). Cet objectif repose sur deux axes : 13 000 logements pour le relogement local et 1 000 pour les relogements liés à la mobilité nationale. L'existence de ces deux axes est inchangée depuis 2018.

La circulaire ventile les objectifs par région. Si la ventilation pour la mobilité nationale demeure sensiblement identique à l'année précédente, la région Grand Est porte 20% de l'objectif supplémentaire, avec + 800 logements par rapport à 2020. Les régions Ile-de-France, Bourgogne-Franche-Comté, PACA, Nouvelle Aquitaine et Auvergne-Rhône-Alpes ont entre 400 et 500 logements en plus par rapport aux objectifs 2020.

Accès au logement

La circulaire met l'accent sur les sorties d'hébergement. Des actions de formation sur l'accès au logement des publics prioritaires devront être organisées auprès des gestionnaires d'hébergement. Ces derniers devront être associés, ainsi que les SIAO, aux différentes instances de pilotage et de coordination pour l'accès au logement. La circulaire prévoit la mise en place par les centres d'hébergement dédiés aux demandeurs d'asile d'actions de préparation des ménages à l'entrée dans le logement.

La circulaire demande aux préfets un contrôle accru des objectifs assignés aux bailleurs sociaux en matière d'attributions aux ménages prioritaires, avec la demande d'attribuer les logements lorsque leurs objectifs ne sont pas remplis.

Elle cite également les dispositifs d'intermédiation locative (IML) et les résidences sociales comme des dispositifs clefs pour le relogement des BPI. Elle précise qu'un accompagnement complémentaire à celui prévu par l'IML pourra être mise en place pour certains ménages réfugiés (précision déjà existante dans les circulaires de 2019 et 2020). Elle pose la possibilité de distinguer les opérateurs de captation et de gestion locative de ceux en charge de l'accompagnement social. Enfin, elle invite à une modulation du coût par place selon la typologie des logements captés ou leur localisation afin d'encourager la captation de plus de logements de petite typologie ou dans les zones en tension.

Les résidences sociales, quant à elles, sont citées comme une solution notamment adaptée aux jeunes de moins de 25 ans, au même titre que les colocations.

Est développée, en annexe, une proposition de déploiement de solutions de logements transitoires ou « SAS » (avec un accompagnement d'environ 6 mois), notamment pour les personnes isolées avec un projet de réunification familiale.

Concernant les réfugiés « en mobilité géographique », c'est-à-dire orientés par la plateforme nationale pour le logement des réfugiés, des opérateurs devront être désignés pour mettre en œuvre un accompagnement global (modèle de convention en annexe). L'annexe à la circulaire précise que l'accompagnement dans le logement doit systématiquement être mobilisé pour ce public (forfait de 2 000 € par personne accompagnée, sur la base de 12 mois). Les logements mobilisés dans ce cadre devront être meublés et un forfait supplémentaire de 330 € pour l'équipement peut être alloué.

Enveloppe budgétaire

Concernant les crédits, l'instruction rappelle la mobilisation de l'enveloppe « accompagnement social des réfugiés » financée sur le programme budgétaire 177 (11 millions €, pour un montant préconisé de 2 000€ par personne accompagnée, établi sur la base de 12 mois), notamment pour favoriser le relogement des réfugiés particulièrement vulnérables et des personnes en mobilité nationale. Cette enveloppe est identique à celle de 2020.

Des projets spécifiques devront être mis en œuvre concernant 3 publics cibles :

- Les jeunes réfugiés de moins de 25 ans (avec un accent sur la solvabilisation dans le logement des bénéficiaires de la garantie jeune via l'ALT) : ce ciblage existait déjà dans la précédente instruction ;
- Les personnes isolées ;
- Les familles de grande composition (nouveau de cette instruction).

Les crédits du BOP 177 pourront être articulés avec ceux du BOP 104 (insertion professionnelle, apprentissage linguistique, accès aux droits, apprentissage des valeurs de la République) et avec le volet intégration professionnelle des réfugiés du Plan d'investissement pour les compétences (PIC).

Concernant le déploiement de solutions de logement transitoire, la circulaire précise que l'ingénierie de ces projets et l'accompagnement global des bénéficiaires pourront être mis en œuvre en mobilisant différentes sources de financements : ALT, FSL, FNAVDL, AVDL réfugiés, appels à projet du BOP 104, etc.

Sortie de la trêve hivernale et fixation des objectifs annuels pour le Logement d'Abord

Une [instruction du 1^e mars](#) dresse le bilan de la mobilisation envers les personnes en situation de précarité et sans domicile dans le contexte de crise sanitaire. Elle fixe également les objectifs en matière d'accès au logement des ménages sans domicile, de création de places de logement adapté et de production de logements très sociaux. Ses annexes présentent ainsi la ventilation régionale des objectifs de relogement vers le parc social des ménages hébergés et sans-abri, d'agrément des PLAI-Adaptés et des pensions de famille, d'ouvertures de places en pension de famille et résidence accueil ainsi que de mobilisation de logements en intermédiation locative.

Les mesures relatives à la sortie des dispositifs hivernaux

En 2021, la fin de la trêve hivernale a été reculée au 1^e juin. Pour faciliter la sortie de cette période, la circulaire pose notamment les objectifs suivants :

- Réaliser une évaluation sociale pour l'ensemble des ménages hébergés afin d'identifier les niveaux d'accompagnement nécessaires, le cas échéant ;
- Repérer les personnes pouvant accéder au logement social ;

- Attribuer, en 2021, 17 000 logements sociaux pour les ménages hébergés (Hébergement d'urgence, CHRS, hôtel) et 8 850 en faveur des ménages sans abri ou en habitat de fortune (soit + 20% par rapport à 2020) ;
- Coordonner les ressources d'accompagnement en faveur des relogements voire constituer des fonds mutualisés d'accompagnement vers et dans le logement rassemblant les différents financeurs (Etat, Collectivités, CAF, Action Logement, ARS, fondations, etc.) ;
- Partager un calendrier prévisionnel de fermeture progressive des places d'hébergement non pérennes financées par l'Etat à partir du 1er juin et des sites d'hébergement inutilisables à court et moyen-terme (tels que les hôtels rendus à leur utilisation commerciale).

L'instruction spécifie le montant du FNAVDL pour 2021 : 37 millions € dont 22 millions € débloqués dès décembre 2020 et 15 millions € à partir de juin 2021.

La fixation des objectifs 2021 du Plan Logement d'Abord

Concernant le développement du parc social, les objectifs fixés pour 2021 sont de 120 000 logements locatifs sociaux agréés dont 45 000 PLAI (parmi lesquels 4 000 PLAI adaptés). L'offre à produire porte à 74% sur des logements ordinaires et 26% sur du collectif.

Concernant l'intermédiation locative financée par l'Etat, l'objectif 2021 est réhaussé à 12 359 places du fait de la transformation/pérennisation de « places hiver » et du retard à rattraper dans certaines régions pour atteindre les objectifs :

- 8 850 places à créer au titre de l'IML 2021 ;
- 1 827 places à créer au titre des pérennisations des « places hivers » ;
- 1 682 places à créer en rattrapage du retard 2020.

Le montant alloué à la place demeure inchangé (coût moyen maximal de 2 200€).

Le mandat de gestion représente en 2020, 22% des places créées (28% hors Ile-de-France).

Concernant l'offre en collectif, les objectifs fixés en 2021 pour les pensions de famille et résidences accueils sont les suivants :

- 2 389 places à ouvrir en pension de famille ;
- 2 143 agréments PLAI à accorder.

L'instruction insiste sur le respect de la spécificité des projets des pensions de famille et résidences accueil (qui ne doivent pas être supplétives d'établissement médico-sociaux ou de solutions temporaires). Elle réitère aussi l'information faite aux SIAO des places vacantes et son association aux orientations. Enfin, elle mentionne la possibilité de mobiliser les résidences sociales « généralistes » en substitution d'hébergement d'insertion dès lors que des mesures d'accompagnement adéquates sont mises en œuvre (AVDL par exemple).

Mise en œuvre du service public de la rue au logement

Dans [un décret du 25 mars 2021](#), le délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal-logés voit ses missions élargies pour être en charge de la mise en œuvre du service public de la rue au logement, « qui promeut l'accès direct au logement et l'accompagnement des personnes sans domicile vers une insertion durable ». Comme corollaire, les missions de la Délégation interministérielle (DIHAL) sont également étendues depuis le 1^{er} avril 2021.

Ce décret s'accompagne d'autres textes organisant notamment le transfert de certaines compétences de la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) et de la Direction de

l'habitat, de l'urbanisme et du paysage (DHUP) vers la DIHAL. [Un arrêté du 25 mars 2021](#) précise les contours des nouvelles missions de cette-dernière :

- Le pilotage et la gestion des dispositifs AHI (Accueil-Hébergement-Insertion), recouvrant le SIAO, la veille sociale, l'hébergement, le logement d'insertion et la politique d'humanisation des centres d'hébergement ;
- L'élaboration de la réglementation relative à l'organisation et la tarification des établissements et services sociaux et médico-sociaux relevant de son champ de compétences ;
- Le pilotage du FNAVDL ;
- La coordination des politiques publiques interministérielles relatives à la lutte contre le sans-abrisme (l'accès au logement des bénéficiaires de la protection internationale, la résorption des campements et bidonvilles, la prévention des ruptures en sorties d'institutions, la coordination du dispositif « Un chez-soi d'abord... ») ;
- Le pilotage interministériel et la gestion des politiques de prévention des expulsions ;
- Le développement des politiques d'insertion sociale des gens du voyage ;
- L'animation et la mise en œuvre de l'observation sociale ;
- L'association à la définition et à l'animation des politiques d'accès au logement des ménages défavorisés ;
- Le pilotage des politiques d'intermédiation locative ;
- Le concours aux politiques de développement des logements foyers (en particulier les résidences sociales, dont les pensions de famille), de production de logements très sociaux (PLAI adaptés notamment) ou le soutien à la Maîtrise d'ouvrage d'insertion ;
- La coordination des services déconcentrés compétents
- ...

Notons que la DHUP se voit néanmoins rattacher le pôle national de lutte contre l'habitat indigne.

Prévention des expulsions locatives

En 2021, compte-tenu du contexte sanitaire, la trêve hivernale a pris fin le 1^{er} juin. Alors que 30 000 ménages faisaient l'objet d'une demande de concours de la force publique (CFP), une instruction interministérielle a été publiée le 26 avril 2021 pour « définir les étapes d'une transition progressive de l'état d'urgence vers une reprise maîtrisée de l'application de la procédure administrative d'expulsion ». Voici les principales informations à retenir :

- La définition d'un plan d'actions départemental réunissant les pouvoirs publics et les partenaires du logement, de l'hébergement et de l'accompagnement social ;
- Une priorisation de l'accord des CFP selon le niveau de vulnérabilité du locataire mais aussi du bailleur (notamment les bailleurs dont les revenus dépendent de ce revenu locatif), et selon l'ancienneté du CFP et le niveau de la dette ;
- Un objectif de ne pas accorder de CFP sans solution de logement ou d'hébergement, dans la continuité de l'instruction du 20 juillet 2020 (orientation par les CCAPEX des ménages vers les SIAO et mobilisation en derniers recours, des nuitées hôtelières) ;
- La mise en place par les CCAPEX d'un quota de personnes menacées d'expulsion à reloger, avec l'accent mis sur les personnes au stade du CFP ayant réalisé des démarches de relogement
- La formation des travailleurs sociaux pour enclencher les démarches administratives au relogement ;
- Le rappel de l'obligation de reloger les ménages reconnus DALO avant expulsion ;
- Le renforcement des alternatives à l'expulsion via la mobilisation de tous les contingents, les mutations dans le parc social, la signature de Protocoles de Cohésion Sociale, l'intermédiation locative... ;

- Le renforcement de l'accompagnement social en mobilisant notamment l'AVDL et les équipes mobiles sur les territoires qui en disposent (un Appel à Manifestation d'Intérêt ayant été lancé en 2021) ;
- L'abondement du fonds destiné aux indemnisations des propriétaires bailleurs ;
- La mise en place d'un fonds de 30 millions € visant à abonder les FSL.

En complément de cette circulaire, un [3^e plan d'action d'actions interministériel de prévention des expulsions locatives](#) a été lancé par la Dihal, pour la période 2021-2022. Ce plan fait notamment suite au [rapport du député Nicolas Démoulin](#) de janvier 2021. Reprenant les éléments contenus dans la circulaire, le plan porte principalement sur l'organisation de la politique de prévention des expulsions dans le cadre de la sortie de l'état d'urgence sanitaire. Il repose sur 32 actions, portant à la fois sur des enjeux de gouvernance territorialisée, les moyens alloués aux CCAPEX, l'identification rapide des situations à risques et l'accompagnement proposé, la simplification et la coordination des dispositifs d'aides aux ménages, l'indemnisation des propriétaires (via l'abondement du fonds dédié, dit P216) ou encore les attributions dans le parc social. Notons que ce plan prévoit d'engager un travail sur le financement et l'harmonisation des règles d'accès aux aides des FSL.

Pilotage du parc d'hébergement et lancement d'une campagne pluriannuelle de l'offre pour la mise en œuvre du Logement d'Abord

[Une instruction interministérielle en date du 21 mai 2021](#) pose les principes d'évolution du parc d'hébergement et le lancement d'une campagne pluriannuelle dans le cadre du Plan Logement d'Abord. Cette instruction s'inscrit dans un contexte de « rebasage » par la DIHAL du BOP 177 en vue de la loi de finances pour 2022.

Evolution du parc d'hébergement

L'instruction demande aux préfets de maintenir le parc d'hébergement généraliste à 200 000 places jusqu'à fin mars 2022, soit une diminution de 3 000 places par rapport à 2021 et qui doit principalement porter sur les centres d'hébergement spécialisés (CHS, ouverts dans le cadre de la crise sanitaire). En parallèle, l'instruction fixe un objectif de transformation, pour 2021, de 7 000 places d'hôtels en places d'hébergement en structures.

La circulaire pose également le principe de l'arrêt de la « gestion au thermomètre » de l'hébergement : la période hivernale 2021-2022 doit être gérée dans le cadre d'une enveloppe budgétaire maximale, y compris l'ouverture des places temporaires dites « grand froid ».

A partir de 2022, la circulaire annonce une diminution nette du parc de 10 000 places d'ici la fin de cette même année (devant cibler en priorité la suppression de places d'hôtel). Elle prévoit l'amplification de la transformation de l'offre d'hébergement, censée permettre la « décroissance progressive » sur plusieurs années. Les évolutions attendues pourront se traduire par un « accompagnement hors les murs », la transformation de CHRS en pensions de famille ou résidences sociales, la création de places d'intermédiation locative en substitution, la création d'équipes mobiles « de la rue au logement », etc. Ces actions pourront être inscrites dans le cadre des CPOM.

En parallèle, l'instruction vise le développement de l'offre de logements adaptés (résidences sociales, pensions de famille, intermédiation locative). Un travail de recensement des ressources d'accompagnement non liés à une offre d'hébergement ou de logement (mesures AVDL, par exemple) est également demandé aux préfets.

Programmation pluriannuelle de l'offre d'hébergement et de logement adapté dans le cadre du Plan Logement d'Abord

L'instruction pose le principe d'une programmation pluriannuelle du BOP 177. Les directions régionales doivent fixer leurs orientations 2022-2024 pour fin octobre 2021 et pourront s'appuyer sur 3 scénarios combinables :

- Scenario 1 : agir sur les volumes de places des différents dispositifs, dans les cadres de financement actuellement pratiqués. Une brique « accompagnement sans hébergement » pourrait alors être créée ou renforcée ;
- Scenario 2 : agir de manière différenciée sur les montants alloués à chaque dispositif, en prolongement des travaux en cours sur la réforme de la tarification des CHRS ;
- Scenario 3 : transformation structurelle des modalités de financement dissociant les financements relatifs à l'habitat de ceux propres à l'accompagnement. La circulaire précise que ce scénario peut éventuellement être travaillé à titre expérimental.

L'objectif in fine est de générer des économies nettes sur les BOP régionaux d'ici 2024, principalement sur l'hébergement hôtelier.

Intermédiation locative : création de places « IML + »

Enfin, via un redéploiement des crédits (à budget constant donc), la circulaire vise la création de places d'intermédiation locative « IML + » pour un montant maximal de 5 000 € par place (8 000€ en Ile-de-France) ciblées en priorité sur les personnes isolées, les couples ou les ménages ayant besoin d'un accompagnement renforcé (en sus donc des 12 400 places fixées dans la précédente instruction). L'instruction pose également le principe de programmation pluriannuelle comme dans le cadre du plan de relance 2018-2022.

Accès aux droits

Dématérialisation des demandes de titre de séjour

[Un décret en date du 24 mars 2021](#) met en place l'obligation progressive de recourir à un téléservice pour le dépôt et l'instruction de certains titres de séjour. 3 arrêtés ([dont le dernier en date du 9 septembre 2021](#)) ont fixé la liste des titres de séjour concernés par ces démarches en ligne. Il s'agit des :

- Titres de séjour avec la mention étudiant ou étudiant-programme de mobilité ;
- Certificats de résidence algériens avec la mention étudiant ;
- Titres de séjour pluriannuels avec la mention passeport talent, passeport talent-carte bleue européenne, passeport talent-chercheur ou passeport talent-chercheur programme mobilité ;
- Titres de séjour pluriannuels avec la mention passeport talent (famille) ;
- Titres de séjour pluriannuels avec la mention passeport talent pour les étrangers qui exercent la profession d'artiste-interprète ;
- Demandes de duplicatas de titre de séjour et de changement d'adresse ;
- Titres de séjour temporaires avec la mention visiteur ;
- Certificats de résidence algériens avec la mention visiteur.

Ces dispositions sont progressivement entrées en vigueur depuis le 1^{er} mai.

Pour les titres de séjour concernés, la demande doit s'effectuer via le lien suivant : <https://administration-etrangers-en-france.interieur.gouv.fr/particuliers>.

Prestations sociales

Droit à la rectification des bénéficiaires de prestations sociales

Depuis [une ordonnance en date du 24 juillet 2019](#), les bénéficiaires de prestations sociales et de minimas sociaux peuvent demander à l'administration de rectifier les informations erronées qui sont à l'origine d'une procédure de récupération d'indu.

[Un décret du 23 mars 2021](#) précise les modalités de mise en œuvre de ce droit de rectification. Lorsque le bénéficiaire est notifié de la perception d'un indu, il doit notamment être informé qu'il dispose d'un délai de 20 jours pour demander la rectification des informations ayant une incidence sur le montant de l'indu. Cette demande doit être justifiée par tout moyen en sa possession. Le bénéficiaire a également la possibilité de demander un échéancier de paiement, qui ne peut dépasser une durée de 12 mois.

La demande de rectification interrompt alors le délai de saisine de la commission de recours amiable (ou du président du conseil départemental, pour le RSA) ; démarche préalable à toute saisine du juge.

Le directeur de l'organisme créancier (ou le Président du Conseil départemental, pour le RSA) dispose d'un délai d'un mois pour répondre :

- En cas de rejet explicite (qui doit être motivé), l'organisme a la possibilité de récupérer les sommes versées en trop 7 jours après l'envoi de la notification. Celle-ci doit préciser ce délai.
- En l'absence de réponse et passé un délai d'un mois, la demande est alors réputée refusée. Dans ce dernier cas, la mise en recouvrement des sommes indues ne peut être faite avant 2 mois suivant ce rejet implicite.

Le texte est d'ores et déjà en vigueur.

Aides au logement : dispositions relatives aux allocataires en contrat de professionnalisation et aux étudiants

[Un décret du 4 juin 2021](#) entérine l'adaptation rétroactive du mode de calcul des aides au logement pour les personnes en contrat de professionnalisation, suite à la réforme des APL intervenue au 1^{er} janvier 2021.

Le décret met en place une mesure transitoire pour les foyers bénéficiaires des APL dont l'un des membres était en contrat de professionnalisation en décembre 2020 et qui ont vu leurs aides au logement diminuer au 1^{er} janvier 2021. Le montant de l'aide perçue en décembre 2020 est maintenu jusqu'en septembre 2021 (avant en cas de changement de situation de l'allocataire ou si l'aide recalculée s'avère plus élevée).

Le décret instaure une mesure pérenne d'abattement sur les revenus, à l'image de celle prévue pour les personnes en contrat d'apprentissage. Il s'agit d'un abattement à hauteur du montant perçu dans le cadre du contrat et ne pouvant excéder le SMIC, permettant de réduire l'assiette des revenus pris en compte pour le calcul de l'aide. Cet abattement est rétroactif à compter du 1^{er} janvier 2021 pour les nouveaux allocataires et au plus tard au 1^{er} octobre 2021 pour ceux ayant bénéficié de la mesure transitoire (cf. plus haut).

Enfin, le décret a reporté au 1^{er} juillet 2022 la date limite d'application de la mesure de maintien du droit pour les étudiants salariés ayant vu leur aide diminuer au 1^{er} janvier 2021.

Chèque énergie

[Un arrêté du 24 février 2021](#) actualise le plafond d'éligibilité au chèque énergie. Le bénéficiaire du chèque énergie est ouvert aux ménages dont le revenu de référence annuel par unité de consommation est inférieur à 10 800€. Est également actualisée la valeur des chèques énergie selon le niveau de revenus et la composition des ménages bénéficiaires :

	Niveau de RFR/UC			
	RFR / UC < 5 600 €	5 600 € ≤ RFR / UC < 6 700 €	6 700 € ≤ RFR / UC < 7 700 €	7 700 € ≤ RFR / UC < 10 800 €
1 UC	194 €	146 €	98 €	48 €
1 < UC < 2	240 €	176 €	113 €	63 €
2 UC ou +	277 €	202 €	126 €	76 €

La valeur de l'aide spécifique en résidences sociales s'élève à 192€. Les frais de gestion des gestionnaires de résidences sociales ne peuvent pas excéder 5% du montant de l'aide distribuée.

Par ailleurs, une récente annonce ministérielle prévoit la délivrance d'une aide exceptionnelle de 100 € en décembre 2021 pour les bénéficiaires du chèque énergie afin de compenser en partie la hausse des coûts de l'énergie. Celle-ci sera délivrée de manière automatique.

Droit au logement opposable (DALO)

Le Conseil d'Etat a pris trois décisions relatives au DALO lors du 1^e semestre 2021 :

Délai anormalement long

Dans une [décision du 2 avril 2021](#) (n°437799), le Conseil d'Etat explicite qu'une personne ayant été reconnue DALO pour le seul motif « délai anormalement long » et qui n'a toujours pas été relogée, subit un préjudice indemnisable (dans le cadre d'un recours indemnitaire) dès lors qu'elle supporte un loyer inadapté à ses ressources.

Critères de reconnaissance non-cumulatifs

Dans une autre [décision du 20 avril 2021](#) (n°433305), le Conseil d'Etat juge que la commission de médiation commet une erreur de droit en rejetant un recours DALO pour absence d'urgence du fait de la non-expiration du délai anormalement long, alors que le recours du demandeur est fondé sur la suroccupation. Il n'y a pas à cumuler ces 2 critères.

Indemnisation d'un ménage reconnu DALO non-relogé

Dans une [décision du 14 juin 2021](#) (n°440547), le Conseil d'Etat confirme l'évaluation du Tribunal Administratif (dans le cadre d'un recours indemnitaire) ayant fixé à 8 000 € l'indemnisation d'une personne reconnue prioritaire au titre du DALO non-relogée, et contrainte de recourir à une succession d'hébergements précaires sur plus de 10 années.

Rapports locatifs

Evolution des loyers en zones tendues

Un [décret en date du 29 juin 2021](#) reconduit jusqu'au 31 juillet 2022 le dispositif d'encadrement de l'évolution de loyers dans les agglomérations situées en zone tendue.

Pour rappel, cette disposition fixe un montant maximum d'évolution des loyers des logements loués nus ou meublés soumis à la loi du 6 juillet 1989 et situés dans les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants (hors parc HLM, logements conventionnés à l'APL, logements soumis à la loi de 1948 et locations saisonnières). Des adaptations sont prévues en cas de travaux ou de loyer manifestement sous-évalué.

Depuis le 1^e janvier 2021, ces adaptations sont conditionnées au respect d'un plafond de consommation énergétique (inférieure à 331kWh/m²/an) : autrement dit, les propriétaires de logements avec une étiquette F ou G ne peuvent se prévaloir de ces dérogations. Cette condition est présumée remplie lorsqu'un DPE de moins de 4 ans constate l'atteinte de ce niveau de performance énergétique (concernant la justification la hausse des loyers pour travaux : 4 ans avant la réalisation des travaux).

Les agglomérations concernées sont : Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste-de-Buch-Arcachon, Lille, Lyon, Marseille-Aix-en-Provence, Meaux, Menton-Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, Toulouse.

Nouveaux territoires concernés par le dispositif expérimental d'encadrement des loyers

Un décret en date du 17 décembre 2020 actait l'entrée de l'Etablissement Public Territorial (EPT) de Plaine Commune (Seine-Saint-Denis) dans le dispositif expérimental d'encadrement des loyers prévu par la loi Elan. À Aubervilliers, La Courneuve, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse, le loyer d'un logement dont le bail est signé ou renouvelé [après le 1er juin 2021](#) est désormais encadré par des loyers de référence fixés par le préfet. Ces loyers de référence varient selon le type de la location (vide ou meublée), le nombre de pièces et l'époque de construction du logement. Les loyers de référence peuvent être retrouvés dans [cet arrêté préfectoral](#).

Par ailleurs, [un décret du 28 mai 2021](#) acte l'entrée dans le dispositif des communes de l'EPT Est Ensemble (Seine-Saint-Denis) : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-Le-Sec, Pantin, Romainville. L'encadrement entrera en vigueur en fonction de la publication de l'arrêté préfectoral des loyers de référence.

Trois décrets du 2 septembre 2021 ajoutent de nouveaux territoires :

- Les [communes de Lyon et Villeurbanne](#) ;
- La [commune de Montpellier](#) ;
- La [commune de Bordeaux](#).

Là encore, l'encadrement sera effectif à partir de la parution des arrêtés préfectoraux fixant les loyers de référence.

Rappelons que le dispositif d'encadrement du niveau des loyers s'applique aux logements loués nus ou meublés, ainsi qu'au bail mobilité, soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989. Certains logements sont exclus de l'encadrement des loyers, mais sont soumis à des

règles spécifiques : les logements-foyers, les logements HLM, les logements conventionnés APL, les logements soumis à la loi de 1948 et les locations saisonnières.

La loi Elan a mis en place l'expérimentation de l'encadrement des loyers pour une durée de 5 ans à compter de la publication de la loi, soit jusqu'au 23 novembre 2023. Le projet de loi 3DS devrait rallonger la durée de cette expérimentation.

Procédure d'évacuation forcée en cas de « squat »

La loi Asap du 7 décembre 2020 a introduit des changements en matière de procédure d'expulsion faisant suite à l'occupation illicite du domicile d'autrui. [Son article 73](#) élargit justement la notion de « domicile d'autrui », qui ne porte désormais plus sur la seule résidence principale de la personne dont le logement est occupé. Cette loi modifie également la procédure accélérée existante en cas d'introduction et de maintien dans le domicile d'autrui (cf. [veille juridique 76, p22-23](#)). Cette procédure permet au préfet, après mise en demeure de l'occupant, de procéder à l'évacuation des lieux sans recours préalable au juge, sous réserve de la réunion de certaines conditions.

Une [circulaire interministérielle, en date du 22 janvier 2021](#), apporte des précisions d'interprétation sur plusieurs points. Elle précise ainsi que la procédure d'évacuation forcée est définie par la réunion de 2 conditions cumulatives :

- L'introduction et le maintien dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou de contrainte. Il s'agit d'une double condition : cette procédure ne peut être utilisée pour procéder à l'évacuation accélérée d'occupants dont seul le maintien dans le logement est irrégulier (des locataires dont le bail aurait été résilié, par exemple).
- L'intrusion dans le domicile d'autrui. La circulaire précise que la notion de domicile d'autrui peut être élargie aux résidences secondaires ou occasionnelles.

L'instruction renvoie à la notion de domicile telle que définie par le code pénal (article 226-4) et la jurisprudence pénale : l'occupation effective des lieux au moment de l'intrusion n'est pas requise dès lors que le local comporte des éléments minimaux nécessaires à l'habitation (le mobilier, par exemple), permettant de servir à tout moment de refuge à celui qui dispose de droits sur ce local. Par contre, dès lors que le local n'est pas destiné à un usage d'habitation, la procédure ne peut pas s'appliquer.

La circulaire détaille également les modalités de la demande de cette évacuation forcée, qui doit réunir 3 conditions pour que le préfet agisse sur cette base :

- Un dépôt de plainte préalable ;
- La preuve que le logement occupé constitue le domicile du demandeur (ou de la personne agissant dans l'intérêt et pour le compte de celle-ci) ;
- Le constat de l'occupation illicite par un officier de police judiciaire.

L'existence d'un motif impérieux d'intérêt général peut constituer un motif de refus d'agir par le préfet ; la circulaire précisant que cette exception doit faire l'objet d'une « interprétation stricte ».

Le texte revient sur les délais et les obligations relatives à la procédure (comme la mise en demeure des occupants et l'obligation de la publier sous forme d'affichage en mairie et sur lieux). Si l'instruction rappelle le caractère inapplicable de la trêve hivernale pour ces situations, elle enjoint les préfets à évaluer les possibilités d'hébergement ou de relogement des personnes concernées, en tenant compte des situations de vulnérabilité (présence de mineurs notamment).

Aires permanentes d'accueil et terrains familiaux locatifs : modèles de contrats

[Un arrêté du 8 juin 2021](#) prévoit différents modèles de documents relatifs aux aires permanentes d'accueil et aux terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage :

- Un modèle d'occupation temporaire pour les aires permanentes d'accueil (annexe 1) ;
- Un modèle de bail pour les terrains familiaux locatifs (annexe 5) ;
- Un modèle de rapport de vérification de ces terrains avant leur mise en location (annexe 3).

Par ailleurs, l'arrêté détermine, pour les terrains familiaux locatifs, les prescriptions techniques applicables en matière d'accessibilité (annexe 2).

Enfin, cet arrêté fixe en annexe 4 la liste des pièces justificatives pouvant être exigées du demandeur par le bailleur pour l'instruction d'une demande de terrain familial locatif. Cette liste est limitative. Il s'agit de documents permettant de justifier de l'identité du demandeur, de sa situation familiale, de son domicile, de son activité professionnelle, de ses revenus, de ses conditions d'habitat et de la proximité des équipements répondant à ses besoins.

Accès au parc social

Attributions aux demandeurs du 1^e quartile de revenus

La loi Egalité et Citoyenneté de 2017 fixe une part minimale de 25% d'attributions annuelles de logements sociaux (suivies de baux signés), en dehors des Quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV), aux ménages du 1^e quartile de revenus ou concernés par les relogements ANRU ou ORCOD,.

Les territoires concernés sont les intercommunalités tenues de se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV, la commune de Paris et les Etablissements Publics Territoriaux (EPT) de la Métropole du Grand Paris.

[L'arrêté du 30 juin 2021](#) met à jour le plafond du 1^e quartile de revenus pour chaque agglomération concernée. Ces plafonds varient de 5 964 € (Communauté d'Agglomération du Sud, à la Réunion) à 12 087 € (Communauté de commune de Jalle-Eau-Bourde, en Gironde). La médiane nationale de ce plafond se situe à 8 326€.

Loyers du parc social

[Un avis en date du 12 février 2021](#) rappelle les modalités de révision des loyers et des redevances en cours. Ces valeurs peuvent être révisées sur la base d'une hausse de 0,66% (soit l'IRL du 2^e trimestre 2020).

Cotation de la demande de logement social et gestion en flux des réservations

Un [décret du 30 juillet 2021](#) reporte l'obligation de mettre en œuvre la cotation de la demande de logement social au 31 décembre 2021 (au lieu du 1^e septembre 2021). Pour rappel, la loi Elan de 2018 a rendu sa mise en place obligatoire pour tous les EPCI tenus de doter d'un PLH OU ayant la compétence Habitat et au moins un QPV sur leur territoire.

Par ailleurs, ce même décret modifie la référence à la date butoir de mise en œuvre de la gestion en flux des conventions de réservation. Cette réforme doit désormais être mise en œuvre à l'échéance fixée par [le IV de l'article 114 de la loi Elan](#). Pour l'instant, cette date limite reste donc celle initialement prévue au 24 novembre 2021. Néanmoins, cette modification de rédaction vise à anticiper la modification de l'article 114 de la loi Elan par le projet de loi dit 3DS. Actuellement en débat, ce projet prévoit de repousser les dates limites de mise en œuvre de ces deux réformes à 2023.

Afin d'anticiper le fait que le projet de loi 3DS ne sera pas nécessairement adopté avant le 24 novembre 2021, le décret prévoit que la sanction devienne optionnelle en cas de non-transmission d'une convention de réservation en flux. Cette sanction consistait en l'ajout des logements réservés en stock au flux annuel de logements réservés dans le cadre du contingent préfectoral jusqu'à la conclusion d'une convention conforme.

Performance énergétique

Réforme du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) : les changements intervenus au 1^e juillet

Attention, suite aux dysfonctionnements constatés dans le cadre du nouveau DPE (mis en place au 1^e juillet), les DPE des bâtiments datant d'avant 1975 ont été mis en suspension et un nouvel arrêté est en projet afin de modifier certaines modalités du nouveau calcul. Une période transitoire devrait être instaurée jusqu'au 1^e novembre, date à laquelle la méthode de calcul corrigée devrait pleinement entrer en application. Cette veille juridique a été rédigée avant que cet arrêté, dont la publication est prévue courant octobre, ne soit publié.

Evolutions de la méthodologie de calcul du DPE et de son contenu

Le diagnostic de performance énergétique fait l'objet d'une refonte tant au niveau de son calcul et de son contenu, de sa transmission aux acquéreurs et locataires ainsi que des obligations des propriétaires et professionnels de l'immobilier s'appuyant sur son résultat. La réforme du DPE sert également de base aux mesures prises en matière de lutte contre les passoires énergétique. Mise en place par les lois Elan ainsi qu'Energie et Climat, cette réforme a été principalement réglementée par [un décret en date du 17 décembre 2021](#) (cf. [veille juridique 76](#)). Voici les principales évolutions de la méthodologie de calcul et du contenu des DPE, entrées en vigueur depuis le 1^e juillet 2021, en France Métropolitaine :

- La fin de la méthode de calcul dite « sur facture » qui prévalait pour les constructions réalisées avant 1948 au profit de la méthode de calcul conventionnelle. Cette méthode de calcul unifiée s'appuie uniquement sur les caractéristiques physiques du logement. Pour cela, le calcul intègre de nouveaux paramètres (par exemple, les consommations en matière d'éclairage, de ventilation ou certains phénomènes thermiques). La problématique des DPE vierges, récurrente avec la méthode sur facture, doit s'éteindre avec la généralisation cette méthode ;
- Le changement de seuils de consommation d'énergie primaire des étiquettes énergétiques ;
- L'intégration des émissions des gaz à effet de serre dans l'établissement de l'étiquette énergétique. La plus mauvaise performance énergétique, en énergie primaire ou en gaz à effet de serre, définit la classe du logement. L'étiquette des logements les plus émetteurs de gaz à effet de serre sera donc amenée à être dégradée.
- La modulation des seuils des étiquettes énergétiques F et G en fonction de la zone et de l'altitude.
- L'évolution de la présentation du DPE pour faire apparaître le montant théorique des factures énergétiques et apporter informations complémentaires : par exemple, un indicateur de confort d'été ou encore des recommandations de travaux d'amélioration de la performance énergétique et une estimation de leur coût.
- L'extension des possibilités de réalisation d'un DPE à l'échelle d'un bâtiment collectif.

[3 arrêtés](#) en date du 31 mars 2021 et publiés au JO du 13 avril 2021 viennent parachever la refonte du DPE :

- [Un premier arrêté](#) met à jour les anciens arrêtés [du 15 septembre 2006](#) et [du 21 septembre 2007](#), faisant référence en matière de réglementation des DPE.
- Les dispositions relatives aux DPE des locaux à usage d'habitation sont, quant à elle, désormais regroupées [dans un nouvel arrêté](#). Ses nombreuses annexes traitent des différents aspects techniques du nouveau diagnostic. On y retrouve notamment le nouveau modèle de DPE tel qu'il doit être présenté à son destinataire ;

- Enfin, [le troisième arrêté](#) s'adresse principalement aux éditeurs de logiciels. Ses annexes développent la méthode de calcul conventionnelle qui fait référence (dite 3CL-DPE 2021). Il traite également de la procédure d'évaluation de la conformité aux règles du DPE ou encore des modalités de transmission des diagnostics à l'Ademe.

Suite à des dysfonctionnements repérés vis-à-vis des nouveaux diagnostics, la ministre du logement a annoncé la suspension provisoire de l'établissement des DPE, à la fin du mois de septembre, pour les logements d'avant 1975. Un ensemble de corrections devraient figurer dans un arrêté rectificatif. Le DPE ainsi modifié entrera en vigueur le 1^{er} novembre 2021. Les DPE réalisés entre le 1^{er} juillet et le 1^{er} novembre 2021, et qui avaient été classés en F ou G des logements construits avant 1975, seront automatiquement réédités. Pour les biens d'avant 1975 qui auraient été classés E ou D entre le 1^{er} juillet et le 1^{er} novembre 2021, la démarche ne sera pas automatique et les propriétaires devront demander l'édition d'un nouveau DPE. Dans les 2 cas, les propriétaires n'auront rien à déboursier, les surcoûts étant pris en charge par l'Etat. En cas de vente, le vendeur et l'acquéreur devront être informés que l'étiquette du bien pourra varier une fois rééditée sur la base du DPE corrigé.

Réduction de la durée de validité des DPE produits avant le 1^{er} juillet 2021

Rappelons qu'un décret du 17 décembre 2020 ([cf. veille juridique 76](#)) modifie les durées de validité des DPE produits avant le 1^{er} juillet 2021 (donc sur les anciennes méthodes de calcul).

- Les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- Les DPE 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) conservent une durée de 10 ans.

Opposabilité du DPE

L'article 179 de la loi ELAN, rend juridiquement opposables les informations (à l'exception des 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 avait acté l'entrée en opposabilité de ces diagnostics au 1^{er} juillet 2021. Depuis cette date, le bailleur (ou le vendeur) engage 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 cause effectivement un préjudice.

À noter que les DPE réalisés avant la réforme, soit avant le 1^{er} juillet 2021, ne sont toutefois pas opposables.

Annonces immobilières

Depuis le 1^{er} juillet 2021, les annonces immobilières doivent contenir le classement énergétique **et** climatique du bien (« étiquette carbone »). Pour la presse écrite, les deux mentions doivent être en lettre capitale, en couleur, et dans une police de même taille que le reste de l'annonce. L'obligation d'affichage de l'étiquette carbone, de façon lisible et en couleur, concerne aussi les affichages physiques des professionnels de l'immobiliers et la diffusion en ligne.

A partir du 1^{er} janvier 2022, elles devront indiquer le montant des dépenses théoriques annuelles de l'ensemble des usages énergétiques comprenant le coût estimé pour un usage standard et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour l'estimation. Les annonces relatives aux biens à usage d'habitation en F et G devront indiquer que le logement est à consommation énergétique excessive (arrêté à paraître).

Toujours à partir de 2022, les annonces de ces biens « passoires énergétiques » devront rappeler l'obligation d'une performance énergétique comprise entre les classes A et E applicable à compter du 1er janvier 2028.

Par ailleurs, la loi Climat et Résilience a étendu l'amende administrative pour absence de ces informations dans les annonces aux non-professionnels : jusqu'à 3 000€ pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale

Evolution des Certificats d'Economie d'Energie (CEE)

Les Certificats d'Economie d'Energie (CEE) ont été introduits par la loi POPE de 2005, qui a astreint les grands fournisseurs d'énergie et les distributeurs de carburant (appelés les « obligés ») à une obligation d'économies d'énergie fixées par période triennale. Concrètement, chaque obligé doit atteindre un montant de certificats CEE selon le type d'énergie qu'il vend et de son volume de vente. L'obtention de ces certificats se fait par le biais d'opérations standardisées d'économies d'énergie (des travaux définis par arrêté ministériel) ou spécifiques (cf. ci-dessous). Elle se fait aussi par la contribution à des programmes d'accompagnement en faveur de la maîtrise de la demande d'énergie.

Depuis 2016, ces acteurs sont soumis à une obligation spécifique, appelée « CEE Précarité Énergétique », de contribuer à des opérations au bénéfice de ménages en précarité énergétique. Les opérations réalisées au bénéfice de ménages très modestes sont bonifiées (multiplication par 2 des CEE récupérés par les fournisseurs). Les dispositifs « coups de pouce » accroissent quant à eux le montant des primes octroyées pour certaines opérations au bénéfice de ménages en situation de précarité énergétique.

Plusieurs textes sont venus définir le cadre général des CEE pour leur 5^e période, 2022-2025. Du [décret en date du 3 juin 2021](#), nous pouvons notamment retenir les éléments suivants :

- Le total d'obligations de réalisation d'économies d'énergie pour les fournisseurs est en hausse de 17% par rapport à la 4^e période ;
- Le volume d'obligations pour les opérations au bénéfice des ménages en situation de précarité énergétique est en hausse de 23% ;
- Les bonifications sont limitées à 25% du volume total des certificats délivrés.

Un [arrêté en date du 11 mars](#) redéfinit les seuils de revenus des ménages en situation de précarité auxquels le dispositif « CEE précarité énergétique » est ouvert :

- Seuls les ménages anciennement considérés en situation « de grande précarité énergétique » sont désormais bénéficiaires de ces CEE. Il s'agit des ménages avec des revenus inférieurs aux [plafonds de ressources « très modestes » de l'Anah](#). Cela concerne les opérations engagées depuis le 1^{er} avril 2021 ou achevées à compter du 1^{er} octobre 2021 ;
- Les ménages [aux ressources « modestes »](#) (au sens de l'Anah), auparavant éligibles aux « CEE précarité énergétique », doivent désormais prétendre aux CEE classiques. Néanmoins, des bonifications sont créées pour cette catégorie pour les « coups de pouce » « chauffage » et « isolation » et « rénovation performante d'une maison individuelle ».

Concernant la limitation coups de pouce, [un arrêté en date du 13 avril 2021](#) acte cette évolution en mettant fin progressivement à certains « coups de pouce » pour opérer un recentrage :

- Le montant du « coup de pouce isolation des combles » est diminué depuis le 1^{er} juillet (12€/m² pour les ménages très modestes et 10€/m² pour les autres – mettant fin au coup de pouce à 1€ pour ces-derniers) et s'éteindra au 30 juin 2022. L'aide pour l'isolation des combles pourra être demandée via les opérations standardisées ;

- Le « coup de pouce thermostat » prend fin au 31 décembre 2021 ;
- Le « coup de pouce chauffage » se recentre sur le remplacement des chaudières individuelles au charbon/au fioul/au gaz non-performante par du chauffage ENR, dont le dispositif est prolongé jusqu'au 31 décembre 2025. Les « coups de pouce » pour l'installation de chaudières gaz très haute performante et de radiateurs performants ont pris fin au 1^e juillet 2021.
- Les « coups de pouce rénovation performante (individuel / collectif) » est prolongé jusqu'au 31 décembre 2025.

Maîtrise d'ouvrage d'insertion

Mise à disposition des biens mal acquis à des associations

[La loi « justice de proximité et réponse pénale »](#) (article 4) du 8 avril 2021 prévoit que l'Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués (AGRASC) puisse mettre à disposition [les biens saisis, confisqués ou faisant l'objet d'une mesure conservatoire au cours d'une procédure pénale](#) et dont leur gestion lui est confiée, à des associations d'intérêt général, des associations et fondations reconnues d'utilité publique ainsi qu'aux organismes agréés au titre de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion. Les modalités de cette mise à disposition doivent encore être définies par voie réglementaire.

Modification de la subvention pour l'amélioration des logements locatifs sociaux

[Un décret du 12 février 2021](#) revoit les modalités d'octroi des subventions de l'Etat pour l'amélioration des logements sociaux. Le décret recentre les organismes éligibles à ces aides et redéfinit les travaux pouvant faire l'objet de la subvention. Quatre catégories de travaux sont désormais concernées, dans les logements et immeubles achevés depuis au moins 15 ans :

- Les travaux de réhabilitation énergétique ainsi que les autres travaux destinés à la réalisation d'économies de charges ;
- Les travaux destinés à l'amélioration de la vie quotidienne et au confort dans les logements, y compris la mise en accessibilité pour les personnes âgées ou handicapées ;
- Les travaux réalisés sur des immeubles dégradés ;
- Les travaux de restructuration interne des immeubles et des logements ou de reprise de l'architecture extérieure.

Ne sont pas concernés les travaux bénéficiant d'aides de l'ANRU, ou ayant bénéficié d'une subvention à l'amélioration depuis moins de cinq ans.

Les modalités de calcul et de versement de la subvention sont également revues :

- Le décret supprime le plafonnement de l'assiette de travaux, et les possibilités de majoration de la subvention. Le taux de subvention est désormais égal à 35% du prix de l'assiette, qui est élargie à la totalité du prix de revient prévisionnel hors taxe de l'opération ;
- Il maintient l'obligation d'achèvement des travaux dans un délai de deux ans après notification de la subvention, mais supprime le délai de six mois pour commencer les travaux.
- Il précise enfin les délais et modalités de versement du solde de la subvention après l'achèvement des travaux.
- En complément de la subvention, les organismes bénéficiaires peuvent souscrire un prêt complémentaire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, mais plus auprès des Caisses d'Epargne.

Fixation des loyers sociaux et des redevances des logements-foyers

La DHUP a publié dans un [avis du 12 février](#) les loyers maximum par zone pour les opérations sociales et très sociales financées en 2021, ainsi que les redevances maximales applicables aux logements-foyers et résidences sociales conventionnés entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2021.

Loyer maximal de zone des logements ordinaires PLAI, en €/m² de surface utile

ZONE I	ZONE I BIS	ZONE II	ZONE III
5,85	6,22	5,13	4,75

Part maximale de la redevance (loyer + charges) PLAI, en €/mois

	ZONE I	ZONE I BIS	ZONE II	ZONE III
T1	391,77	411,10	355,25	329,10
T1'	516,20	542,60	472,93	437,70
T1 bis	567,95	596,19	520,55	480,78
T2	591,43	619,87	538,67	496,83
T3	608,33	637,81	553,71	512,93
T4	678,40	711,78	617,59	573,93
T5	748,67	785,74	681,69	634,06
T6	819,15	859,95	745,59	694,67

Le loyer maximal applicable aux opérations de logements conventionnés est le produit du loyer maximal de la zone (détaillés ci-dessus) et du coefficient de structure de l'opération, avec la possibilité d'une marge locale.

L'avis informe que ces valeurs doivent être appréciées comme des limites supérieures à ne pas appliquer de manière automatique, mais à fixer selon la solvabilité des locataires et du marché locatif environnant.

Par ailleurs, [les annexes](#) de ce même avis rappellent le champ d'application du régime de la surface utile et de la surface corrigée et les modalités de calcul afférentes. Elles reviennent également sur l'encadrement des marges locales, limitées à 15% pour toutes les opérations.

Pour les conventions déjà signées, les loyers et redevances maximales évoluent en fonction de l'IRL du 2^e trimestre de l'année précédente, soit pour le 1^{er} janvier 2021, +0,66%.

Autorisations spécifiques pour l'attribution de logements sociaux à destination des personnes en perte d'autonomie et aux jeunes de moins de 30 ans

La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement de 2015 permet, à titre dérogatoire, aux commissions d'attribution des logements des organismes HLM d'attribuer en priorité à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage, dès lors que ces programmes bénéficient d'une autorisation spécifique délivrée par le préfet. Un système équivalent a été mis en place pour les jeunes de moins de 30 ans par la loi Elan de 2018.

[L'article L.441-2 du CCH \(6^e alinea du III\)](#) ouvre cette possibilité aux autres types de bailleurs que les organismes HLM, dès lors qu'un programme de logements est réservé prioritairement en tout ou partie à ces publics.

Alors que ces autorisations spécifiques étaient jusqu'alors délivrées dans le cadre de nouvelles opérations de construction ou d'amélioration de logements sociaux, un [décret du 4 août 2021](#) acte la possibilité de demander ces autorisations pour les logements existants et déjà conventionnés. Il est accompagné d'un [arrêté](#) qui définit la composition du dossier à déposer par les bailleurs :

- Une fiche descriptive de l'opération mentionnant sa situation, le nombre, les types, les surfaces et les modes de financement initiaux des logements concernés ;
- Pour les logements réservés aux personnes en perte d'autonomie, les éléments démontrant que les logements sont construits ou aménagés spécifiquement pour l'usage de ces personnes ;
- La proportion des attributions concernées par les dérogations, les réservataires de logements au sein de l'opération et le nombre de logements correspondant ;
- Les modalités d'identification des demandeurs de logements en vue de l'attribution des logements concernés ;
- Dans le cas où une offre de services ou d'accompagnement est mise à disposition des locataires, la description des informations relatives à la nature et au coût de cette offre et les partenariats mis en place par le bailleur avec l'offre de services existante à proximité.

Dématérialisation des procédures d'urbanisme : derniers ajustements réglementaires avant l'échéance du 1^{er} janvier 2022

La loi Elan de 2018 impose aux communes de plus de 3 500 habitants de se doter d'une téléprocédure spécifique pour recevoir et instruire sous forme dématérialisée les demandes d'urbanisme. Son application doit avoir lieu avant le 1^{er} janvier 2022. [Un décret du 23 juillet 2021](#) prévoit les évolutions réglementaires nécessaires au passage à la dématérialisation. Il est complété par [un arrêté du 27 juillet 2021](#) qui précise les modalités de mise en œuvre des procédures dématérialisées et la plateforme accessible aux collectivités pour le traitement des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Pour les demandeurs d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, d'aménager, de démolir, etc.), [le service « AD'AU »](#), accessible sur [service-public.fr](#), permet de déposer la demande.

Dispense de formalités d'urbanisme applicable à certaines constructions modulables

Le code de l'urbanisme dispense de toute formalité d'urbanisme certaines constructions temporaires : les constructions implantées pour une durée de moins de trois mois, ou certaines constructions de moins d'un an visant le relogement d'urgence de sinistrés ou l'hébergement de demandeurs d'asile.

Un [décret du 26 juin 2021](#) étend temporairement cette dispense à dix-huit mois pour certaines constructions temporaires, implantées jusqu'au 31 décembre 2022. Sont concernées les constructions temporaires et démontables affectées exclusivement à un usage de résidence universitaire, de résidence sociale, de centre d'hébergement et de réinsertion sociale ou de structure d'hébergement d'urgence.

Normes environnementales en construction neuve : précisions sur le calendrier et les exigences de la RE2020

Après plusieurs mois de discussions entre le gouvernement et la filière du bâtiment, un [décret du 29 juillet 2021](#) précise le calendrier de mise en œuvre, les niveaux d'exigences et les indicateurs d'évaluation de la RE2020. Cette future réglementation environnementale est censée réduire l'empreinte carbone de la construction neuve en France métropolitaine.

Le texte introduit d'abord un label de « haute performance énergétique et environnementale » auquel les constructions neuves pourront prétendre à compter du 31 décembre 2022 au plus tard, et dont les conditions restent à définir par arrêté.

Les nouvelles exigences de performance énergétique et environnementale s'appliqueront :

- A compter du 1^{er} janvier 2022 : aux constructions neuves de logements collectifs et de maisons individuelles ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter de cette date, à l'exception des constructions ayant donné lieu à la signature, avant le 1^{er} octobre 2021, d'un contrat de louage d'ouvrage ou d'un contrat de construction de maison individuelle ;
- A compter du 1^{er} janvier 2023 : aux constructions de bâtiments d'habitation ou autres (bâtiments de bureaux ou d'enseignement) exonérés de permis de construire et de déclaration préalable au titre des habitations légères, de loisir ou des constructions provisoires. Par ailleurs, les constructions provisoires exemptées d'autorisations d'urbanisme mentionnées à l'article R.421-5 du code de l'urbanisme (constructions visant le relogement, l'hébergement d'urgence ou, depuis le [décret du 26 juin 2021](#), le logement accompagné) pourront bénéficier d'exigences alternatives, fixées par arrêté ;
- A compter du 1^{er} janvier 2023 : aux constructions de bâtiments d'une surface inférieure à 50m² et aux extensions de bâtiments d'une surface inférieure à 150m². Ces constructions pourront également faire l'objet d'exigences alternatives fixées par arrêté.

Le décret introduit au CCH un article R. 172-4 qui définit cinq domaines pour lesquels des exigences de résultat (ou « résultats minimaux ») s'appliquent aux nouvelles constructions en matière de performance énergétique et environnementale. Il s'agit :

1. Du besoin en énergie du bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage ;
2. De la consommation d'énergie primaire et de la consommation d'énergie primaire non renouvelable du bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage ;
3. De l'impact de la consommation d'énergie primaire sur le changement climatique ;
4. De l'impact sur le changement climatique des composants du bâtiment, leur transport, leur installation ou leur utilisation (exception faite des besoins en énergie et en eau de la phase d'exploitation du bâtiment). L'évaluation de cet impact prend également en compte le stockage de carbone issu de l'atmosphère pendant la vie du bâtiment, ainsi que les charges et les bénéfices liés à la valorisation des composants en fin de vie.
5. De la limitation des situations d'inconfort dans le bâtiment en été.

Les résultats minimaux attendus pour chaque catégorie de bâtiment selon leur localisation et les indicateurs associés sont détaillés en annexe du décret.

[Un arrêté du 4 août 2021](#) complète le cadre de la RE2020 posé par le décret :

- En fixant des exigences de moyens (aussi appelées « caractéristiques énergétiques et environnementales ») par élément et par catégorie de bâtiments ;
- En précisant la manière de fixer les cinq exigences de résultat détaillées ci-dessus ;
- En déterminant la méthode de calcul qui permet de vérifier le respect de ces exigences de résultats.

L'arrêté fixe également le cadre auquel doivent répondre les logiciels qui réalisent le calcul des indicateurs, qui doivent être approuvés par les ministres chargés de l'énergie et de la construction. Ces logiciels doivent permettre au maître d'ouvrage d'établir, au plus tard à l'achèvement des travaux, un récapitulatif standardisé d'étude énergétique et environnemental, en version informatique. Le contenu et le format de ce récapitulatif standardisé sont décrits en annexe de l'arrêté. Ces données sont conservées et communicables par le maître d'ouvrage dans un délai de six ans minimums à compter du dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux.

Enfin, l'arrêté précise la possibilité d'une méthode d'application de la RE2020 simplifiée pour les maisons individuelles, via le recours à un « mode d'application simplifié ».

De même, si la méthode de calcul de la performance énergétique n'est pas applicable « en raison des spécificités du projet, d'un système, ou du fait de la création ou de la modification consécutive d'un réseau de chaleur ou de froid », le maître d'ouvrage pourra proposer une adaptation de cette méthode, soumise à l'approbation des ministres chargés de l'énergie et de la construction. La demande devra être justifiée par un dossier d'études, dont le modèle figure également en annexe.

Décrets d'application des ordonnances ESSOC : réécriture du code de la construction et de l'habitation et droit d'expérimenter des maîtres d'ouvrage

[Un décret du 30 juin 2021](#) poursuit la réécriture du code de la construction et de l'habitation (CCH), dans les suites de la loi pour un Etat au service d'une société de confiance (ESSOC). Pour rappel, les ordonnances du 30 octobre 2018 (ESSOC I) et du 29 janvier 2020 (ESSOC II) avaient instauré un permis d'expérimenter pour les maîtres d'ouvrages, leur permettant de déroger à certaines règles de construction pourvu qu'ils parviennent à des résultats équivalents (cf. [veille juridique n°74](#)).

Recours à des solutions d'effet équivalent (SEE) pour les maîtres d'ouvrage

Concernant le permis d'expérimenter des maîtres d'ouvrages, le décret précise la possibilité laissée aux maîtres d'ouvrage de recourir à des solutions d'effet équivalent pour leur projet de construction ou de rénovation, et détaille la procédure à suivre. Les maîtres d'ouvrages sont ainsi autorisés, plutôt que de suivre des solutions imposées réglementairement, à trouver des solutions techniques alternatives, dites "d'effets équivalents". Pour recourir à une solution d'effet équivalent, le maître d'ouvrage doit prouver qu'il respecte les objectifs généraux des règles de construction, définis dans les titres III à VII du CCH.

Pour ce faire, le maître d'ouvrage doit obtenir avant la mise en œuvre de la solution une attestation de respect des objectifs généraux, délivrée par un organisme tiers. Le décret précise quels organismes sont compétents pour délivrer cette attestation. Il détaille les conditions de dépôt du dossier de demande : il doit comporter un plan de situation du projet, les références cadastrales du terrain, une présentation détaillée de la solution envisagée ainsi qu'une présentation sommaire pouvant faire l'objet d'une diffusion publique, et une présentation du dispositif de suivi de la mise en œuvre de cette solution. Le dossier doit également comporter la démonstration que la solution proposée ne porte pas atteinte au respect des autres règles de construction applicables à l'opération.

L'attestation est transmise par le maître d'ouvrage au ministre chargé de la Construction avant le dépôt éventuel de la demande d'autorisation d'urbanisme.

À l'achèvement des travaux, le contrôleur technique (ou « vérificateur ») établira une attestation de bonne mise en œuvre de la solution. Elle doit être transmise par le maître d'ouvrage, avec l'attestation de respect des objectifs, au ministre chargé de la Construction.

Réécriture du code de la construction et de l'habitation

L'ordonnance du 29 janvier 2020, qui est entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2021, avait recodifié la partie législative du livre 1^{er} du CCH (« Construction, entretien et rénovation des bâtiments »), et réécrit plus de 200 articles. Au niveau réglementaire, la réécriture du CCH a été décomposée en plusieurs étapes : si le décret du 30 juin a opéré une recodification de la partie réglementaire du livre I^{er} du CCH, le fond des articles sera modifié via plusieurs décrets distincts.

Ainsi, le ministère de la Transition écologique a lancé cet été une consultation publique pour un deuxième projet de décret d'application de l'ordonnance du 29 janvier 2020, visant à réécrire une partie des articles recodifiés par le décret du 30 juin. La réécriture concerne plusieurs champs : les règles générales de sécurité, la qualité sanitaire des bâtiments, la performance énergétique et environnementale, la réglementation thermique, aération et acoustique en outre-mer et les règles de contrôle et sanctions qui s'y rapportent. Les autres sujets, comme la sécurité incendie ou l'accessibilité, ainsi que d'autres règles touchant à la sécurité, la qualité sanitaire des bâtiments et leur performance énergétique et environnementale, feront l'objet de décrets distincts.

Un guide du Ministère de la Transition Ecologique revient sur cette recodification et la mise en application du dispositif de solution d'effet équivalent. Les tableaux des concordances entre les anciens et les nouveaux articles sont à retrouver en annexe (à partir de la page 30) : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/2021.07.01_Guide%20ESSOC%20II_v1.pdf

Diagnostic sur la gestion des produits, matériaux et déchets issus de la démolition ou de la rénovation significative de bâtiments

Pour les opérations de démolition ou de rénovation significative de bâtiments, le maître d'ouvrage est tenu de réaliser un diagnostic portant sur la gestion des produits, matériaux et des déchets issus de ces opérations.

Un décret du 25 juin 2021 modifie le périmètre des opérations soumises à ce diagnostic :

- En définissant le terme de rénovation significative : il s'agit des opérations consistant à détruire une partie majoritaire de la structure d'un bâtiment et les opérations consistant à détruire ou remplacer, pour une part majoritaire, au moins deux éléments de second œuvre (définition des éléments de second œuvre dans le décret).
- En fixant des critères par opération plutôt que par bâtiment pour inclure les opérations sur plusieurs bâtiments dont l'ampleur totale justifie la réalisation d'un diagnostic. Sont ainsi concernées les opérations de démolition ou de rénovation significative :
 - Dont la surface cumulée de plancher de l'ensemble des bâtiments est supérieure à 1 000 m² ;
 - Comprenant au moins un bâtiment ayant accueilli une activité agricole, industrielle ou commerciale et ayant été le siège d'une utilisation, d'un stockage, d'une fabrication ou d'une distribution d'une ou plusieurs substances classées comme dangereuses.

Le décret modifie également le contenu du diagnostic et les modalités de transmission au Centre scientifique et technique du bâtiment.

Le décret s'applique aux démolitions et rénovations significatives de bâtiments pour lesquelles la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ou de travaux, ou d'acceptation des devis ou de passation des marchés, est postérieure au 1^{er} janvier 2022.

Ouverture des financements du logement social aux MOI en outre-mer

[Un décret du 24 juin 2021](#) modifie le CCH pour permettre aux organismes agréés au titre de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion de bénéficier des subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements sociaux en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à la Réunion et à Mayotte.

Les modalités de calcul du montant de la subvention de l'Etat sont décrites aux [articles D372-9 et suivants du CCH](#) : de 27% à 32,5% de l'assiette de subvention, avec des possibilités de majoration pour les opérations de logements visant des ménages qui rencontrent des difficultés particulières.

Anah

Actualisation des plafonds de loyer / ressources Anah

L'instruction fiscale fixant les plafonds 2021 de loyer et de ressources des différents dispositifs d'incitation fiscale (dont ceux liés à un conventionnement ANAH) [a été publiée en avril 2021 au Bofip](#). Concernant les loyers, voici les plafonds pour les baux conclus ou renouvelés en 2021 pour le dispositif Cosse / Louer Abordable :

Dispositif Cosse (Louer Abordable), plafonds Anah intermédiaire :

Zones ⁽¹⁾			
A bis	Reste de la zone A	B1	B2 et C
17,55 €	13,04 €	10,51 €	9,13 €

Départements d'Outremer : 10,55€

Dispositif Cosse (Louer Abordable), plafonds social et très social :

	Zones ⁽¹⁾				
	A bis	A	B1	B2	C
Secteur social	12,27 €	9,44 €	8,13 €	7,81 €	7,25 €
Secteur très social	9,55 €	7,35 €	6,33 €	6,06 €	5,63 €

Il est rappelé que l'Anah peut prévoir des loyers inférieurs à ces plafonds pour la conclusion d'une convention. En conséquence, il est important de se renseigner auprès des délégations de l'Anah pour connaître ces éventuelles modulations.

Cette instruction fiscale détaille également les plafonds des anciens dispositifs liés au conventionnement Anah (Borloo ancien, par exemple), auxquels certaines conventions sont toujours liées, en plus des autres dispositifs d'investissement fiscal.

Instruction Habiter Mieux :

[L'instruction annuelle de l'Anah](#) relative aux aides du programme Habiter Mieux de l'Anah a été publiée le 30 juin 2021, complétée par un correctif en date du 05 juillet 2021. Cette instruction acte notamment :

Pour les aides aux propriétaires occupants

- L'exigence de gain énergétique minimal de 35 % pour les propriétaires occupants ;
- Le financement des projets de rénovation énergétique globale menés par les propriétaires occupants à hauteur de 30 000 € du montant HT des travaux, contre 20 000€ en 2020 ;
- Le rehaussement du montant maximal de la prime Habiter Mieux, fixée à 10% du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite de 3 000 € pour les ménages aux ressources très modestes et de 2 000 € pour ceux aux ressources modestes ;
- Le financement, en complément de la prime Habiter Mieux, des projets de travaux permettant la sortie des logements initialement classés en F ou G (prime « sortie de passoires thermiques » de 1 500 € par logement) et/ou l'atteinte d'un niveau de consommation énergétique en étiquette de classe A (prime « basse consommation » de 1 500 € par logement) ;

- En cas de dossiers de travaux mixtes (rénovation énergétique et autonomie/adaptation), la subvention est calculée selon les règles applicables aux projets de travaux de rénovation énergétique globale avec un plafond unique de dépenses de 30 000 euros et un plafond d'aides à 100% pour les ménages aux ressources très modestes et à 80 % pour ceux aux ressources modestes ;
- Le maintien, en 2021, des plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants en 2020.

Pour les propriétaires bailleurs

- L'ajout à la prime Habiter Mieux (1 500 € par logement) d'une aide de 500 € par logement pour la prime « sortie de passoires thermiques » (étiquettes initiales F ou G / étiquette finale au moins E) ;
- Le non-cumul avec MaPrimeRénov', désormais ouverte aux bailleurs, pour des travaux ou prestations identiques réalisés dans un même logement ;
- L'absence de condition de gain de performance énergétique pour les logements situés dans un département d'outre-mer pour les dossiers déposés jusqu'au 31 décembre 2021.

Pour tous

- L'éligibilité des projets de travaux réalisés avec des matériaux bio-sourcés ;
- L'inéligibilité des projets de travaux comprenant l'installation de chaudière au fioul et au charbon ou des projets conduisant à une augmentation des émissions de gaz à effet de serre (sauf dérogations liées à l'existence de contraintes techniques, sociales ou de cohérence et de coordination avec d'autres politiques foncières définies dans l'instruction) ;
- Par ailleurs, l'instruction précise la recevabilité des évaluations énergétiques dans le cadre des nouvelles demandes de subvention puisque les DPE font l'objet d'une refonte depuis le 1^{er} juillet 2021 (cf. infra). Sont recevables pour les dossiers déposés jusqu'au 31 décembre 2021, les DPE basés sur l'ancienne réglementation et, à partir du 1^{er} juillet 2021, ceux établis sur la nouvelle réglementation. *N.B : suite à la publication de l'instruction portant sur les aides Habiter Mieux, la Fapil s'est rapprochée de l'Anah pour connaître les conditions relatives au conventionnement sans travaux. L'Anah reste en attente de la publication d'un arrêté modifiant celui relatif à l'éco conditionnalité du dispositif Cosse et qui devrait le mettre en cohérence avec le nouveau DPE. La validité des DPE basés sur l'ancienne et la nouvelle méthode devrait être traitée dans ce cadre.*

Evolutions de la prime de transition énergétique (MaPrimeRénov')

MaPrimeRenov' Copropriété

Dans le cadre du plan France Relance, le gouvernement a décidé la création d'une aide dédiée à la rénovation énergétique des copropriétés. Cette nouvelle aide (« MaPrimeRénov' Copropriété ») constitue une extension à toutes les copropriétés du dispositif préexistant de l'Anah « Habiter Mieux Copropriété ». Cette extension à toutes copropriétés avait été encadrée par un décret du 28 décembre 2020. Une instruction de l'Anah, en date du 15 février 2021, précise les modalités d'application de cette aide.

L'instruction précise tout d'abord les travaux finançables :

- Il s'agit des travaux d'amélioration de la performance énergétique portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble, et sous certaines

conditions, les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires ;

- Les travaux doivent permettre un gain de performance énergétique d'au moins 35%. L'octroi de l'aide est conditionné à la production d'une évaluation énergétique avant et projetée après travaux (par bâtiment, s'il y en a plusieurs) ;
- Les travaux de performance énergétique doivent être réalisés par des entreprises RGE lorsque la qualification existe pour les travaux ;
- En principe, les travaux ne doivent pas avoir commencé avant le dépôt de la demande, sauf s'ils ont débuté entre le 1^e octobre et le 31 décembre 2020 (devis ou ordre de service signé à compter du 1^e octobre).

Les copropriétés concernées doivent :

- Obligatoirement être immatriculées et présenter un fonctionnement sain au regard de la gouvernance ;
- Être construites depuis plus de 15 ans ;
- Avoir 75% des lots ou à défaut, des tantièmes, affectés à usage d'habitation principale (calculés sur l'ensemble de la copropriété ou sur les seuls bâtiments concernés par les travaux) ;
- Faire l'objet d'un accompagnement par une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) dont le prestataire est référencé sur le site monprojet.anah.gouv.fr. L'instruction précise l'accompagnement technique, social et financier demandé ;
- Pour bénéficier de la prime supplémentaire « copropriété fragile » : être situées dans un quartier NPNRU et/ou avoir un taux d'impayés de charges de copropriété supérieur ou égal à 8% du budget voté (base année N-2).

Des conditions particulières s'appliquent pour les copropriétés en difficulté (par exemple visées par une opération programmée), qui bénéficient de modalités de financement propres.

Pour le financement des travaux, un taux de 25% est appliqué au montant total HT des travaux éligibles (pas de proratisation de l'aide en fonction du pourcentage de lots d'habitation). Le calcul est plafonné à un montant de travaux de 15 000€ par logement.

- Sous certaines conditions, les travaux induits peuvent être prise en compte dans la dépense subventionnable.
- L'ingénierie technique (CSPS, maîtrise d'œuvre etc.) peut être financée dans l'assiette de subvention de l'aide aux travaux (hors plafond de travaux) au prorata des travaux subventionnés.

Un forfait AMO peut être mobilisé en sus. La prestation d'AMO est plafonnée à 600€ x le nombre de logements. L'aide correspond à 30% du montant de la prestation hors taxe (donc maximum 180€ par logement), avec un plancher à 900€ par copropriété.

Au socle de 25% et au financement de l'AMO peuvent s'ajouter des bonus :

- « Sortie de passoire énergétique » (sortie des étiquettes F et G) : 500 € par logement ;
- « BBC » (atteinte de l'étiquette B ou A) : 500 € par logement ;
- « Copropriété fragile » (cf. conditions supra) : de 3 000 €. Pour cette dernière, la copropriété cède à l'Anah la valorisation des CEE. *Pour les autres copropriétés, il est possible de cumuler la prime avec les CEE ;*
- Des primes individuelles à destination des copropriétaires occupants modestes (750€) et très modestes (1500€). Le nombre de ménages éligibles est déterminé lors de l'enquête sociale réalisée par l'opérateur AMO.

MaPrimeRénov' Copropriétés est cumulable avec d'autres aides, à condition que le montant total des aides (dont CEE) ne dépasse pas 80% du montant TTC des travaux (100% pour les copropriétés en difficulté).

Le dépôt du dossier se fait conjointement entre le syndic et l'AMO. La copropriété peut bénéficier d'acomptes pour le financement des travaux mais pas d'une avance (hormis pour les copropriétés en difficulté).

Pour en savoir plus sur cette aide : [lire la FAQ à destination des professionnels](#)

Ouverture de MaPrimeRénov' aux propriétaires bailleurs

[Un décret en date du 8 juillet 2021](#) fixe les contreparties à l'ouverture de MaPrimeRénov' aux propriétaires bailleurs depuis le 1^{er} juillet. Pour rappel, ces-derniers peuvent bénéficier de cette aide jusqu'à 3 logements locatifs. Les conditions, dont certaines sont précisées par cet arrêté, sont les suivantes :

- Seuls les bailleurs personnes physiques propriétaires ou titulaires d'un droit réel immobilier sont éligibles (les SCI sont exclues du dispositif) ;
- Le bien concerné doit être achevé depuis plus de 2 ans à la date de début des travaux et prestations ;
- La prime est accordée sous condition de location pour au moins 5 ans comme résidence principale du locataire. Ce délai court à compter de la date de paiement de la prime et non plus à la date de prise d'effet du bail ;
- Le logement doit être loué dans les 6 mois suivants la date de paiement de la prime ;
- Le propriétaire s'engage à informer son locataire de la réalisation de travaux financés par la prime ;
- Le propriétaire s'engage, dans le cas d'une éventuelle réévaluation du montant du loyer, à déduire le montant de la prime du montant des travaux d'amélioration ou de mise en conformité justifiant cette réévaluation et à en informer son locataire ;
- De manière dérogatoire au principe de dépôt de la demande avant le début des travaux, les demandes peuvent concerner des travaux débutés entre le 1^{er} octobre 2020 et le 30 juin 2021 sur la base d'un devis signé entre ces mêmes dates.

Autres évolutions

Au-delà de l'ouverture du dispositif aux propriétaires bailleurs, [ce même décret](#) acte plusieurs autres évolutions :

- Rappelons que les personnes physiques titulaires de droits réels immobiliers conférant l'usage du logement sont éligibles à la prime. Le décret confirme que les travaux réalisés par anticipation entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2021 par ces personnes sont aussi éligibles à la prime depuis le 1^{er} juillet 2021 ;
- Un nouveau cas dérogatoire est ajouté à l'obligation d'avoir achevé les travaux dans un délai d'un an à compter de la notification de la décision d'attribution de la prime (ou de 6 mois à compter de la date de versement d'une avance) : un délai supplémentaire peut être accordé en cas de difficultés rencontrées par l'Anah dans l'instruction des dossiers.

Le décret prévoit la création de 3 forfaits spécifiques aux territoires d'outre-mer portant sur :

- Les équipements de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie solaire thermique
- Les sur-toitures ventilées ;
- Les bardages ventilés.

Habilitation de certains mandataires par l'Anah

Dans le cadre de MaPrimeRénov', les ménages souhaitant bénéficier de cette aide peuvent choisir de faire appel à un mandataire. Celui-ci est en charge de mener pour le compte du demandeur un certain nombre de démarches administratives et peut aussi percevoir

directement la prime, selon le type de mandat choisi par le ménage (administratif, financier ou mixte). Cette prestation est effectuée à titre gratuit. Pour devenir mandataire, le professionnel doit procéder à la création d'un compte « mandataire » auprès de l'Anah et obtenir un numéro d'immatriculation. Pour cela, il doit faire parvenir à l'agence un certain nombre d'informations et de pièces justificatives prévues [dans l'annexe 3 de l'arrêté du 14 janvier 2020](#) (cf. également [le guide du mandataire](#)).

Un dispositif supplémentaire a été prévu visant à habilitier certains mandataires par l'Anah. Cette habilitation doit permettre un accès simplifié à MaPrimeRénov' en échanges d'engagements renforcés de la part de l'habilité. Un [décret du 29 mars 2021](#) fixe les conditions et modalités d'habilitation. La demande d'habilitation concerne les mandataires déjà enregistrés auprès de l'Anah et ayant traité au moins 1 500 dossiers ayant abouti à l'attribution d'une prime dans les 4 mois précédant la demande. Le texte détaille les garanties que le professionnel doit transmettre et ses engagements une fois habilité. L'habilitation est accordée pour une durée de 3 ans renouvelable. Les textes précisent également le régime de contrôle et les modalités de retrait de l'habilitation.

Transmission de données relatives aux aides au logement à l'Anah

Un [décret en date du 14 juin 2021](#) définit les conditions d'accès de l'Anah aux données concernant les allocataires des aides au logement et leurs bailleurs, détenues par les organismes payeurs de ces aides (CAF, MSA). Le décret précise les 2 finalités assignées exclusivement à cette transmission de données :

- Permettre à l'Anah de réaliser des études visant à améliorer la connaissance du parc privé existant, de faciliter l'accès au parc privé conventionné des ménages éligibles et de cibler les ménages pour être accompagnés dans le cadre de projets d'amélioration de l'habitat et de rénovation énergétique ;
- Contribuer à la lutte contre la fraude dans le cadre des aides octroyées par l'agence aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants.

Ainsi, sont listés environ 25 types d'informations que les organismes payeurs doivent transmettre annuellement à l'Anah et qui concernent :

- La qualification et la composition des ménages allocataires ;
- Les prestations sociales perçues par l'allocataire ;
- La situation professionnelle et les ressources du foyer ;
- L'identification des logements concernés par une conservation des aides au logement relative à une procédure de non-décence ;
- Les caractéristiques du logement.

Le décret précise que seuls certains personnels de l'Anah sont autorisés à accéder à ces données, conservées pour une durée de 3 ans (sauf en cas de contentieux). L'Anah peut confier la réalisation de traitement des données à des tiers, sous réserve de la signature d'une convention balisant le champ des analyses, l'anonymisation des données ou encore l'interdiction de leur rediffusion.