

Veille juridique

N°74

Avril 2020



fapil

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

Sommaire

Focus sur la loi de finances pour 2020.....	3
« Contemporanéisation » des aides au logement.....	3
Prorogation du Louer Abordable et l'introduction d'une condition de performance énergétique....	3
Evolution du dispositif fiscal Denormandie ancien.....	3
Retour à la TVA à 5,5% pour certaines opérations de logements locatifs sociaux.....	4
Avantage Madelin : adaptation du dispositif « IR-PME » pour les foncières solidaires.....	4
Prolongation de l'exonération sur les plus-values immobilières lors de certaines cessions réalisées au profit des organismes d'HLM et MOI.....	5
Exonération de TFPB pour les contrats de location-accession dans l'ancien et certaines constructions de logements sociaux.....	6
Transformation du Crédit d'Impôt de Transition Energétique en prime.....	6
Réforme de la fiscalité locale.....	7
Actualités juridiques et réglementaires.....	8
Production de logements sociaux et MOI	
Réécriture du livre 1 ^{er} du CCH et simplification des règles de construction.....	8
Décote sur les cessions de foncier pour construire du logement social.....	9
Redéfinition des modalités de cession du domaine de la SCNF.....	9
Modèle d'avis pour la passation des marchés publics compris entre 90 000€ HT et les seuils de procédure formalisée.....	10
Déconcentration des autorisations d'agrément MOI.....	10
Communes exemptées des obligations SRU.....	10
Accès au logement	
Loi contre les violences au sein de la famille.....	11
Définition des plafonds de ressources annuelles pour l'attribution de logements locatifs sociaux	12
Actualisation des plafonds de loyer et de ressources pour 2020 des différents dispositifs d'incitation fiscale.....	13
Attributions dans le parc social : passage à la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux.....	14
Aides au logement	
« Contemporanéisation » du calcul des aides au logement.....	16
Aides au logement en cas de location ou de sous-location partielle d'un logement.....	17
Actualisation des plafonds de ressources pour les aides de l'Anah en 2020.....	17
Rapports locatifs	
Réforme de l'organisation judiciaire.....	19
Articulation entre les procédures de prévention des expulsions locatives et de surendettement.....	19
Charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire.....	20
Retour de l'encadrement des loyers à Lille.....	20
Bâti	
Loi relative à la lutte contre le gaspillage et l'économie circulaire.....	22
Exigences de performances énergétiques applicables aux nouveaux bâtiments.....	22
Prise en charge des dégâts des eaux et des incendies par les assurances : nouvelle version de la convention IRSI.....	22
Professionnels de l'immobilier	
TRACFIN (porteurs de cartes professionnelles immobilières / AIVS®).....	24
Transmission des informations aux observatoires de loyers.....	24
Collectivités territoriales	
Loi Engagement et Proximité et pouvoirs de police du Maire.....	25
Questions / réponses.....	26

Focus sur la loi de finances pour 2020

Lors des discussions parlementaires et de la publication des bleus budgétaires, la Fapil avait réalisé une note d'analyse du projet de loi de finances et les budgets alloués aux secteurs du logement et AHI. La présente veille ne présente donc que les mesures nouvelles ou présentant une évolution. Retrouvez [l'analyse du PLF 2020](#).

Notons par ailleurs qu'avec l'état d'urgence sanitaire mis en place dans le cadre de la lutte contre le Covid-19, une 2^e loi de finances rectificative devrait être publiée durant le mois d'avril. Elle actera notamment l'accroissement du budget pour la mise à l'abri des sans-domiciles, pour l'accès aux produits de première nécessité et une aide à destination des ménages modestes.

« Contemporanéisation » des aides au logement

La loi de finances pour 2020 acte une baisse de la ligne budgétaire 109 (BOP - Aides à l'accès au logement) d'1,4 milliards €. Cette baisse massive serait justifiée par la réforme du calcul des allocations logement en tenant compte des revenus plus récents des allocataires et non ceux de l'année N-2. Néanmoins, cette estimation avait été calculée selon une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2020. Depuis, **la réforme a été repoussée au 1^{er} avril 2020 puis décalée au 1^{er} janvier 2021 maximum du fait de l'état d'urgence sanitaire prononcé le 22 mars 2020.**

Par ailleurs, la loi de finances acte une revalorisation des trois aides au logement (tout comme d'autres prestations sociales) de 0,3%.

Pour en savoir plus sur les futures modalités de calcul de l'aide au logement : voir p18.

Prorogation du Louer Abordable et l'introduction d'une condition de performance énergétique

Le Louer Abordable (dispositif « Cosse ») a été reconduit pour une durée de 3 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2022. Cet avantage sera néanmoins soumis à un critère de performance énergétique pour les conventions ANAH signées à partir de juillet 2020. D'ici là, un arrêté viendra préciser les niveaux de performance énergétiques attendus et si ces critères s'appliquent aux renouvellements de conventions.

A l'heure actuelle et considérant la crise sanitaire due au coronavirus, nous ne savons pas si le délai de juillet 2020 est maintenu ou prorogé.

Evolution du dispositif fiscal Denormandie ancien

Mis en place au 1^{er} janvier 2019, le « Denormandie ancien » est une réduction d'impôt à destination de propriétaires bailleurs investissant dans un logement ancien et qui réalise des travaux de rénovation à hauteur de 25% au moins du coût total de l'opération.

Jusqu'alors, pour bénéficier de cet avantage fiscal, le bien devait se situer dans une commune inscrite au plan d'action « Cœur de Ville » ou sur laquelle se déroule une Opération de revitalisation de territoire (ORT).

La loi de finances proroge cette réduction d'impôt jusqu'au 31 décembre 2022.

Elle élargi également le périmètre du dispositif en supprimant la notion de « centre » dans lequel devait se situer l'opération d'investissement. Cette nouvelle disposition s'applique uniquement aux opérations effectuées à compter du 1^{er} janvier 2020 et n'est donc pas rétroactive.

Enfin, la loi élargi le périmètre des travaux pris en compte dans le décompte des 25% du coût de l'opération. En plus des travaux de rénovation, sont également comptabilisés les travaux :

- de modernisation,
- d'assainissement,
- d'aménagement de surfaces habitables,
- de création de surface habitable.

Retour à la TVA à 5,5% pour certaines opérations de logements locatifs sociaux

Trois taux de TVA sont applicables sur les opérations immobilières (construction neuve et travaux) : un taux plein à 20%, un taux intermédiaire à 10% et un taux réduit à 5,5%. Les opérations de logements sociaux agréées par l'Etat et conventionnées APL bénéficient de taux réduits, selon qu'elles sont financées par un prêt PLAI, PLUS ou PLS. La loi de finances 2018 avait porté le taux de certaines opérations et certains travaux sur les logements sociaux de 5,5% à 10%. Seules bénéficiaient du taux réduit de 5,5% les livraisons d'immeubles qui concernaient l'accession sociale à la propriété, l'hébergement temporaire ou d'urgence et l'accueil des personnes âgées ou handicapées.

Faisant suite aux annonces faites dans le cadre de la « clause de revoyure » et du Pacte pour l'investissement dans le logement social en 2019, **la loi de finances pour 2020 étend le taux réduit de 5,5% aux opérations suivantes :**

- Les logements PLAI, neufs ou en acquisition-amélioration ;
- Les logements PLUS en acquisition-amélioration ;
- Certains logements PLUS construits dans le cadre de la reconstitution de l'offre suite à une démolition dans le cadre du NPNRU ;
- Les travaux réalisés sur des logements conventionnés APL HLM, hors PLS, situés dans un QPPV faisant l'objet d'une convention NRNPRU.

Le taux de 5,5% s'applique dès lors que le dépôt de la DAACT est intervenu à compter du 1^{er} décembre 2019. Attention toutefois à ce que ce dépôt ne soit pas trop tardif par rapport à la date d'achèvement physique.

La Fapil est en train de finaliser une note juridique qui viendra préciser les conditions et le champ d'application de cette TVA réduite, notamment via le mécanisme de livraison à soi-même. Nous poursuivons notre mobilisation afin d'élargir le champ du taux réduit de 5,5% :

- Aux opérations de logements locatifs sociaux financées via l'ANAH-MOI ;
- A la marge, aux opérations de logements locatifs sociaux faisant l'objet d'un bail à réhabilitation, seuls les baux emphytéotiques étant pris en compte dans la loi de finances 2020 parmi les baux longues durées.

Avantage Madelin : adaptation du dispositif « IR-PME » pour les foncières solidaires

Les contribuables domiciliés fiscalement en France peuvent bénéficier d'une réduction de leur impôt sur le revenu lorsqu'ils réalisent des investissements solidaires, à hauteur de 18% du montant investi (revalorisé à 25% jusqu'au 31 décembre 2020), dans la limite de 50 000€ annuels investis pour une personne célibataire et 100 000€ pour un couple.

Ce dispositif, dit « IR-PME », bénéficie aux foncières solidaires. L'article 157 de la loi de finances pour 2020 aménage le régime particulier dont bénéficient ces foncières pour l'adapter aux exigences du cadre communautaire relatif aux services d'intérêt économique général (SIEG) fournis par des entreprises privées (cadre défini dans la décision n°2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 relative aux aides d'Etat).

Ce nouvel article crée un mandat SIEG pour les foncières solidaires et en fixe le cadre général, qui comprend 4 critères cumulatifs :

- Être agréé ESUS ;
- Exercer à titre principal une activité de foncière immobilière ou agricole ;
- Exercer son activité en faveur de personnes en situation de fragilité économique ou sociale ;
- Mettre à disposition de ce public des biens et services fonciers pour un tarif inférieur à celui du marché de référence.

Dès lors que ces critères seront remplis, l'entreprise pourra bénéficier d'une mise sous mandat SIEG pour dix ans reconductibles, et ainsi faire bénéficier ses investisseurs de la réduction d'impôts. Pour les foncières, le montant total de souscription par exercice bénéficiant de cet avantage ne pourra excéder 40 millions d'euros.

Ce plafond sera calculé chaque année pour tenir compte "strictement" de l'écart entre les loyers observés sur le marché de référence, et ceux facturés par la foncière à ses bénéficiaires, et du coût d'accompagnement spécifique mobilisés par la foncière pour favoriser l'accès aux biens immobiliers de ces publics fragiles. Enfin la valeur de cession des parts sociales ne devra pas excéder sa valeur d'acquisition, majorée le cas échéant d'une revalorisation annuelle n'excédant pas le taux du livret A (cette nouvelle exigence sera appliquée aux parts sociales souscrites après le 1er janvier 2021).

Attention, l'entrée en vigueur de cet article est soumise à la publication de plusieurs textes réglementaires qui viendront le préciser, notamment :

- Une notification de conformité au Droit de l'UE par la Commission européenne ;
- Un décret précisant la définition des publics cibles et leur niveau de ressources en fonction de chaque secteur d'activité ;
- Des arrêtés par secteurs fixant la part minimale de ces publics dans l'ensemble des bénéficiaires de l'entreprise ;
- Un décret précisant les marchés de référence, les modalités de détermination des tarifs et le contenu de la convention SIEG.

Le dispositif sera cependant rétroactif et applicable aux souscriptions effectuées depuis le 1^{er} janvier 2020.

Prolongation de l'exonération sur les plus-values immobilières lors de certaines cessions réalisées au profit des organismes d'HLM et MOI

Les plus-values réalisées sur les cessions de biens immobiliers sont en principe soumises à l'impôt sur le revenu. L'article [150 U II-7°](#) du Code général des impôts prévoit que les particuliers fiscalement domiciliés en France bénéficient d'une exonération si les plus-values concernent des biens cédés à un organisme HLM, **dont les organismes agréés MOI**, ou à une collectivité territoriale ou un EPCI en vue de leur cession à un organisme HLM.

Sont concernés tous les biens immobiliers bâtis ou non bâtis (donc les terrains), cédés jusqu'au 31 décembre 2020. L'article 107 de la loi de finances pour 2020 proroge l'application de cette exonération pour les cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2022.

Ne sont pas concernés : les biens cédés par les personnes morales, et les biens situés dans les quartiers prioritaires faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain au titre du NPNRU.

Ce dispositif, prolongé plusieurs fois au cours de ces dernières années, est commenté par le [Bulletin officiel des finances publiques-impôts](#).

Exonération de TFPB pour les contrats de location-accession dans l'ancien et certaines constructions de logements sociaux

La loi de finances pour 2019 a instauré une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) d'une durée de 15 ans sur les logements anciens réhabilités faisant l'objet d'un contrat de location-accession, sur le modèle de ce qui existe pour les logements neufs faisant l'objet d'un Prêt social location-accession (PSLA). La loi de finances pour 2020 vient préciser les modalités d'application et le fait générateur de cette exonération, fixé à la date d'achèvement des travaux de réhabilitation.

Les conditions d'octroi de l'exonération sont alignées sur celles applicables aux constructions neuves en location-accession, notamment concernant les conditions de ressources et les modalités d'encadrement et d'agrément du représentant de l'Etat dans le département. L'exonération est également maintenue pour la période restant à courir lorsque le locataire-accédant lève l'option :

- Le cas échéant jusqu'à la date de cession du logement, ou
- Lorsque le logement fait l'objet d'un nouveau contrat de location-accession dans les mêmes conditions que le précédent contrat, ou
- Lorsque que le logement est remis en location en faisant l'objet d'une convention APL.

Ces dispositions entrent en vigueur au 1^{er} janvier 2020.

Par ailleurs, à compter de 2020, l'exonération de TFPB s'applique aux constructions de logements sociaux, neufs et affectés à l'habitation principale, à condition que les logements soient financés à hauteur de 50% par un prêt réglementé. Le seuil est de 30% lorsque ces logements ont fait l'objet d'une cession de droits immobiliers.

Transformation du Crédit d'Impôt de Transition Energétique en prime

La loi de finances acte la fusion du Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique (CITE) avec l'ancienne aide « Habiter Mieux Agilité » de l'Anah pour créer « MaPrimeRénov' » à partir de 2020. Cette prime vise à faciliter des travaux de rénovation énergétique et de confort dans le logement, en la versant simultanément aux travaux et non plus a posteriori. Elle s'adresse pour l'instant aux propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes (déciles de revenus 1 à 4). Cette nouvelle prime n'est pas cumulable avec l'aide de l'ANAH « Habiter Mieux sérénité » qui concerne des travaux de rénovation globale.

La loi de Finances instaure un montant forfaitaire de prime pour chaque équipement ou prestation éligibles.

De nouvelles opérations sont rendues éligibles :

- équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant au bois ou autres biomasses, ou à l'énergie solaire thermique (à condition qu'ils disposent pour ces derniers d'une surface minimale de capteurs solaires) ;
- acquisition et pose d'équipement de ventilation mécanique contrôlée à double flux ;
- bouquets de travaux dans les maisons individuelles permettant de limiter la consommation annuelle en énergie primaire du logement à 150 kWh/m², à condition que cette consommation soit au moins de 331 kWh/m² avant travaux.

La loi proroge d'un an la période d'application du CITE, jusqu'au 31 décembre 2020, pour les ménages non éligibles à cette prime (déciles 5 à 8). Les ménages les plus aisés (déciles 9 à 10) sont éligibles à certains types de travaux : l'isolation thermique des parois opaques et la pose de borne de recharge de véhicule électrique.

Le cumul du crédit d'impôt est plafonné entre janvier 2016 et le 31 décembre 2020 à 2 400 € pour une personne célibataire et à 4 800 € pour un ménage et est versé sous conditions de ressources détaillées dans le texte. Un montant est fixé pour chaque type de dépenses.

La loi supprime l'éligibilité des "locataires et occupants à titre gratuit" au crédit d'impôt et réduit fortement son champ d'application.

[Un décret du 14 janvier 2020](#) instaure cette prime et un arrêté du même jour en précise les modalités d'application.

En savoir plus sur les modalités pratiques d'octroi : [ICI](#)

Réforme de la fiscalité locale

La loi de finances 2020 a entériné la suppression progressive de la taxe d'habitation sur les résidences principales. En 2020, celle-ci est supprimée pour 80 % des foyers. Cette exonération est calculée sur la base du revenu fiscal de référence de l'année 2019 et accordée automatiquement si le foyer y a droit.

La loi aménage le principe habituel du plafonnement de la taxe pour les personnes en-dessous d'un certain plafond de ressources, puisque ces-dernières sont de fait concernées par la suppression. Néanmoins, le dégrèvement reste applicable en 2020 pour les personnes âgées ayant à leur charge un ou plusieurs enfants majeurs (le plafond de ressources est majoré).

Pour les 20 % des ménages restants, la réforme se fait par étapes : gel des taux en 2020, - 30% d'exonération en 2021, - 65% en 2022, suppression en 2023.

Par ailleurs, les valeurs locatives, servant de base au calcul de la taxe d'habitation, sont majorées par l'application d'un coefficient de 1,009 % pour 2020.

A titre transitoire, le produit de la taxe d'habitation sur les résidences principales est transféré à l'État à partir de 2021 et différents mécanismes de compensation sont mis en place pour les collectivités impactées par la suppression de la taxe.

Actualités juridiques et réglementaires

Production de logements sociaux et MOI

Réécriture du livre 1^{er} du CCH et simplification des règles de construction

Après plusieurs mois de discussions, le Ministère de la Cohésion des territoires a fait paraître le 29 janvier 2020 une [ordonnance](#) visant à réécrire les règles de construction et recodifier le livre 1^{er} du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Cette ordonnance, dite « ESSOC II » (pour un Etat au service d'une société de confiance) sera précisée par des décrets d'application pris en 2020 et 2021.

Elle s'inscrit dans le prolongement de l'ordonnance du 30 octobre 2018, dite « ESSOC I », qui a instauré un permis d'expérimenter pour les maîtres d'ouvrage. Celui-ci leur permet de déroger à certaines règles de construction pourvu qu'ils parviennent à des résultats équivalents, et que les moyens employés présentent un caractère innovant d'un point de vue technique ou architectural. Ce que contient cette nouvelle ordonnance :

D'une logique de moyens à une logique de résultats (art. 112-4 à 112-8) :

L'ordonnance généralise le permis d'expérimenter prévu par l'ordonnance ESSOC I en l'intégrant au droit commun. Elle identifie les objectifs généraux des règles de construction (titres III à VII), les résultats minimaux étant fixés par voie réglementaire. L'ordonnance autorise les maîtres d'ouvrages à mettre en place toute solution technique pour les projets de construction ou de rénovation, dès lors que cette solution respecte les objectifs généraux prévus par la loi :

- Si des résultats minimaux sont fixés par voie réglementaire, le maître d'ouvrage justifie du respect de l'objectif général par la preuve de l'atteinte de ces résultats minimaux, selon les modalités propres au champ technique correspondant. Si le maître d'ouvrage a recours à une solution technique définie par voie réglementaire, il n'est pas tenu d'apporter cette preuve ;
- Si aucun résultat minimal n'est fixé, le maître d'ouvrage justifie du respect de l'objectif général par le recours soit à une « solution de référence » définie par voie réglementaire, soit à « solution d'effet équivalent ». Cette-dernière constitue une nouveauté, soumise à un contrôle spécifique.

Contrôle du recours à une solution d'effet équivalent (art. 112-9, art. 182-1)

Lorsque le maître d'ouvrage a recours à une solution d'effet d'équivalent pour un projet de construction ou de rénovation, le respect des objectifs généraux fait l'objet d'une attestation, avant la mise en œuvre de la solution, délivrée par un organisme tiers. 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 établira une attestation de bonne mise en œuvre, transmise par le maître d'ouvrage, avec l'attestation de respect des objectifs, au ministre chargé de la Construction.

L'ordonnance confie aux services actuellement chargés du contrôle du respect des règles de construction un pouvoir de police administrative pour le contrôle du respect de la procédure de recours à une solution d'effet équivalent.

Restructuration du CCH

Plus de 200 articles législatifs du livre 1^{er} du CCH ont été réécrits. Les décrets d'application, prévus en 2020 et 2021, permettront une réécriture de 400 articles dans la partie réglementaire du code. Le nouveau Livre 1^{er} s'appelle « Construction, entretien et rénovation des bâtiments » et comprend 9 titres, contre 6 auparavant :

- Les titres I et II, relatifs aux principes généraux et à l'encadrement de la conception et de la réalisation des bâtiments, établissant les modalités de respect de la réglementation, le cadre administratif, les attestations et études à réaliser, les relations entre les acteurs du bâtiment... ;
- Les titres III à VII, comportant l'ensemble des règles de construction, organisées selon les différents champs techniques liés au bâtiment ;
- Le titre VIII regroupant les règles de contrôle et de sanction ;
- Le titre IX relatif aux dispositions particulières à l'outre-mer.

Les dispositions de l'ordonnance entreront en vigueur à une date fixée par décret, et au plus tard le 1^{er} juillet 2021.

Décote sur les cessions de foncier pour construire du logement social

L'article L3211-7 du CGPPP prévoit la possibilité pour l'Etat et ses établissements publics de céder des terrains à un prix inférieur à leur valeur vénale, lorsqu'ils sont destinés à la réalisation de programmes comportant une majorité de logements, dont une partie de logements sociaux.

Un [décret du 26 décembre](#) prévoit le plafonnement de cette décote, de telle sorte que son montant, rapporté à la surface totale de plancher des logements sociaux du programme, ne puisse excéder :

- 1 000€/m² pour les opérations dont le coût moyen HT est inférieur à 2 500€ le m² de surface utile
- 1 400€/m² pour un coût moyen HT compris entre 2 500€ et 3 000€ le m² de surface utile
- 2 000€/m² pour un coût supérieur à 3 000€

Le décret précise que ce coût correspond au coût moyen au m² de surface utile des opérations de logements sociaux sur les cinq dernières années, situées sur le territoire de la commune où se trouve le terrain susceptible d'être cédé.

Ce plafonnement s'applique uniquement si l'acquéreur dispose, sur la commune, de réserves foncières disponibles équivalentes à celles prévues pour l'opération. Celles-ci doivent être constructibles, libres d'occupation non précaire, et situées hors du périmètre des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Redéfinition des modalités de cession du domaine de la SNCF

Suite à l'[ordonnance de juin 2019](#) sur la transformation de la SNCF, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2020, trois décrets ([n°2019-1516](#) et [n°2019-1575](#) du 30 décembre 2019, et [n°2019-1581](#) du 31 décembre 2019) viennent préciser les modalités de cession des biens immobiliers appartenant au groupe ferroviaire.

Le second décret concerne la cession des biens gérés par SNCF Réseau appartenant au domaine privé de l'Etat, et notamment la décote pouvant leur être appliquée lorsque cette cession bénéficie à la production de logements sociaux. Le décret précise que SNCF Réseau

peut procéder à l'aliénation, à un prix inférieur à leur valeur vénale, de terrains bâtis ou non bâtis, dans les conditions prévues aux articles [R. 3211-32-2 à R. 3211-32-9](#) du CGPPP (détaillées ci-dessus).

Les deux autres décrets précisent :

- Les règles de gestion domaniales applicables à SNCF réseau, et notamment les modalités de déclassement des biens relevant du domaine public ayant été attribués par l'Etat ou acquis au nom de l'Etat ;
- Les conditions de cession des biens immobiliers des sociétés appartenant au groupe public ferroviaire SNCF, effectif à compter du 1^{er} janvier 2020, et non plus seulement à ceux appartenant à SNCF Réseau.

Modèle d'avis pour la passation des marchés publics compris entre 90 000€ HT et les seuils de procédure formalisée

Un [arrêté du 12 février 2020](#) fixe le modèle d'avis de publicité standard qui deviendra obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2022 pour les marchés publics répondant à un besoin compris entre 90 000€ hors taxes et les seuils de procédure formalisée.

Plus de détails sur le site de la Direction des Affaires Juridiques du ministère de l'Economie, qui doit publier prochainement une fiche d'aide à l'utilisation de ce modèle d'avis : <https://kiosque.bercy.gouv.fr/alyas/msite/view/lettre-daj/13557>.

Déconcentration des autorisations d'agrément MOI

Un [décret du 11 mars 2020](#) relatif à la déconcentration de décisions administratives individuelles dans le domaine de la construction et de l'habitation, prévoit les mesures suivantes pour les agréments MOI :

- D'application immédiate : l'autorisation d'extension géographique d'agrément sollicitée par un organisme de MOI relèvera désormais de la compétence du préfet de région où l'organisme a son siège social. Une demande d'extension consiste en une demande, d'un organisme déjà agréé, d'agrément dans une ou plusieurs autres régions.
- A partir du 1^{er} janvier 2021, les agréments initiaux relèveront également de la compétence du préfet de la région du siège social de l'organisme.

Communes exemptées des obligations SRU

Un [décret du 31 décembre 2019](#) exempte 232 communes de leurs obligations de production d'une offre sociale pour les années 2020 à 2022.

En plus des communes non-soumises aux obligations de la loi SRU, peuvent prétendre à l'exemption les communes se situant dans des unités urbaines de plus de 30 000 habitants dont la tension sur la demande de logement social (demandes / attributions annuelles) est faible, les communes se situant en dehors desdits territoires et insuffisamment reliées aux bassins d'activité et d'emplois par les transports en commun, et les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est grevé par une inconstructibilité (plan d'exposition au bruit, plan de prévention des risques...). La liste des communes exemptées se trouvent en annexe [du décret](#).

Accès au logement

Loi contre les violences au sein de la famille

[Cette loi promulguée le 28 décembre 2019](#) met notamment en place des mesures visant à faciliter le maintien ou l'accès au logement des personnes victimes de violences conjugales :

Ordonnance de protection et sort du logement :

Lorsqu'une personne est mise en danger au sein du couple, le Juge des Affaires Familiales (JAF) peut lui délivrer une ordonnance de protection en urgence. Désormais, sa délivrance n'est plus conditionnée à l'existence d'une plainte pénale préalable. La loi fixe un délai de 6 jours pour la délivrer à compter du moment où le juge fixe la date de l'audience.

Cette ordonnance peut aussi être délivrée lorsqu'il n'y a pas de cohabitation au sein du couple. En cas d'habitation commune, le JAF doit préciser quel conjoint (entendu au sens d'époux, pacsé ou concubin) pourra résider dans le logement conjugal. La loi précise que :

- La jouissance du logement est attribuée au conjoint qui n'est pas l'auteur des violences (sauf circonstances particulières), si la victime en fait la demande et même si elle a bénéficié d'un hébergement d'urgence.
- Le JAF a la possibilité de mettre à la charge du conjoint violent les frais afférents au logement.

L'article 15 permet d'expérimenter deux dispositifs d'accès au logement des victimes de violences conjugales :

Un dispositif dérogatoire de sous-location dans le parc social :

A titre expérimental et pour une durée de trois ans, les organismes HLM (c'est-à-dire ceux [listés dans l'article L.411-2 du CHH](#)) peuvent louer des logements à des organismes ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire aux personnes victimes de violences.

Les personnes concernées doivent être en capacité de présenter une ordonnance de protection du Juge des Affaires Familiales (JAF).

Les dispositions applicables à la sous-location sont les mêmes que pour les sous-locations à des personnes défavorisées, âgées, ou handicapées et définies dans l'article [L.442-8-2 du CCH](#). (assimilation aux locataires pour les aides au logement, application partielle des dispositions de la loi du 6 juillet 89, respect du plafond de ressources, conditions de maintien dans le logement, résiliation du contrat...).

Un dispositif d'aide au relogement :

A titre expérimental et pour une durée de trois ans, un dispositif d'accompagnement est institué pour faciliter le relogement des victimes ayant cessé de jouir du logement commun (y compris de leur propre chef). Cet accompagnement financier concerne notamment le dépôt de garantie, les garanties locatives, les premiers mois de loyer.

Les personnes concernées doivent être en capacité de présenter une ordonnance de protection du Juge des Affaires Familiales (JAF). L'aide sera mobilisable sous conditions de ressources. Les conditions de fonctionnement de ce dispositif sont pour l'instant assez floues et devraient être précisées par décret.

L'entrée en vigueur de ces expérimentations est fixée au 1^{er} juillet 2020. Le gouvernement devra remettre au Parlement un rapport d'évaluation sur la pertinence de ces expérimentations.

Aménagement des conditions de refus d'attribution de logement social pour les bénéficiaires d'une ordonnance de protection :

L'article 16 crée une exception [à l'article L.441-2-2 du CCH](#). Celui-ci prévoit que le fait d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social. Ce motif de refus ne pourra plus être invoqué lorsque le candidat à l'attribution bénéficie ou a bénéficié d'une ordonnance de protection délivrée par le JAF.

Définition des plafonds de ressources annuelles pour l'attribution de logements locatifs sociaux

[Cet arrêté](#) procède à l'actualisation des plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement locatif social à compter du 1^{er} janvier 2020. Il acte l'augmentation des plafonds de ressources d'1,2%, conformément à l'IRL du 3^e trimestre 2019. **Ces plafonds concernent également les logements conventionnés auprès de l'ANAH en social et très social.**

Catégorie PLUS et ANAH social (en €) :

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes	IDF hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
1 - Une personne seule	24.006	24.006	20.870
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	35.877	35.877	27.870
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	47.031	43.127	33.516
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	56.152	51.659	40.462
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	66.809	61.154	47.599
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. Dont au moins une est en situation de handicap	75.177	68.817	53.644
Personne supplémentaire	+ 8.377	+ 7.668	+ 5.983

Catégorie PLAI et ANAH Très social (en €) :

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes	IDF hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
1 - Une personne seule	13.207	13.207	11.478
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	21.527	21.527	16.723
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	28.218	25.876	20.110
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	30.887	28.412	22.376
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	36.743	33.637	26.180

6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. Dont au moins une est en situation de handicap	41.349	37.850	29.505
Personne supplémentaire	+ 4.607	+ 4.216	+ 3.291

Les ressources prises en compte sont les revenus fiscaux de référence de l'année N-2, mentionnés sur les avis d'imposition de chaque personne vivant dans le foyer (sauf si les ressources ont diminué d'au moins 10 % par rapport à l'année n-2).

La catégorie « jeune ménage » s'entend des personnes mariées, pacsées ou vivant en concubinage dont la somme des âges révolus est au plus égale à cinquante-cinq ans.

Une personne en situation de handicap s'entend de celle titulaire de la carte "mobilité inclusion" portant la mention "invalidité" prévue à l'article [L. 241-3 du CASF](#).

Actualisation des plafonds de loyer et de ressources pour 2020 des différents dispositifs d'incitation fiscale

Dans une [publication du BOFIP du 7 février 2020](#), l'administration fiscale actualise les plafonds de loyer et de ressources des dispositifs d'incitation fiscale suivants :

- Dispositifs Cosse (Louer abordable) et Borloo ancien : conventionnement ANAH
- Besson neuf et Besson ancien
- Robien classique et recentré
- Scellier Métropole et Outre-Mer

Concernant les dispositifs liés à un conventionnement ANAH, les plafonds de loyer sont les suivants :

Plafonds de loyer hors charges applicables en 2020 en €/m² par mois :

	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer intermédiaire	17,43	12,95	10,44	9,07	9,07
Loyer social	12,19	9,38	8,08	7,76	7,20
Loyer très social	9,49	7,30	6,29	6,02	5,59

Classement des communes par zones : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/zonage-b-c>

Plafonds de loyer hors charges au m² zone B1 DOM :

- Logement intermédiaire : 10,48 €
- Logement social : 8,08 €
- Logement très social : 6,29 €

Si les loyers exigés pour le bénéfice de l'avantage fiscal ne doivent pas être supérieurs aux plafonds mentionnés ci-dessus, il est rappelé que l'Anah peut prévoir, localement, des loyers inférieurs à ces plafonds pour la conclusion d'une convention. En conséquence, le contribuable doit se renseigner auprès des délégations de l'Anah pour connaître le plafond de loyer applicable à sa convention.

Plafonds de ressources pour l'ANAH Social et Très Social :

Ces plafonds correspondent à ceux du PLUS et du PLAI (cf. tableaux p13).

Plafonds de ressources pour l'ANAH Intermédiaire (en €) :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2020, les plafonds annuels de ressources sont les mêmes que pour les dispositifs Pinel / Duflot :

Composition du ménage	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	38.465	38.465	31.352	28.217	28.217
Couple	57.489	57.489	41.868	37.681	37.681
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	75.361	69.105	50.349	45.314	45.314
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	89.976	82.776	60.783	54.705	54.705
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	107.053	97.991	71.504	64.354	64.354
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	120.463	110.271	80.584	72.526	72.526
Personne à charge supplémentaire	+ 13.421	+ 12.286	+ 8.990	+ 8.089	+ 8.089

Classement des communes par zones : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/zonage-b-c>

Plafonds de ressources pour les conventions à loyer intermédiaire dans les départements d'Outre-mer (en €) :

Composition du ménage	Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion, Mayotte, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon
Personne seule	28.408
Couple	37.938
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	45.623
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	55.077
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	64.790
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	73.018
Personne à charge supplémentaire	+ 8.149

Attributions dans le parc social : passage à la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux

La loi Elan a généralisé la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux qui fonctionnait jusqu'alors en « stock ». Cette transformation doit être opérée au plus tard le 24 novembre 2021. Pour rappel :

- **La gestion en stock** repose sur l'identification physique des logements qui, lorsqu'ils sont libérés ou livrés, sont remis à la disposition du réservataire afin qu'il puisse présenter des candidats au bailleur.
- **La gestion en flux** porte sur un ou plusieurs programmes ou sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur. Elle repose sur la fixation d'un nombre ou d'un pourcentage annuel de logements qui doit être mis à disposition du réservataire.

[Le décret du 20 février 2020](#) détermine les conditions de mise en œuvre de la gestion en flux généralisée. Il modifie [l'article R. 441-5 du CCH](#) qui prévoit les modalités de la gestion des réservations dans le parc social.

Les bailleurs sociaux concernés par l'obligation de gestion en flux sont certains organismes HLM cités à l'article [L.411-2 du CCH](#) :

- les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ;
- les fondations d'habitations à loyer modéré ;
- les sociétés de coordination

Les SEM sont également tenues de mettre en œuvre la gestion en flux. **Les organismes agréés au titre de la MOI ne sont pas cités.**

Le décret prévoit une convention par bailleur et par réservataire à l'échelle du département, (sauf lorsque le réservataire est une collectivité territoriale) et exceptionnellement à une échelle infra-départementale (jamais à l'échelle d'un programme). Les réservations doivent porter sur un flux annuel de logements en pourcentage sur le patrimoine locatif social du bailleur. Certains logements sont exclus du calcul (mutations, ventes, relogements ANRU...). Les réservations s'exercent dès la première mise en location des logements et au fur et à mesure qu'ils se libèrent.

La convention de réservation doit préciser les moyens par lesquels les réservataires concernés pourront atteindre leur objectif légal d'attribution en faveur des publics prioritaires (25% des attributions). Elle doit tenir compte des orientations et engagements pris dans le cadre des Conférences Intercommunales du Logement.

Le décret laisse la possibilité de déléguer aux bailleurs le positionnement de candidats en commission d'attribution (« gestion en flux déléguée »). Celle-ci n'est cependant pas rendue obligatoire.

Concernant le contingent de l'Etat (« mal-logés » et fonctionnaires), la part des logements réservée représente au plus 30 % du flux annuel de logements de chaque bailleur (dont 5% au plus à destination des agents de l'Etat), sauf exceptions. Cette part ne peut être inférieure à 30% hors quartier politique de la ville, sauf stipulation contraire.

La part des réservations des collectivités en échange d'une garantie d'emprunt ne peut excéder 20% des flux annuels sur leur territoire.

Le décret détermine les conditions dans lesquelles le bailleur transmet un bilan annuel des logements proposés et attribués aux réservataires. Le bilan est soumis à la Conférence Intercommunale du Logement. Le décret prévoit des sanctions découlant d'une absence de transmission.

Aides au logement

« Contemporanéisation » du calcul des aides au logement

Le [décret n° 2019-1574 du 30 décembre 2019](#) relatif aux ressources prises en compte pour le calcul des aides personnelles au logement précise comment s'effectuera la « contemporanéisation » du calcul de ces aides.

La définition des revenus pris en compte pour le calcul des aides au logement (APL, ALF, ALS) est maintenue. Elle s'appuie toujours sur celle des revenus nets catégoriels. Concernant la période prise en compte, l'aide au logement sera calculée :

- **Pour les revenus d'activité et de remplacement** : les aides seront désormais calculées, sur la base des 12 derniers mois constatés deux mois avant le calcul de l'aide (donc de M-2 à M-13). Les informations relatives à ces ressources sont essentiellement issues des fichiers mis en place dans le cadre du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu.
- **Pour les pensions alimentaires, les frais de tutelle et les frais réels** : le calcul sera réalisé sur la base de l'année N-1. Ces ressources devront être déclarées par l'allocataire, avec une certaine tolérance admise en cas de non-déclaration.
- **Pour les revenus de capitaux fonciers ou immobiliers et les ressources des travailleurs indépendants** : le calcul sera toujours réalisé sur la base des ressources N-2, à l'exception des travailleurs indépendants ayant débuté une activité depuis moins de 2 ans.

L'aide sera ensuite actualisée tous les 3 mois en fonction de l'évolution de la situation du bénéficiaire. Si cette actualisation aboutit à une perte de l'aide, le droit de l'allocataire continuera d'être vérifié jusqu'à 9 mois suivant cette perte sans qu'il n'ait à déposer une nouvelle demande. **Si l'allocataire redevient éligible aux aides au logement dans cette période, l'aide devrait donc être rétablie automatiquement.** Par ailleurs, le calcul trimestriel de l'aide au logement sera fait au même moment que celui d'autres prestations : RSA, prime d'activité, AAH (activité). A noter que les changements de situation seront déclarés par les allocataires au fur et à mesure.

Le décret supprime l'évaluation forfaitaire des ressources pour le calcul des aides. Les articles 6 à 8 mettent en place un « forfait ressources » pour les étudiants à la place des planchers de ressources jusque-là pris en compte.

Les barèmes d'évolution des aides seront actualisés aux mêmes dates que précédemment : en janvier pour les ressources des allocataires et en octobre pour les dépenses de logement.

- **Dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire**, [un décret du 20 avril](#) fixe les modalités du report des aides personnelles au logement en temps réel supposé s'appliquer au 1er avril 2020. Ce texte repousse la date d'entrée en vigueur du [décret n° 2019-1574 du 30 décembre 2019](#) (cf. ci-dessus) à la date du 1er janvier 2021 au plus tard avec possibilité de mise en œuvre anticipée par arrêté.

Les personnes en situation de chômage ou en voie de partir à la retraite pourront bénéficier d'un maintien de leur aide au logement jusqu'à douze mois après l'entrée en vigueur du nouveau mode de calcul.

Aides au logement en cas de location ou de sous-location partielle d'un logement

Ce texte précise les règles de l'aide au logement pour les situations de sous-location partielle. Il fait suite aux dispositions de la loi Elan permettant à certains locataires du parc social de sous-louer une partie de leur logement. Ces dérogations à l'interdiction de sous-louer sont listées dans [l'article L 822-4 du CCH](#). Il s'agit des locaux loués ou sous-loués en partie à une personne de moins de 30 ans ou de plus de 60 ans ou en situation de handicap avec contrat d'accueil familial. Ce même article rappelle que pour les sous-locations totales dans le cadre de l'intermédiation locative, les sous-locataires sont assimilés aux locataires en matière d'aides au logement.

Le décret autorise le cumul d'une aide au logement pour différents ménages occupant un même logement et intègre la sous-location aux plafonds de loyers et charges pris en compte pour le calcul de l'aide.

Le décret définit les modalités de calcul de l'aide pour :

- **le locataire sous-louant une partie de son logement** : le calcul de l'aide au logement se base sur son loyer résiduel, c'est-à-dire après avoir déduit les loyers provenant de la sous-location. Une exception est posée pour les contrats d'accueils familiaux pour lesquels il est tenu compte de l'intégralité du loyer.
- **le sous-locataire en sous-location partielle** : le calcul de l'aide se base sur le loyer acquitté au locataire.
- **le bénéficiaire qui est locataire ou sous-locataire d'un meublé** : le décret renvoie vers l'article [D. 842-2 du CCH](#), à savoir que pour le calcul de l'aide, le prix du loyer est remplacé par les 2/3 du prix effectivement payé (dans la limite du loyer-plafond pris en compte pour le calcul de l'aide).

Il est à noter que le sous-locataire peut être bénéficiaire des aides personnelles au logement même si ce n'est pas le cas du locataire puisque leur calcul se fait en fonction des situations de chacune des parties.

Le décret définit également à qui est versée l'aide au logement et les possibilités de tiers payant. Lorsque le bailleur ne fait pas le demande de tiers-payant, l'aide au logement pour les personnes mentionnées ci-dessus leur est versée directement. Pour ces-dernières, le locataire titulaire du bail principal est assimilé au bailleur.

Actualisation des plafonds de ressources pour les aides de l'Anah en 2020

[Une circulaire de l'Anah en date du 9 décembre 2019](#) actualise les plafonds de ressources des aides à destination des ménages modestes et très modestes :

- propriétaires occupants,
- locataires,
- propriétaires non-occupants de ressources modestes hébergeant à titre gratuit un ménage de ressources modestes).

Ces plafonds sont en évolution de 0,6%. Ils sont applicables aux dossiers déposés depuis le 1^{er} janvier 2020.

Plafonds de ressources en IDF (en €) :

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes
1	20.593	25.068
2	30.225	36.792
3	36.297	44.188
4	42.381	51.597
5	48.488	59.026
Par personne supplémentaire	+ 6.096	+ 7.422

Plafonds de ressources pour les autres régions (en €) :

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes
1	14 879	19 074
2	21 760	27 896
3	26 170	33 547
4	30 572	39 192
5	34 993	44 860
Par personne supplémentaire	+ 4 412	+ 5 651

Ces montants sont des revenus fiscaux de référence.

Rapports locatifs

Réforme de l'organisation judiciaire

[Un décret en date du 11 décembre 2019](#) organise la mise en œuvre de plusieurs mesures de la réforme de la Justice (loi du 23 mars 2019). Pour rappel, celle-ci a créé le Tribunal Judiciaire, qui remplace le Tribunal d'Instance et celui de Grande Instance depuis le 1^{er} janvier 2020. Au sein de cette nouvelle juridiction, un ou plusieurs juges exercent désormais les fonctions de Juge des Contentieux de la Protection (JCP). Celui-ci est notamment le référé en matière de contentieux des contrats d'habitation. Le juge de l'exécution (JEX) reste quant à lui compétent en matière de demande de délais, de contestations des saisies etc.

Le décret détermine notamment les cas dans lesquels le demandeur devra justifier, avant de saisir la juridiction, d'une tentative de conciliation, de médiation ou de convention de procédure participative. Il s'agit des demandes en justice pour un litige n'excédant pas 5000 € et pour les actions relatives aux conflits de voisinage suivants :

- Bornage
- Certaines servitudes
- Distances des plantations (arbres et haies)
- Respect des distances pour certaines constructions (par exemple pour un puits construit proche d'un mur)
- Curage des fossés et canaux servant à l'irrigation des propriétés

Des exceptions existent pour les situations suivantes :

- Une des parties sollicite l'homologation d'un accord
- Un recours préalable est obligatoire
- Un motif légitime l'en empêche (par exemple l'indisponibilité des conciliateurs dans un délai raisonnable)
- Le juge ou l'autorité administrative doit procéder lui-même à une tentative de conciliation préalable (par exemple si la saisine de la commission départementale de conciliation ou de la commission de recours amiable est obligatoire avant de saisir le juge).

L'aide juridictionnelle n'est à ce jour pas prévue pour les audiences devant le conciliateur de justice, à laquelle il faut se présenter personnellement.

Au-delà de ce décret, les objectifs de la réforme de la Justice sont notamment :

- la dématérialisation des échanges avec les tribunaux via des applications pour les recours où l'avocat n'est pas obligatoire (par exemple, les recours contre les décisions de refus DALO),
- l'incitation à la conciliation, la procédure participative ou à la médiation comme alternative à la saisine du Juge.

Il convient donc d'être particulièrement vigilant aux ménages ne maîtrisant pas ces procédures.

Articulation entre les procédures de prévention des expulsions locatives et de surendettement

[Une circulaire en date du 10 janvier 2020](#) détaille la procédure de traitement des situations de surendettement. Elle intègre les mesures de la loi Elan qui prévoit une articulation entre les procédures de prévention des expulsions locatives et celles liées au surendettement.

La commission départementale peut autoriser le représentant local de la Banque de France à saisir le juge du tribunal judiciaire afin de suspendre la procédure d'expulsion pour une durée maximale de deux ans. La circulaire rappelle que le conseil départemental, la CAF et la

CCAPEX désignent chacun un correspondant afin de favoriser la coordination avec la commission de surendettement et notamment pour mettre en place des mesures d'accompagnement social ou budgétaire de la personne menacée d'expulsion.

Par ailleurs, la circulaire tient compte des modifications apportées par la loi PACTE du 22 mai 2019 qui prévoit que la procédure de rétablissement professionnel soit ouverte aux entrepreneurs individuels, personnes physiques, qui n'ont pas de salarié et dont l'actif est inférieur à un certain seuil. Les commissions de surendettement sont appelées à informer ces personnes, qui sont inéligibles à la procédure de traitement des situations de surendettement des particuliers, qu'elles peuvent bénéficier de la procédure de rétablissement professionnel.

Charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire

Créé par [l'article 117 de la loi Elan](#), le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire est un contrat par lequel une personne de soixante ans et plus, propriétaire ou locataire, s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans moyennant une contrepartie financière modeste ainsi que, le cas échéant, de la réalisation sans but lucratif de menus services par le « jeune ».

Un [arrêté du 13 janvier 2020](#) définit la charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire. Il précise plus particulièrement les engagements auxquels les structures et associations de mise en relation devront adhérer. Celles-ci devront promouvoir la charte et informer le public sur les conditions de souscription du contrat.

Dans le parc social, l'association intermédiaire doit informer le bailleur social, et le cas échéant signer une convention définissant le rôle de l'association et du bailleur pour la constitution des binômes « seniors / jeunes » et leur suivi.

Dans le parc privé, le senior locataire doit notifier à son bailleur son intention de recourir à ce contrat.

La charte appelle à la vigilance des acteurs associatifs concernant les conditions d'exercice du contrat, notamment sur le fait que le jeune locataire ou sous-locataire ne doit pas se substituer aux professionnels de soin et d'aide à domicile. Ces prestations ne rentrent pas dans le champ des « menus services » prévus par la loi. Il est demandé aux organismes intermédiaires de vérifier que les parties qui s'engagent soient motivées par l'entraide et le vivre-ensemble.

Retour de l'encadrement des loyers à Lille

Suite à la publication de [l'arrêté préfectoral](#) fixant les loyers de référence majorés et minorés à Lille et dans les communes d'Hellemmes et Lomme, l'encadrement des loyers est entré à nouveau en vigueur le 1^{er} mars 2020 dans ces trois communes.

Cette mesure, rendue à nouveau possible à titre expérimental par [l'article 140 de la loi Elan](#), s'applique aux baux signés ou renouvelés à compter du 1^{er} mars 2020. Pour rappel elle concerne les logements loués vides ou meublés soumis à la loi du 6 juillet 1989 ainsi que les baux mobilités. Ne sont pas concernés par cet encadrement : les logements conventionnés à l'APL (dont ANAH), les logements soumis à la loi de 1948, les logements HLM, et les locations de tourisme. Le loyer de référence est fonction de l'adresse du logement, de son année de construction, du nombre de pièces et du caractère meublé ou non du logement.

Dans les territoires où un arrêté préfectoral est pris, le loyer au m² des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré. Lorsque le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique, le bailleur peut appliquer un complément de loyer. Celui-ci ne peut pas être appliqué à un loyer de base inférieur au

loyer de référence majoré. Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation, sauf lorsqu'il s'agit d'un bail mobilité.

Lors du renouvellement du contrat, une action en diminution de loyer peut être engagée si le montant du loyer fixé au contrat de bail (hors montant du complément de loyer) est supérieur au loyer de référence majoré. Une action en réévaluation de loyer peut également être engagée dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré. Dans les deux cas, les parties doivent respecter un délai : au moins six mois avant le terme du contrat pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire. En cas de désaccord ou à défaut de réponse, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation puis le juge.

Si le préfet constate qu'un bail ne respecte pas le loyer de référence majoré, il peut adresser un courrier de mise en demeure au bailleur. Si cette mise en demeure reste infructueuse, le représentant de l'Etat peut prononcer une amende à l'encontre du bailleur, dont le montant ne peut excéder 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale.

Pour mieux informer les locataires et les propriétaires-bailleurs, la ville de Lille a mis en ligne un [outil de simulation](#).

Loi relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire

[La loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire](#) impose de nouvelles obligations en termes de collecte et de recyclage des matériaux sur les chantiers, qui seront précisées par une série de décrets d'application.

Pour les travaux de démolition ou de réhabilitation significative, la loi impose la réalisation par les maîtres d'ouvrage d'un diagnostic relatif à la gestion des produits, matériaux et déchets, en vue de leur réemploi ou de leur valorisation. En cas d'impossibilité de réemploi ou de valorisation, le diagnostic devra préciser les modalités d'élimination des déchets. Un décret viendra préciser les travaux de démolition et de réhabilitation concernés par cette obligation, ainsi que le contenu et les modalités de réalisation du diagnostic.

La loi crée également une série de filières pollueur-payeur (REP, responsabilité élargie du producteur), dont une concerne le secteur de la construction, et qui exige des professionnels qu'ils financent la gestion des déchets liés à leurs produits. Seront ainsi soumis à la REP « les produits ou matériaux de construction du secteur du bâtiment destinés aux ménages ou aux professionnels, à compter du 1^{er} janvier 2022, afin que les déchets de construction ou de démolition qui en sont issus soient repris sans frais lorsqu'ils font l'objet d'une collecte séparée et afin qu'une traçabilité de ces déchets soit assurée » (art. 62).

Les décrets d'application préciseront la forme et les modalités de mise en place de cette filière pour les différents produits et matériaux de construction. En parallèle, le ministère de la Transition écologique a commandé à l'Ademe une étude de préfiguration de la filière REP, qui devrait être rendue le 1^{er} janvier 2021 et sur laquelle il s'appuiera pour finaliser le dispositif.

Exigences de performances énergétiques applicables aux nouveaux bâtiments

Un [arrêté](#) du 2 janvier 2020 prolonge, jusqu'au 31 décembre 2020, la dérogation accordée [aux bâtiments d'habitation collectifs neufs](#), pour se conformer à la Réglementation thermique (RT) 2012.

L'arrêté prolonge le dispositif existant qui autorise une consommation énergétique moyenne des bâtiments résidentiels collectifs nouveaux, de 57,5 kilowattheures (kWh) par m² et par an, contre 50 kWh/m² et par an prévus par la RT 2012, appliquée depuis janvier 2013.

Prise en charge des dégâts des eaux et des incendies par les assurances : nouvelle version de la convention IRSI

La convention IRSI a été mise en place depuis le 1^{er} juin 2018 afin de simplifier et d'accélérer la gestion et le règlement des sinistres dégât des eaux et incendie dans un immeuble occupé, notamment organisé en copropriété. Elle sert à désigner un assureur gestionnaire chargé de la gestion du sinistre, organiser les modalités de recherche de fuite, simplifier l'évaluation du dommage, désigner l'assureur les prenant en charge et encadrer les recours entre assureurs.

Une nouvelle version de cette convention a été publiée le 13 février 2020. Elle apporte quelques modifications, principalement concernant les modalités de recherche de fuite.

Une nouvelle définition est apportée à cette-dernière : « Il s'agit des investigations destructives ou non, nécessaires pour identifier et localiser la cause et/ou l'origine du dégât des eaux afin de préserver les biens et éviter l'aggravation du sinistre. La recherche de fuite comprend les

frais de remise en état des biens endommagés par ces investigations. La réparation de la cause est exclue de la recherche de fuite ». Désormais, le passage en apparent relèvera des seules dispositions contractuelles. Par ailleurs, la notion d'investigations préalables disparaît : la recherche de fuite peut être réalisée à tout moment dans le traitement du dossier.

Cette nouvelle version prévoit que la recherche de fuite soit désormais présumée garantie dans les contrats d'assurance garantissant des locaux privés ou communs.

Contrairement à l'ancienne version, la recherche de fuite n'est plus nécessairement portée par l'assureur gestionnaire du local, mais à la charge de l'assureur qui prend l'initiative ou dont l'assuré est à l'origine de la demande.

Ces nouvelles mesures devaient initialement être appliquées à compter du 1^{er} avril mais sont repoussées au 1^{er} juillet 2020 en raison de l'état d'urgence sanitaire.

Professionnels de l'immobilier

TRACFIN (porteurs de cartes professionnelles immobilières / AIVS®)

[Une ordonnance en date du 12 février 2020](#) fait évoluer les règles relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT). Son article 2 met en conformité le champ des personnes assujetties aux obligations de LCB-FT avec les exigences européennes.

Si ces textes sont de nature à renforcer le dispositif national, pour le secteur immobilier, il s'agit plutôt d'un « allègement », voire d'une dispense. **Ainsi, pour les administrateurs de biens, seules les locations dont le loyer mensuel est supérieur à 10.000 € par mois restent soumises au dispositif.** Le seuil retenu fait sortir du scope la quasi-totalité des locations résidentielles, et a fortiori celles gérées par les AIVS®.

Restent concernées les personnes exerçant des activités mentionnées [aux 2^e, 4^e, 5^e et 8^e de l'article 1 de la loi Hoguet](#), à savoir :

- L'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce,
- La souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières ou de sociétés d'habitat participatif donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété,
- L'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;
- La conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L. 121-60 et suivants du code de la consommation

Enfin, les syndics de copropriété ne sont plus concernés par la mise en place de procédures internes liées à TRACFIN.

Transmission des informations aux observatoires de loyers

Un [arrêté du 17 février 2020](#) modifie celui du 29 août 2014 définissant le plafonnement des honoraires des professionnels de loyer imputables aux locataires et les modalités de transmission des informations dans le cadre de l'observation des loyers. Ce nouvel arrêté actualise ces modalités de transmission pour tenir compte des apports de la loi Elan. En effet, celle-ci a élargi l'obligation de transmission aux bailleurs possédant une part significative de locaux soumis à la loi du 6 juillet 1989 (50 logements et plus ; 200 et logements en plus en Ile-de-France).

L'arrêté met à jour le format du fichier informatique à transmettre aux observatoires locaux (à retrouver en annexe [de cet arrêté](#)).

Collectivités territoriales

La loi Engagement et Proximité et pouvoirs de police du Maire

[Promulguée le 27 décembre 2019](#), cette loi vise à ajuster les périmètres des compétences des communes et des intercommunalités à la suite de l'organisation mise en place avec la loi NOTRE de 2015. Parmi les mesures ayant un impact sur le secteur, notons notamment :

L'extension des pouvoirs du Maire en matière de lutte contre l'habitat indigne, principalement vis-à-vis des hôtels meublés en cas de mise en demeure non suivie d'effet (article 44) : faire procéder d'office et aux frais du gérant ou du propriétaire aux travaux, prononcer une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux, astreindre par arrêté l'hôtelier à une pénalité maximale de 1 000 € par jour de retard de travaux.

Par ailleurs, si l'hôtel ne procède pas à la fermeture de son établissement, la loi a augmenté la pénalité totale à 10 000 € maximum (le montant des astreintes ne pouvant être supérieur à ce plafond). Le recouvrement de cette astreinte est prévu trimestriellement par le Maire au bénéfice de la commune ou, à défaut, par l'Etat. Il lui est également possible de faire procéder d'office à la fermeture de l'hôtel après mise en demeure infructueuse.

Le renforcement des prérogatives de police du Maire vis-à-vis des immeubles menaçant ruine (article 44). L'astreinte journalière existante est étendue à l'ensemble des immeubles, et non plus à ceux à usage d'habitation (article 44). Celle-ci est de 1 000 € par jour pour les immeubles à usage principal d'habitation et de 500 € pour les autres.

La modification du code de l'urbanisme en matière de contrôle des travaux irréguliers et leur sanction (article 48) : l'autorité compétente en matière d'urbanisme peut mettre en demeure (après dressage d'un procès-verbal et invitation de l'intéressé à présenter ses observations) ceux ayant entrepris des travaux en méconnaissance des obligations relatives aux autorisations d'urbanisme, pour :

- Procéder à la mise en conformité des opérations en cause
- Déposer une demande d'autorisation ou une déclaration préalable pour procéder à la régularisation des travaux.

Cette mise en demeure peut être assortie d'une astreinte de 500 € maximum par jour de retard, dans une limite totale de 25 000 €.

La possibilité d'un plus grand contrôle des plateformes de locations de meublés de tourisme pour les communes ayant mis en place une procédure d'enregistrement (article 55) : élargissement des informations demandées, possibilité de soumettre à autorisation la location ou le changement de destination du local, possibilité d'une amende civile de 25 000 € maximum.

Questions / réponses

Le dossier de diagnostic technique est-il obligatoire dans les contrats de sous-location ?

La mention et l'annexe du DDT sont obligatoires dans le contrat de sous-location :

- > Pour les logements conventionnés en social et très social. En effet, l'article 40 III liste les articles de la loi 89 applicables aux logements conventionnés, et les diagnostics obligatoires en font partie.
- > Pour les logements conventionnés intermédiaire ou non-conventionnés si jamais vous avez choisi d'aligner les contrats bailleur et de sous-location sur certains articles de la loi du 6 juillet 89, comme l'obligation de remise d'un diagnostic technique. Ce que nous recommandons !

Quelles sont les obligations de chaque partie en matière d'entretien et de réparation en location/sous-location via un organisme agréé ?

Le bail principal n'étant pas régi par la loi 89, une plus grande marge de manœuvre est laissée aux contrats concernant les réparations et l'entretien du logement. Néanmoins, le schéma le plus courant est le suivant : le contrat principal, bien que code civil, renvoie généralement à la même répartition des rôles en matière d'entretien et de réparations que le bail 89 (c'est le cas, par exemple, des modèles de contrat proposés par la Fapil sur la base de ceux de l'ANIL, cf. espace « adhérents » du site de la Fapil).

- Dans ce cas, **le bailleur** est tenu de délivrer au locataire un logement en bon état général et les équipements doivent être en état de fonctionnement. Il doit entretenir le logement qu'il loue en dehors de tout ce qui relève des réparations locatives ou de ce qui est imputable à une faute du locataire.
En règle générale (mais tout dépend des contrats qui ont été signés), les obligations du bailleur incombent :
 - au propriétaire ou à son mandataire, vis-à-vis de l'association locataire ;
 - à l'association locataire, vis-à-vis du ménage sous-locataire.Lorsque le propriétaire est défaillant, l'association reste responsable vis-à-vis du sous-locataire, et c'est alors à elle, quand la situation est urgente, de prendre en charge les travaux dans la mesure du possible.
- Toujours dans les modèles proposés par la Fapil, **le locataire** assure l'entretien courant du logement qu'il loue et occupe, ainsi que des menues réparations nécessaires. Il est ainsi responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'elles ne soient dues à la vétusté, à une malfaçon ou à la force majeure.
Dans ce schéma, le sous-locataire doit assumer ces charges locatives vis-à-vis de son bailleur, l'association gestionnaire.
Cependant, c'est le locataire (l'association gestionnaire) qui est responsable vis-à-vis du propriétaire. Quand l'occupant ne répond pas à ses obligations, l'association gestionnaire doit alors réaliser les travaux pour assumer également ses obligations de locataire en titre.

6, avenue du Professeur André Lémierre
75020 Paris

contact@fapil.fr
www.fapil.fr



fapil

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