Flash information N°5 – Logement et Covid 19
Novembre 2020

Dans la continuité des Flashs information réalisés durant la première période de confinement, nous avons souhaité, une nouvelle fois, vous apporter une information rapide et synthétique de l'actualité du logement en lien avec la crise sanitaire.

I - Les mesures de soutien au secteur du logement, du bâtiment, de l'immobilier et de l'hébergement d'urgence - Communiqué de Presse d'Emmanuelle Wargon – 2 novembre 2020

Au terme d'un communiqué de presse en date du 2 novembre 2020, Emmanuelle WARGON, Ministre déléguée en charge du logement, a apporté un certain nombre de précisions quant aux mesures applicables pendant ce deuxième confinement.

- **Hébergement et protection des sans-abri** : le plan hivernal a été avancé et est entré en vigueur le 18 octobre. Il a été demandé aux Préfets d'ouvrir le plus de places d'hébergement possible, afin de trouver une solution pour chaque personne. Les maraudes, les accueils de jour et de nuit sont renforcés.

A noter : La trêve hivernale est entrée en vigueur au 1er novembre, et sont interdites toute expulsion et toute coupure d'énergie.

- **Secteur du bâtiment et de la construction** : l'activité est maintenue tout en respectant les prescriptions sanitaires.

  - **Les travaux de rénovation, les activités d'entretien et de maintenance** des bâtiments peuvent se poursuivre dans le respect des gestes barrières et en aérant régulièrement les locaux.

Attention : En date du 4 novembre 2020, la FAQ publiée sur le site du Ministère de l'écologie et du logement mentionne :
J'avais prévu des travaux de rénovation de mon logement en novembre, pourront ils avoir lieu ?
(….) Il convient que le particulier accepte les conditions générales d'intervention, en particulier les conditions spécifiques d'hygiène et de règles sanitaires (capacité à respecter les gestes barrières, distance minimale de 1 m avec toute personne, accès à un point d'eau pour le lavage des mains, accès aux installations d'hygiène, port du masque).

  - **Les services publics** restent ouverts aux usagers, notamment aux fins de permettre l'instruction des permis de construire, sans qu'il n'y ait de report dans les délais d'instruction.

Attention : En date du 4 novembre 2020, la FAQ publiée sur le site du Ministère de l'écologie et du logement mentionne :

Est-il possible de déposer un permis de construire ? Les permis de construire seront-ils traités durant la période ?

L'instruction des permis de construire fait partie des missions de service public, qui continuent pendant cette période de reconfinement. Les permis de construire pourront continuer d'être déposés chaque jour, de ***façon dématérialisée lorsque c'est possible ou physiquement sinon****. Les administrations* mettent en œuvre la continuité des missions en ce sens. Il n'y aura pas de suspension ou d'allongement des délais.

- **L'activité des bailleurs sociaux** répondant aux caractéristiques d'une mission de service public peut continuer, notamment pour permettre les attributions de logements sociaux et pour maintenir le lien avec le locataire.

Attention : En date du 4 novembre 2020, la FAQ publiée sur le site du Ministère de l'écologie et du logement mentionne:

Dans le secteur du logement social, les demandeurs et locataires pourront-ils effectuer leurs états des lieux, prévisites, rendez-vous de signature de bail, etc. ?

Les missions locatives des bailleurs sont des missions de service public. Les demandeurs et locataires pourront donc se rendre à ces rendez-vous avec ***une convocation écrite du bailleur.***

➢ **Secteur de l'immobilier, les activités notariales et les déménagements** : une partie de l'activité peut être maintenue.

- **Les études des notaires** restent en activité. Elles mettent en place au maximum des systèmes de signature à distance. Cependant lorsque cela n'est pas possible, les études notariales peuvent accueillir du public sur rendez-vous.

- **Les agences immobilières** sont fermées au public à compter du 30 octobre 2020. Les visites des logements avant location ou vente par les particuliers doivent être remplacées par des visites virtuelles. Pour autant, compte tenu de l'impossibilité de faire des visites aux particuliers et d'accueillir le public dans les agences immobilières qui impacte très significativement leur activité, celles-ci pourront avoir recours au dispositif d'activité partielle.

- **Les déménagements** sont toutefois autorisés sur toute la durée du confinement (déplacement pour motif familial impérieux).

Attention : En date du 4 novembre 2020, la FAQ publiée sur le site du Ministère de l'écologie et du logement mentionne:

Dois- je annuler mon déménagement ?

Non, il est encore possible de déménager, signer votre bail, remettre les clés et faire l'état des lieux ! Et cela sera possible pendant toute la durée du confinement.

*Cependant, il vous faut nécessairement déménager **seul** **ou faire appel à un déménageur** professionnel. **Vous ne pouvez mobiliser votre entourage pour vous aider**.*

*La case à cocher sur l'attestation dérogatoire est la suivante **:** motif familial impérieux.*

Un justificatif de l'entreprise de déménagement, un acte de vente ou votre nouveau bail peuvent servir de justificatif.

Il est donc possible de continuer à se déplacer pour les actes liés au déménagement, tels que la signature d'un bail, la remise de clés, ou l'état des lieux. Un document relatif à la location, la vente ou l'achat pourra être présenté en cas de contrôle.

Les sociétés de déménagement peuvent également continuer à exercer leur métier dans le respect strict des mesures sanitaires.

- **Assemblée générale de copropriété**

Les assemblées générales de copropriétés ne peuvent se tenir qu'à distance ou par correspondance.

Pour mémoire, l'ordonnance du 20 mai 2020 introduit la possibilité pour les syndics de prévoir que les copropriétaires n'assisteront pas à l'assemblée générale en présentiel, pour toutes les assemblées générales devant se tenir jusqu'au 31 janvier 2021, et ce sans que ce mode de communication n'ait fait l'objet d'un vote préalable au cours d'une assemblée générale précédente.

Dans ce cas, l'assemblée générale peut se tenir par visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique. Le vote peut également se faire par correspondance. Si la visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique est impossible, le syndic peut prévoir que les décisions seront prises au seul moyen du vote par correspondance.

Si l'assemblée générale initialement prévue en présentiel, a déjà été convoquée et qu'elle ne peut se tenir compte tenu de la crise sanitaire, le syndic peut malgré tout tenir cette assemblée en visioconférence, sous réserve d'en informer les copropriétaires au moins 15 jours avant la tenue de la réunion.

- **Les leviers de soutien à l'économie :** au terme de ce communiqué de presse, Emmanuelle Wargon rappelle qu'au-delà de la gestion de la crise, le gouvernement mobilise tous les leviers pour créer des conditions favorables à la production de logements :

- 300 millions d'euros sont mobilisés dans le Plan de relance pour transformer les friches en terrains à bâtir, ainsi que 350 millions pour inciter les collectivités à délivrer des permis qui autorisent plus de logements sur les terrains disponibles

- Mobilisation des investisseurs institutionnels qui ont réservé un nombre important de logements et ainsi sécurisé des opérations

- Mobilisation des établissements publics fonciers et des établissements publics d'aménagement

- Mobilisation des services de l'Etat et agences (ANRU, Anah) pour instruire les demandes de financements des maîtres d'ouvrage et opérateurs, et les demandes d'agréments.

Ces efforts viennent en complément du soutien massif apporté à l'activité du secteur tourné vers la rénovation énergétique des logements et des bâtiments publics et privés.

II- Informations complémentaires extraites de la FAQ publiée sur le site du Ministère

➢ **Signature d'une convention d'occupation temporaire lorsque le locataire ne peut pas partir.**
La conclusion de conventions d'occupation temporaire (COT) reste possible, lorsque propriétaire et locataire sont d'accord. Un modèle est disponible sur le site de l'ANIL

➢ **Copropriété et interventions de professionnels dans les copropriétés** (expertises, travaux, diagnostics, etc.)
Les professionnels sont autorisés à se déplacer pour la réalisation de missions qui ne peuvent être télétravaillées, ce qui est le cas des interventions mentionnées.

➢ **Bâtiment et construction**

- **Maintien des rendez-vous clients**
Il n'y a pas de difficulté à ce qu'un professionnel se déplace chez un client dans le respect des gestes de protection sanitaire.

A noter : Le guide de préconisations pour la continuité des activités du BTP en période d'épidémie de covid-19 a été de nouveau actualisé.

- **Visites de chantiers avec les donneurs d'ordre**
Lorsque la démarche ne peut être réalisée à distance, un professionnel peut se rendre chez un particulier. Rien n'empêche une visite de chantier associant des professionnels (architecte, maître d'ouvrage public…) dans l'exercice de leur activité. Dans le cas où le maître d'ouvrage d'un chantier (construction ou rénovation) est un

particulier sans qu'il s'agisse néanmoins du domicile de celui-ci et où l'avancement du chantier nécessite la constatation in situ par le maître d'ouvrage sans possibilité *d'effectuer les vérifications à distance (par exemple, réception des travaux), le particulier est autorisé à se déplacer pour visiter le chantier.* ***Il devra néanmoins se munir d'une convocation formalisée par l'entreprise contractante ou le maître d'œuvre pour la démarche en question.***

III – Actions de prévention des impayés de loyers et des expulsions

- **Action Logement**

Dans le contexte de la crise sanitaire, en juin dernier, Action Logement a mis en place une aide exceptionnelle pour les salariés, demandeurs d'emploi et saisonniers agricoles.

Un communiqué de presse du ministère de l'agriculture et d'Action Logement en date du 2 novembre vient de déclarer la prorogation de l'aide au règlement des dépenses de logement accordée aux saisonniers du secteur agricole. Il s'agit d'une subvention d'un montant de 150 euros mensuels, renouvelable dans la limite de 600€ et exigible dès le commencement du travail saisonnier. Le logement concerné doit être en lien avec le travail saisonnier agricole à compter du 1er avril 2020.

S'agissant de l'aide exceptionnelle pour les salariés et demandeurs d'emploi du secteur privé, aucun communiqué n'est paru à ce jour mais les modalités de cette aide devraient bientôt être élargies (élargissement du public éligible / aide sur 6 mois).

- **Caisse d'allocations familiales de l'Ain**

En suite de la première période de confinement, la CAF a mis en place une aide financière d'un montant maximum de 700 €, à destination des familles (au moins un parent et un enfant), locataires du parc privé, ayant subi une baisse de ressources liée à la crise sanitaire.
Le locataire ne doit pas être en impayés de loyers avant la perte de revenus, et il ne doit pas être en impayés constitué au sens de la Caf, en février 2020.
Les demandes sont constituées auprès des travailleurs sociaux de la Caf, dans le cadre d'un accompagnement.
Ce dispositif est toujours en cours à ce jour.

- **Aide financière des caisses de retraite AGIRC ARRCO**

Dans le cadre de la première période de confinement, les caisses de retraite AGIR ARRCO avaient mis en place une aide financière pouvant atteindre 1 500 €, pour les salariés ayant des difficultés financières liées à la crise sanitaire.
Cette aide peut être sollicitée, en l'état actuel, jusqu'à la fin de l'année.

Pour toutes questions ou informations complémentaires, n'hésitez pas à vous rapprocher des juristes de l'ADIL de l'Ain.