Flash information N°6 – Logement et Covid 19
Novembre 2020

Prolongation de l'état d'urgence sanitaire

La loi du 14 novembre 2020 autorise la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et permet au Gouvernement de légiférer par voie d'ordonnances jusqu'au 16 février 2021.

Ainsi, pourront être prises les mesures permettant d'adapter le droit de la copropriété des immeubles bâtis pour tenir compte des problématiques liées à la désignation des syndics, à l'impossibilité ou aux difficultés de réunion des assemblées générales de copropriétaires.

Par ailleurs, compte tenu de la mise en place tardive des conseils municipaux due à l'épidémie de covid-19, le transfert de la compétence PLU à l'intercommunalité, initialement prévu au 1er janvier 2021 en l'absence d'opposition d'une minorité de communes, est reporté au 1er juillet 2021.

Dans le cadre de la protection des victimes de violences, il est précisé qu'elles ne peuvent être soumises au couvre-feu, ou maintenues en confinement dans le même domicile que l'auteur des infractions, y compris si celles-ci sont présumées.
Si l'éviction du conjoint violent ne peut être exécutée, un lieu d'hébergement permettant le respect de leur vie privée et familiale leur est attribué.

Ne feront, en revanche, pas l'objet de modification :
- les délais et procédures applicables au dépôt et au traitement des déclarations et demandes présentées aux autorités administratives
- les délais et les modalités de consultation du public ou de toute instance ou autorité, préalables à la prise d'une décision par une autorité administrative
- les délais prévus à peine de nullité, caducité, forclusion, prescription, inopposabilité, déchéance d'un droit, fin d'un agrément ou d'une autorisation ou cessation d'une mesure.

Poursuite des missions de service public par le Conseil Départemental

Durant cette deuxième vague de confinement, le Conseil Départemental de l'Ain s'adapte pour maintenir ses missions de service public.

L'ensemble des dispositifs : prestation de compensation du handicap, allocation personnalisée d'autonomie, RSA, sont assurés par les agents de la solidarité du département.

Jusqu'à nouvel ordre, les accueils physiques dans les centres départementaux de la solidarité, à la Maison Départementale des personnes handicapées, dans les centres de planification et d'éducation familiale, les consultations PMI -protection maternelle infantile- se font exclusivement sur rendez-vous.

Ces services restent joignables au 30 01 pour une première prise de contact. Pour les personnes déjà en relation avec les services départementaux, il convient de se rapprocher directement du centre départemental de solidarité.

Impayés de loyers

- **Le ministère souligne la mobilisation du réseau des ADIL**

  Les difficultés financières liées à la perte de revenus voire d'emploi sont susceptibles d'entraîner des difficultés financières pour le paiement du loyer.
  Pour prévenir ce risque, la ministre en charge du logement a donc rappelé que le réseau des ADIL est mobilisé pour conseiller les locataires et les propriétaires bailleurs
  - sur les démarches à réaliser
  - et l'existence d'aides financières au regard de chaque situation considérée : aides du FSL, de la Caf de l'Ain, d'Action Logement, des caisses de retraite AGIRC-ARRCO….

- **Création d'un observatoire des impayés de loyers**

  Un observatoire des impayés de loyers a été créé et s'est réuni pour la première fois le 6 novembre 2020.

  L'objectif est de disposer de données chiffrées sur les situations d'impayés de loyers pour mieux agir et protéger les personnes en situation de précarité.
  Ces données seront consolidées chaque mois sur la base des informations détenues par l'ANIL, la DIHAL -délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement-, les associations de collectivités locales, les associations de lutte contre l'exclusion, les associations de défense des locataires, les bailleurs privés et publics, la chambre nationale des huissiers de justice, la Banque de France et Action Logement.

La collecte de ces données permettra de mettre en œuvre les actions nécessaires dans les prochains mois et un rapport sera remis au Premier ministre d'ici la fin de l'année.

Aide exceptionnelle de la CAF à destination des foyers modestes

Les bénéficiaires du RSA, de l'Allocation de Solidarité Spécifique, les étudiants boursiers, les jeunes de moins de 25ans percevant les APL non étudiants ou étudiants salariés bénéficieront d'une aide exceptionnelle d'un montant de 150 € pour une personne seule ou en couple, majorée de 100 € par enfant à charge.

Cette aide sera versée automatiquement fin novembre.

Aide financière exceptionnelle d'Action Logement pour faire face aux difficultés liées à la baisse de revenus : assouplissement et renouvellement du dispositif

L'aide mise en place en juin 2020 pour les salariés et demandeurs d'emploi confrontés à une baisse de revenus du fait de la crise sanitaire est prolongée et assouplie.

Elle sera majorée pour les demandeurs d'emplois ou les personnes ayant perdu leur emploi depuis leur première demande et portée de 300 € à 900 €.

Le bénéficiaire devra connaitre une baisse de revenus de 15% et une dépense liée au logement supérieure à 33%.

L'aide sera mise en œuvre par le « Service public de la Rue au Logement ».

La création de ce service public au 1er janvier 2021 est l'une des mesures prises par le gouvernement pour renforcer l'accès et le maintien dans le logement ainsi que l'accès à l'hébergement d'urgence des personnes en situation de précarité.
Il proposera un service d'accompagnement vers le logement, des mesures de prévention des situations de rupture, notamment locatives, aux personnes en grande précarité, tout en assurant les mises à l'abri dans des dispositifs d'hébergement d'urgence.

Confinement et déménagement – nouvelle version sur le site du Ministère

Le décret du 29 novembre 2020 limitant les déplacements autorise les déménagements et les actes liés tels que la signature du bail ou l'établissement de l'état des lieux.

La ministre de la transition énergétique avait indiqué dans un premier temps que les déménagements ne pouvaient se faire que seul sans faire appel à son entourage ou par l'intermédiaire d'une société de déménagement.

La position du ministère de la transition énergétique a évolué : il est considéré qu'il est désormais possible de faire appel à un maximum de six personnes de son entourage, dans le respect des gestes barrières.

L'attestation de déplacement dérogatoire reste obligatoire en cochant la case « motif familial impérieux ». Il convient par ailleurs de se munir d'un justificatif tel qu'un acte de vente ou un nouveau bail.

Prolongation et adaptation des assouplissements en matière de copropriété jusqu'au 1er avril 2021

Suite à la crise sanitaire liée au COVID, des mesures d'urgence dérogeant à la loi du 10/07/1965 ont été mises en place par voie d'ordonnance en mars dernier, afin de permettre le bon fonctionnement des copropriétés, mesures qui étaient limitées jusqu'au 31/01/2020.

Un deuxième état d'urgence sanitaire ayant été instauré, ces mesures ont été prorogées et adaptées par l'ordonnance du 18/11/2020 afin d'éviter à nouveau le blocage des copropriétés.

Ainsi sont prorogées :

- la possibilité offerte aux syndics de dématérialiser la tenue des assemblées générales. A ce titre, un délai de prévenance de 15 jours est normalement prévu à la charge du syndic. Cependant, à titre exceptionnel et uniquement pour les assemblées prévues en présentiel entre le 29/10/2020 et le 04/12/2020, ce délai de 15 jours est écarté mais seul le vote par correspondance sera possible.
- l'assouplissement du plafond des délégations de vote entre les mains d'un même copropriétaire.

Enfin, cette nouvelle ordonnance permet le renouvellement du contrat de syndic et du mandat des membres du conseil syndical qui expirent ou ont expiré entre le 29/10/2020 et le 31/12/2020.

ANAH : prolongation de certains délais

La période d'urgence sanitaire a eu pour conséquence l'interruption de nombreux chantiers et des retards sur leur mise en œuvre, notamment en raison de l'application des mesures sanitaires.

Une délibération de l'Anah définit les modalités de prorogation des délais administratifs prévues par les ordonnances n°2020-306 du 25 mars 2020, n° 2020-427 du 15 avril 2020, et n°2020-560 du 13 mai 2020, concernant les délais d'achèvement des opérations financées par l'Anah.
Les délais concernés par la prorogation sont ceux :

- relatifs à des dossiers engagés avant le 23 juin 2020 ;
- arrivant à expiration entre le 12 mars et le 23 juin 2020 ;
- en cours entre le 12 mars et le 23 juin 2020

Délibération 2020-43 du 14.10.2020

Professionnels du droit

- **Huissiers de justice**

  Les huissiers ont annoncé dans un communiqué du 2 novembre qu'ils poursuivent leurs activités : ils peuvent recevoir leurs clients et justiciables dans le respect des règles sanitaires si l'échange dématérialisé n'est pas possible.

  Ils peuvent intervenir pour dresser des états des lieux, procès-verbal de constat et poursuivre leur mission d'exécution forcée de décisions de justice.

- **Avocats**

  Les avocats, non visés directement par l'attestation de déplacement dérogatoire, proposent à leurs clients un modèle d'attestation pour leurs rendez-vous dans leurs Cabinets.