

# RAPID'INFO

## Le logement et la loi de modernisation du système de santé loi n° 2016-41 du 26.01.16 : JO du 27.01.16

La loi de modernisation du système de santé du 26/1/2016 contient des mesures intéressant le domaine du logement.

- accès au crédit immobilier et à l'assurance-emprunteur
- insalubrité : logements insalubres devenus vacants

### **ACCÈS AU CRÉDIT IMMOBILIER ET À L'ASSURANCE-EMPRUNTEUR : RISQUE AGGRAVÉ DE SANTÉ ET « DROIT À L'OUBLI »**

A la suite du protocole d'accord signé le 24/3/2015 sur «le droit à l'oubli» pour les personnes ayant été atteintes d'un cancer, la convention AERAS (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé), a introduit 2 dispositions relatives à ce droit :

⇒ aucune information médicale relative à une pathologie cancéreuse ne peut être demandée par un assureur dès lors que le protocole thérapeutique relatif à cette pathologie est achevé depuis plus de 15 ans. Pour les candidats à l'assurance qui ont eu un cancer diagnostiqué avant l'âge de 16 ans, ce délai est fixé à 5 ans.

Ainsi, l'assureur n'a pas à prendre en compte des informations médicales fournies par l'assuré relatives à ces pathologies passées et aucune surprime ni exclusion de garantie ne peut être appliquée depuis le 2/9/2015.

⇒ une grille de référence doit être établie pour des pathologies cancéreuses et d'autres types de pathologies, y compris chroniques, pour accélérer l'intégration du progrès médical au sein de la tarification des assurances emprunteur et permettre de se rapprocher des conditions d'assurance standard, la grille devant entrer en vigueur avant le 1<sup>er</sup>/1/2016.

La grille de référence doit :

- lister les pathologies pour lesquelles une assurance emprunteur peut être accordée, aux malades ou anciens malades, sans surprime, ni exclusion liée à la pathologie identifiée. S'agissant des pathologies cancéreuses, la grille listera les pathologies permettant l'obtention d'une assurance dans des délais inférieurs à ceux prévus au titre du «droit à l'oubli»
- intégrer les pathologies pour lesquelles les données de la science permettent de proposer une assurance dans des conditions se rapprochant des conditions standard ;
- définir par pathologie, les délais à compter desquels de telles assurances sont accordées. La date de référence à partir de laquelle ces délais courent sera soit, la fin du protocole thérapeutique pour les pathologies cancéreuses, soit une date de référence adaptée à chaque autre type de pathologie.

### **INSCRIPTION DANS LA LOI ET AMÉNAGEMENT DU «DROIT À L'OUBLI»**

La loi du 26/1/2016 intègre ces dispositions dans le Code de la santé publique.

Elle prévoit que la convention AERAS détermine les modalités et les délais au-delà desquels les personnes ayant souffert d'une pathologie cancéreuse ne peuvent, de ce fait, se voir appliquer une majoration de tarif ou une exclusion de garanties pour leurs contrats d'assurance. La convention prévoit également les délais au-delà desquels aucune information médicale relative aux pathologies cancéreuses ne peut être recueillie par les assureurs.

Le texte légal fixe désormais à 10 ans après la date de fin du protocole thérapeutique le délai au-delà duquel le dispositif du «droit à l'oubli» s'applique pour tous les anciens malades d'un cancer. Le délai de 5 ans qui concernait jusqu'alors les candidats à l'assurance et au crédit dont un cancer avait été diagnostiqué avant l'âge de 16 ans, concerne désormais les personnes dont le cancer a été diagnostiqué avant l'âge de 18 ans.

Pour rendre effectives ces dispositions, la convention AERAS devra définir les modalités d'application des dispositions légales avant le 31 mars 2016. En outre, ces dispositions légales du «droit à l'oubli» seront complétées par :

- ⇒ un décret en Conseil d'État déterminant les sanctions en cas de manquement au dispositif ;
- ⇒ un décret simple définissant les modalités d'information des candidats à l'assurance.

### **EXTENSION DU DISPOSITIF À D'AUTRES PATHOLOGIES**

La convention devra prévoir, au plus tard dans les 18 mois à compter de la promulgation de la loi, l'extension du dispositif du « droit à l'oubli » aux pathologies autres que cancéreuses, notamment les pathologies chroniques, dès lors que les progrès thérapeutiques et les données de la science attesteront de la capacité des traitements concernés à circonscrire significativement et durablement leurs effets.

### **ACCÈS À L'ASSURANCE POUR LES PERSONNES AYANT UN RISQUE AGGRAVÉ DE SANTÉ**

Les personnes atteintes ou ayant été atteintes d'une pathologie pour laquelle l'existence d'un risque aggravé de santé a été établi ne pourront se voir appliquer conjointement une majoration de tarifs et une exclusion de garantie. En effet, actuellement certaines pathologies lourdes donnent lieu à des décisions d'assurance prévoyant une surprime (sur le risque décès seulement) et une exclusion (partielle ou totale) sur la garantie invalidité.

Cette mesure devra également être mise en œuvre par la convention AERAS avant le 31/3/ 2016.

Enfin, la loi du 26/1/ 2016 prévoit que l'accès au crédit est garanti dans les conditions des dispositions du code de la santé publique relatives à l'accès à l'assurance contre les risques d'invalidité ou de décès.

Les demandes d'assurance concernées par ces dispositions dans le cadre d'un crédit immobilier doivent respecter les conditions de mise en jeu de la convention, à savoir :

- ⇒ un financement en lien avec la résidence principale dont la part assurée, hors prêt relais, n'excède pas 320 000 € ;
- ⇒ un financement immobilier sans lien avec la résidence principale dont la part assurée n'excède pas 320 000 € après avoir pris en compte s'il y a lieu, la part assurée des capitaux restant dus au titre des précédentes opérations de crédit de toute nature pour lesquelles le même assureur délivre déjà sa garantie ;
- ⇒ un âge de l'emprunteur n'excédant pas 70 ans en fin de prêt.

### **INSALUBRITÉ : LOGEMENTS INSALUBRES DEVENUS VACANTS**

Le Conseil d'État, saisi d'un recours en annulation d'un arrêté d'insalubrité, a considéré que les dispositions du code de la santé publique (csp : art. L.1331-26 et L.1331-28) « n'ont ni pour objet, ni pour effet de permettre à l'autorité administrative de prescrire la réalisation de travaux par le propriétaire de locaux à la fois inoccupés et libres de location et dont l'état ne constitue pas un danger pour la santé des voisins » (CE : 15.5.15 ).

La loi a complété l'article L.1331-28 du CSP car cette décision posait des difficultés pour la mise en œuvre du traitement de l'habitat indigne dès lors que les logements devenaient vacants.

Tout d'abord, dans l'hypothèse où, après la date de l'arrêté d'insalubrité réparable, l'immeuble devient inoccupé et libre de location, à la double condition qu'il soit sécurisé et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des voisins, le propriétaire n'est plus tenu de réaliser les mesures prescrites dans le délai fixé par l'arrêté. Cependant, le préfet peut prescrire ou faire exécuter d'office toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du logement, en cas de défaillance du propriétaire.

Les mesures prescrites pour remédier à l'insalubrité doivent, en tout état de cause, être exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine de sanctions pénales (3 ans d'emprisonnement et une amende de 100 000 €). La mainlevée de l'arrêté est ensuite prononcée par le préfet.

De plus, en cas d'insalubrité irrémédiable, un immeuble ou un logement inoccupé et libre de location ne constituant pas de danger pour la santé et la sécurité des voisins peut être interdit à l'habitation par arrêté du préfet. L'arrêté, le cas échéant, précise les mesures nécessaires pour empêcher tout accès ou toute occupation des lieux aux fins d'habitation ainsi que les travaux à réaliser pour que puisse être levée cette interdiction.



Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe  
81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax 05.63.48.73.81

E-mail : [adil81@wanadoo.fr](mailto:adil81@wanadoo.fr)

Toutes nos publications sur : [adiltarn.org](http://adiltarn.org)

#### **Nouvel indice de référence des loyers :**



3<sup>ème</sup> trimestre 2015 :

soit 125.26 + 0.02%

Document imprimé et réalisé à l'ADIL - 17 mai 2016

*Information donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux*