

## S O M M A I R E

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL	
Les projets d'accession à la propriété étudiés dans les ADIL en 2014 et 2015	2
De nos partenaires	
Observatoire national de la politique de la ville	2
Les habitants des quartiers de la politique de la ville - la pauvreté côtoie d'autres fragilités	3
Le financement du logement social, de nouvelles orientations territoriales depuis dix ans - Construction et réhabilitation : des logiques différentes	3
Accès à la propriété : les inégalités s'accroissent depuis 40 ans	3
Observatoire permanent de l'amélioration énergétique du logement (OPEN), campagne 2015 portant sur les travaux achevés en 2014	4

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	4	Copropriété	20
Financement	5	Qualité de l'habitat	21
Fiscalité	11	Urbanisme	22
Location	12	Collectivités locales	25
Publics en difficulté	14	Professionnels	26
Contrats	17	Droit général	26
Assurance construction / Assurance habitation	19		

### FENÊTRE SUR...

Les acteurs		Fédération des Entreprises Sociales pour l'habitat	27
Ministère de l'environnement, de l'Énergie et de la Mer et ministère du Logement et de l'Habitat durable	27	Foncière logement	27
Commissariat général à l'Égalité des Territoires	27	Agence qualité construction	27
Caisse de garantie du logement locatif social	27	Observatoire national de la Précarité énergétique	27

### ÉDITION

L'ADEME publie deux nouveaux guides « Isoler son logement » et « Copropriété : viser la sobriété énergétique »	27	Portail <a href="http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr">www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr</a>	27
Individualisation des frais de chauffage	27	Vade-mecum relatif à la lutte contre l'habitat indigne et informel dans les outre-mer	27
Se loger en France	27		

## Études & commentaires ... De l'ANIL et des ADIL

### Les projets d'accession à la propriété étudiés dans les ADIL en 2014 et 2015

Dans le cadre de leurs missions, les ADIL apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé aux accédants à la propriété. En 2015, comme en 2014, cette activité a représenté plus de 8 % des quelque 840 000 consultations individualisées du réseau. Afin de sécuriser le cadre décisionnel des ménages, certains entretiens associent une approche juridique et financière du projet du particulier et une simulation détaillée des modalités de son financement, incluant les éventuelles aides locales.

Cette étape du conseil permet à chaque ménage de mieux évaluer le budget mensuel disponible pour son projet, de mieux connaître les aides et produits bancaires dont il peut bénéficier, ou encore d'identifier les risques et évolutions possibles dans la réalisation de son opération d'accession. Selon l'état d'avancement du projet, le conseiller d'ADIL informe soit du coût maximal d'opération envisageable, soit du plan de financement

optimal pour un projet donné. De par leur formation juridique, leurs contacts réguliers avec les professionnels du secteur bancaire et leurs partenariats avec les collectivités locales, les ADIL, et leurs conseillers juristes, sont à même d'apporter une information globale aux ménages, les réorientant si besoin vers des partenaires spécialisés.

7 200 projets d'accession ont fait l'objet d'une étude financière en 2014 et 7 000 en 2015. Ils sont analysés dans la présente étude. Dans un contexte de financement relativement favorable compte tenu des taux d'intérêt, la place des aides demeure primordiale dans les projets des ménages rencontrés en ADIL. Les données collectées permettent également de mesurer l'impact de ces évolutions récentes sur la nature des projets simulés et sur le profil des ménages rencontrés, généralement modestes.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Observatoire national de la politique de la ville

Rapport 2015 et synthèse

Le premier rapport de l'Observatoire national de la politique de la ville (ONPV) vise à décrire la situation des 1 514 quartiers prioritaires de la politique de la ville, définis par la loi du 21 février 2014 et ses différents décrets d'application. Après un premier descriptif de ces nouveaux quartiers, il présente des premiers éléments chiffrés selon les trois grandes thématiques définies par les contrats de ville, outils de mise en œuvre de cette nouvelle géographie prioritaire à l'échelle des collectivités locales : la cohésion sociale, le cadre de vie et le renouvellement urbain, ainsi que le développement économique et l'emploi. Cette nouvelle géographie prioritaire se substitue à la majeure partie des 717 Zones urbaines sensibles (ZUS), qui ont constitué les principaux territoires d'interventions de la politique de la ville de 1996 à 2014. Elle se chevauche également avec une partie des 2 304 quartiers concernés par les Contrats urbains de cohésion sociale (CUCS).

En métropole, la nouvelle géographie prioritaire s'est principalement construite sur les périmètres des anciens quartiers de la politique de la ville. Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, seuls 189 quartiers sont nouvellement entrés dans ce dispositif au sens où ils n'avaient aucune intersection géographique avec les quartiers de l'ancienne géographie prioritaire. Ainsi, sur les 1 296 quartiers prioritaires créés en 2015, 1/3 ont une intersection géographique avec une ZUS, 1/3 avec un quartier CUCS (hors ZUS) et 1/5 avec les deux types de quartiers.

Ces quartiers regroupent 4,8 millions d'habitants résidant principalement dans des grands pôles urbains situés en Ile-de-France et dans les régions Nord-Pas-de-Calais et Provence-Alpes-Côte d'Azur. Les habitants de ces quartiers ont des caractéristiques proches de ceux des anciens quartiers de la politique de la ville qu'ils soient implantés sur des périmètres existants ou non. Ils concentrent principalement une population jeune, peu diplômée, et de nombreuses familles monoparentales. Ils comptent également une plus forte proportion de population immigrée que les quartiers avoisinants. Les habitants des quartiers prioritaires sont par ailleurs davantage concernés par la pauvreté approchée par la part des foyers à bas revenus allocataires des caisses d'allocations familiales. Les situations de précarité vis-à-vis de l'emploi étant plus fréquentes dans ces quartiers, on compte 1,5 fois plus d'allocataires très modestes ayant perçu au moins une prestation sociale dans les quartiers prioritaires que sur le reste du territoire métropolitain.

Pour les territoires ultramarins concernés par la politique de la ville, s'ils sont confrontés à des difficultés socio-économiques parfois similaires, ils connaissent cependant des évolutions démographiques différentes plaçant chacun des territoires face à des enjeux spécifiques. Comptant au total 218 sites prioritaires où résident près d'un quart de leur population, les quartiers prioritaires des territoires ultramarins sont globalement plus défavorisés que le reste de la région dans laquelle ils se trouvent. Ils présentent également, en général, des

difficultés plus prononcées que l'ensemble des quartiers prioritaires de France métropolitaine.

Par ailleurs, le rapport dresse un bilan de l'avancement du Programme national de rénovation urbaine (PNRU). Institué par la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine, il prévoyait la rénovation et la transformation de 600 quartiers classés en Zones urbaines sensibles (ZUS) en termes de logements, d'équipements publics et d'aménagements urbains. Sa mise en œuvre a été confiée à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et arrive à son terme administratif. Si l'ensemble des conventions ont été signées et les opérations engagées, une partie des projets devrait se poursuivre jusqu'en 2020 en parallèle du lancement du Nouveau programme national de renouvellement urbain

(NPNRU) ; 15 % des territoires concernés par la nouvelle géographie prioritaire sont éligibles au titre du NPNRU. Ces quartiers, qui comptent 11 % du parc de logements sociaux métropolitains, étaient pour une grande part déjà concernés par le premier programme national de rénovation urbaine sur une partie de leur territoire. Le rapport propose un état des lieux du logement en ZUS en 2013, et revient sur l'amélioration de la qualité de vie des habitants suite à la première vague d'intervention dans le cadre du PNRU. Dix ans après la mise en œuvre de ce dispositif, l'exploitation de deux enquêtes d'opinion de l'INSEE montre, toutes choses égales par ailleurs, une évolution globale positive de l'opinion que les habitants ont de leur quartier.

*En savoir plus : lire le rapport et la synthèse*

### Les habitants des quartiers de la politique de la ville - la pauvreté côtoie d'autres fragilités

Auriane Renaud, François Sémécurbe (division Études territoriales), INSEE Première n°1593, mai 2016

Cette publication apporte un éclairage complémentaire au rapport de l'ONPV commenté plus haut. En moyenne, les habitants sont plus jeunes que dans la population des unités urbaines qui les englobent. La part des habitants de moins de 15 ans y dépasse ainsi de 6 points celle des unités urbaines au sein desquelles ces quartiers sont situés, quand la part des habitants de plus de 75 ans y est moindre (-3 points). Ces derniers concentrent également plus souvent des familles nombreuses (+6 points) ou monoparentales (+7 points) ou d'étrangers (+11 points) que les autres quartiers. Cette situation est d'autant plus marquée en Île-de-France. Au-delà de la pauvreté monétaire, la population des quartiers de la politique de la ville présente des fragilités. Moins qualifiée, la

population qui y réside s'insère plus difficilement sur le marché du travail et se retrouve davantage exposée au chômage que dans les autres quartiers des unités urbaines auxquelles ils appartiennent. Par ailleurs, l'article souligne que dans les quartiers de la politique de la ville, le logement social est très présent hormis dans le Sud-Est qui compte moins de logements sociaux que les autres régions métropolitaines. En dehors de ces régions, l'offre de logements locatifs sociaux dans les quartiers politique de la ville représente 8 logements pour dix ménages, soit trois fois plus que dans l'urbain englobant ces quartiers.

*En savoir plus : lire la publication*

### Le financement du logement social, de nouvelles orientations territoriales depuis dix ans - Construction et réhabilitation : des logiques différentes

Caisse des Dépôts et Consignations, Éclairage n°13, mai 2016

Les données sur les prêts accordés sur des opérations de construction, d'acquisition ou de réhabilitation de logements sociaux permettent de dresser un panorama des orientations de développement de ce secteur, et de leurs évolutions.

Si l'investissement sur le parc locatif social a été plus intense dans les territoires les plus peuplés et les plus équipés en logement social, la construction a été plus importante dans les marchés tendus, à forte inégalité de revenus et à la démographie croissante alors que l'effort de réhabilitation a concerné plus particulièrement les territoires en déclin économique et démographique et le parc social ancien.

Une inflexion est constatée à partir de 2009 : les sommes allouées et les nombres de logements financés ont nettement cru dans les marchés tendus. Les auteurs relèvent cependant quelques nuances. Dans les territoires les plus tendus que sont le littoral azurien et l'Île-de-France principalement, le manque de foncier notamment a en partie freiné cette dynamique. Dans quelques territoires volontaristes, comme sur le littoral Atlantique, l'offre de logement social a cru pour accompagner l'attractivité démographique et anticiper une hausse de la tension des marchés.

*En savoir plus : lire la publication*

### Accès à la propriété : les inégalités s'accroissent depuis 40 ans

Carole Bonnet (INED et DREES), Bertrand Garbinti (CREST), Sébastien Grobon (DREES), DREES, Études et Résultats n°961, mai 2016

La DREES s'intéresse à l'accès à la propriété en portant un regard sur les aides que reçoivent les ménages de leur famille. Les résultats de l'étude s'appuient sur une exploitation des enquêtes logement de l'INSEE et le

champ concerne les jeunes ménages âgés entre 25 et 44 ans. Sur cette tranche d'âge, entre 1973 et 2013, l'accès à la propriété des ménages les plus modestes s'est réduit de près de la moitié passant de 34 % à 16 %. À l'inverse, la

part des propriétaires s'est accrue sur les autres niveaux de vie. Elle a même fort augmenté pour les plus aisés, passant de 43 % à 66 % sur la même période. Si les ménages modestes accèdent moins fréquemment à la propriété, l'écart entre le prix médian des biens qu'ils acquièrent et celui des ménages les plus aisés s'est resserré ; du simple au double dans les années 90, il est de 30 % sur la période 2009-2013.

Tous statuts d'occupation confondus, la part des ménages qui déclarent avoir reçu un héritage ou une donation est trois fois plus élevée pour les ménages les plus aisés, soit 12 % dans ce cas et 4 % pour les plus modestes.

Concernant les primo-accédants, ils sont 40 % à avoir été aidés par leur famille avant ou au moment de l'achat. Ces aides représentent en moyenne 20 % du prix du logement. Parmi les locataires, les plus aisés ont plus de chance de devenir propriétaires. En effet sans don, les ménages les plus modestes ont 6 % de chance de devenir propriétaire, et 18 % avec don. Cette probabilité passe à 36 % pour les ménages les plus aisés sans don et à 50 % lorsqu'ils perçoivent un don.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Observatoire permanent de l'amélioration énergétique du logement (OPEN), campagne 2015 portant sur les travaux achevés en 2014

ADEME, mai 2016

La photographie annuelle réalisée par l'ADEME à partir d'enquêtes par sondage auprès des ménages et de professionnels du bâtiment dresse un panorama de l'activité d'amélioration énergétique du logement. Plus de 3,5 millions de rénovations de logements pouvant avoir un effet sur le plan énergétique ont été achevées en 2014, dont 288 000 rénovations performantes ou très performantes. Les travaux ont concerné les fenêtres dans 1,2 million de cas, les murs dans 1,1 million de cas, les combles ou la toiture dans 1,1 million de cas, le chauffage dans 1 million de cas et l'eau chaude sanitaire dans 600 000 cas.

Remplacer un appareil vétuste est la principale motivation des ménages réalisant une rénovation à faible performance énergétique, tandis que l'amélioration du confort et la baisse de la facture énergétique sont les principales motivations des ménages ayant réalisé des rénovations performantes ou très performantes.

Les rénovations ont plus fréquemment porté sur des maisons que sur des appartements. Si elles ont été très

majoritairement réalisées par des ménages en place, l'enquête révèle que 20 % des rénovations les plus performantes font suite à l'acquisition du logement.

La dépense moyenne par ménage s'élève à près de 10 000 €, à 5 500 € pour les rénovations dites faibles et 2 500 € pour les rénovations performantes à très performantes. En moyenne, environ 1 700 € sont pris en charge par des aides. L'enquête révèle que les professionnels mentionnent très fréquemment la TVA à taux réduit et le crédit d'impôts. Ils connaissent et renseignent moins fréquemment sur les autres aides (Eco-PTZ, certificats d'économie d'énergie, subventions de l'Anah ou des collectivités locales), qui sont également moins connues par leurs clients. Cependant, les ménages ayant réalisés les rénovations les plus performantes sont bien au fait de l'ensemble des aides existantes. Ils ont également eu plus fréquemment recours au crédit que les autres ménages enquêtés.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Actualité juridique



### Loi

#### Mise en place de la réforme d'Action Logement : habilitation du Gouvernement à légiférer par ordonnance

(loi n°2016-719 du 1.6.16 : JO du 2.6.16)

Le projet de loi d'habilitation pour simplifier et rationaliser l'organisation de la collecte de la participation aux employeurs à l'effort de construction et la distribution des emplois de cette participation, en vue d'assurer un meilleur service rendu aux entreprises assujetties et à leurs salariés, a été présenté en Conseil des ministres du 17 février 2016 (cf. [Habitat Actualité n°149](#)). Engagé par le Gouvernement selon la procédure accélérée, le projet a été adopté par l'Assemblée nationale le 17 mars 2016, par le Sénat le 17 mai 2016.

Au terme de la loi d'habilitation du 1<sup>er</sup> juin 2016, deux ordonnances interviendront dans un délai de huit mois.

Une première ordonnance (art. 1 de la loi) va créer trois structures, afin de mettre en place une nouvelle organisation pour Action Logement :

- un organisme paritaire chargé de définir dans le cadre de la loi les orientations générales du dispositif d'ensemble et de piloter et de contrôler les structures le composant. Cet organisme aura notamment pour mission de conclure les conventions quinquennales avec l'État (« structure faïtière ») et de veiller à leur mise en œuvre ;

- un organisme unique chargé de collecter la PEEC et de distribuer les emplois (« pôle service »), cet organisme venant en substitution des organismes collecteurs (CIL) ;
- un organisme unique recueillant l'ensemble des titres détenus par les organismes collecteurs émis par des sociétés immobilières, notamment les ESH, et chargé de mettre en œuvre la politique immobilière du mouvement (« pôle immobilier »), sous le contrôle de l'État.

La forme juridique, les conditions de gouvernance, les missions et les modes de financement de ces trois organismes définis par l'ordonnance devront notamment :

- assurer, via la création d'un comité consultatif, l'association des partenaires, notamment de l'Union sociale pour l'habitat, à la définition des orientations

applicables aux emplois de la PEEC relatifs au soutien à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux et au suivi de la distribution de ces mêmes emplois ;

- prévoir les modalités d'organisation territoriale de ces organismes.

Une seconde ordonnance (art. 2 de la loi) modifiera l'objet des deux associations que sont l'Association foncière logement (AFL) et l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL), afin d'élargir le champ et leurs modalités d'intervention. Pour mémoire, elles ont respectivement une mission d'opérateur spécifique pour la mixité sociale et de pilotage du nouveau dispositif de sécurisation locative (VISALE).



## Financement

### Fonds de garantie pour la rénovation énergétique : conditions d'éligibilité

(décret n°2016-689 du 27.5.16 : JO du 28.5.16)

Le fonds de garantie pour la rénovation énergétique a été créé par la loi TEPCV du 17 août 2015 pour faciliter le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements existants.

Il permet aux propriétaires de logements existants (particuliers, syndicats de copropriétaires) de garantir les prêts destinés à financer des travaux de rénovation énergétique.

Le fonds apporte également sa contre-garantie aux entreprises d'assurance ou aux sociétés de caution qui garantissent le remboursement de prêts octroyés pour le financement des travaux de rénovation énergétique. Les conditions d'éligibilité au fonds de garantie sont définies par le décret du 27 mai 2016.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-15*

### Aides personnelles au logement : traitement des impayés

(décret n°2016-748 du 6.6.16 : JO du 7.6.16)

Les aides personnelles au logement (APL/AL) sont attribuées sous plusieurs conditions dont le paiement par l'allocataire de son loyer ou de son échéance de prêt.

L'article 27 de la loi ALUR a posé le principe du maintien du versement de l'aide lorsque l'allocataire est, de bonne foi, en situation d'impayé.

Pris en application de cette disposition, le décret du 6 juin 2016 redéfinit la notion d'impayé et met en place une nouvelle procédure d'apurement des impayés avec des délais raccourcis et une meilleure collaboration entre les différents acteurs. Ces dispositions sont applicables à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2016.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-16*

### Dégressivité des aides au logement

(décret n°2016-923 du 5.7.16 et arrêté du 5.7.16 : JO du 7.7.16)

Afin de favoriser une meilleure corrélation entre la composition du ménage, ses ressources, la taille du logement, et le loyer, l'article 140 de la loi de finances pour 2016 prévoit une diminution progressive de l'aide au logement à compter d'un certain plafond de loyer, jusqu'à une suppression au-delà d'un second plafond. Le décret n° 2016-923 du 5 juillet 2016 et l'arrêté de la même date sont pris en application de cette disposition de la loi de finances. Ils précisent les modalités de calcul de ces plafonds.

Ces dispositions s'appliquent aux allocataires occupant un logement du secteur locatif. Sont concernés les locataires, les colataires, les sous-locataires ainsi que les locataires de chambres (y compris de chambres meublées). Ne sont pas concernés : les personnes en situation de handicap et les parents d'enfants en situation de handicap, les accédants à la propriété, les étudiants logés en résidence universitaire, les personnes résidant en foyer, foyer de personnes âgées ou invalides, maisons de retraite, centres de long séjour, foyers de jeunes travailleurs et résidences sociales.

Le montant de l'aide personnelle au logement, calculé selon les paramètres habituels tenant compte des ressources du ménage, du loyer et de la zone géographique, peut faire l'objet d'une diminution si le loyer est supérieur à un premier niveau de loyer multiple du « loyer plafond » pris en compte pour calculer l'aide. Le coefficient multiplicateur applicable, défini par l'arrêté, est fonction de la taille du ménage et de la zone géographique. De même, un second coefficient multiplicateur s'appliquant au loyer plafond détermine le niveau de loyer au-delà duquel l'aide est supprimée.

Ces dispositions entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2016 et s'appliquent aux prestations dues à compter de cette date. Les aides personnelles au logement étant versées à

terme échu, les modifications pour les allocataires à la date de mise en œuvre seront appliquées sur le versement reçu au mois d'août 2016.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-22*

## **Avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation**

(décret n°2016-560 du 6.5.16 : JO du 8.5.16)

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) permet de financer certains travaux de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique.

Distribué par les banques, ce prêt est remboursable sans intérêt. Les travaux doivent être réalisés dans un délai de trois ans, à défaut l'emprunteur peut être pénalisé financièrement.

Le présent décret assouplit le délai laissé à l'établissement de crédit pour relancer l'emprunteur par courrier, si celui-ci n'a pas encore justifié de la réalisation des travaux ouvrant droit à l'éco-PTZ.

Ainsi, les justificatifs devront être fournis « au plus tard deux mois avant l'expiration du délai » au lieu de « deux mois avant l'expiration du délai » ce qui permet à l'établissement financier d'anticiper sa demande (modification de la première phrase du a du II de l'article R.319-14 du CCH). Cette disposition entre en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2016.

## **Réforme du crédit immobilier**

(décret n°2016-607 du 13.5.16 : JO du 15.5.16)

Le décret portant sur les contrats de crédit immobilier aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation porte application des dispositions de l'ordonnance du 25 mars 2016, qui transpose en droit français la directive européenne du 4 février 2014 et vise à renforcer la protection des consommateurs (cf. [Habitat Actualité n°150](#)).

Il modifie la partie réglementaire du Code de la consommation (en matière de publicité, d'information précontractuelle, d'évaluation de la solvabilité de l'emprunteur...) et le Code monétaire et financier (en prévoyant notamment des obligations de compétences professionnelles des prêteurs et des intermédiaires en crédit).

À l'instar du texte législatif, l'entrée en vigueur du texte réglementaire est échelonnée entre le 1<sup>er</sup> juillet 2016 et le 20 mars 2017 (décret : art. 9). Sont présentées ci-dessous les modifications réglementaires intervenues dans le Code de la consommation.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016, sont entrées en vigueur de nouvelles obligations relatives au service de conseil, à l'évaluation de la solvabilité de l'emprunteur et à l'évaluation du bien immobilier. Ces obligations sont précisées par le décret du 13 mai 2016.

### **Le service de conseil (décret : art. 2-3° / Code de la consommation : R.313-0-2 et R.313-0-3).**

Cette activité, distincte de l'octroi de crédit, vise à orienter le particulier dans son choix de crédit.

Ce service peut être proposé par l'établissement prêteur ou par l'intermédiaire de crédit et doit respecter des prescriptions réglementaires.

Avant la conclusion d'un contrat portant sur ce service, le professionnel doit notamment préciser, par écrit ou sur tout autre support durable :

- si la recommandation faite dans le cadre de ce service porte sur sa propre gamme de produits ou sur une large gamme de contrats de crédits disponibles sur le marché ;
- s'il s'agit d'un conseil indépendant au sens de l'article L.313-14 du Code de la consommation, cette notion exigeant qu'il n'y ait pas de rémunération autre que celle versée par le consommateur. L'emprunteur doit être renseigné sur le coût éventuel de cette prestation. Si le montant des frais ne peut être déterminé précisément, le consommateur est renseigné sur son mode de détermination.

De son côté, l'emprunteur doit fournir les informations nécessaires sur sa situation personnelle et financière ainsi que sur ses préférences et ses objectifs.

La recommandation personnalisée des contrats de crédit appropriés est établie au regard d'un minimum de trois contrats de crédit distincts.

Le candidat à l'accession est renseigné sur le nombre de contrats examinés et la dénomination des établissements de crédit dont les contrats de crédit ont été examinés.

La recommandation est motivée au regard des informations recueillies.

Pour mémoire, le service de conseil fait l'objet des articles L-313-13 à 15 du Code de la consommation.

### **L'évaluation de la solvabilité de l'emprunteur (décret : art. 2 ; Code de la consommation : R.312-0-4 et 5)**

Le professionnel est tenu d'évaluer la solvabilité de l'emprunteur avant la conclusion d'un crédit immobilier. Aux termes du décret, cette évaluation doit être fondée sur les revenus de l'emprunteur, son épargne et ses actifs, ses dépenses régulières, ses dettes et autres engagements financiers.

Dans ce cadre, une obligation d'information pèse également sur le candidat à l'emprunt. Il doit fournir des éléments exacts et complets afin que le professionnel soit en mesure de procéder à l'évaluation appropriée. Si le candidat à l'emprunt refuse de communiquer ces informations au prêteur, ce dernier l'informe qu'il ne peut procéder à l'évaluation de solvabilité. Le professionnel conserve la trace de cet avertissement.

Dans le cadre de l'évaluation, le prêteur tient compte, dans la mesure du possible, des événements pouvant survenir pendant la durée du contrat de crédit proposé tels que, le cas échéant, une augmentation possible du taux ou un risque d'évolution négative du taux de change en cas de prêt libellé en devise autre que l'euro.

À l'issue de la vérification de la solvabilité, le prêteur informe, dans les meilleurs délais, l'emprunteur du rejet, le cas échéant, de sa demande de crédit. Lorsque la décision est fondée sur le résultat de la consultation du fichier national des incidents de paiement caractérisés (FICP) (cf. infra), le prêteur en informe l'emprunteur.

Il est prévu réglementairement que les procédures et informations sur lesquelles repose l'évaluation de la solvabilité du candidat à l'emprunt soient documentées et conservées par le prêteur tout au long de la durée du prêt.

Pour mémoire, la décision du prêteur est encadrée par les articles L.313-16 à 19 du Code de la consommation. Au regard de ces dispositions, le crédit immobilier n'est accordé à un emprunteur que si le prêteur a pu vérifier que les obligations découlant du contrat de crédit seront vraisemblablement respectées conformément à ce qui est prévu par le contrat (Code de la consommation : L.313-16). Le prêteur doit également consulter le FICP.

#### **L'évaluation du bien immobilier (décret : art. 2-3; Code de la consommation : R.312-0-8 à 10).**

Enfin, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016, le prêteur qui procède ou qui fait procéder à l'évaluation du bien immobilier à usage d'habitation financé à l'aide d'un crédit immobilier doit notamment veiller à ce que l'évaluateur respecte des conditions de compétences prévues à l'article R.312-0-9.

Pour mémoire, les modalités d'évaluation du bien sont définies dans les articles L.313-20 à 23 du Code de la consommation. Le décret du 19 mai 2016 précise la liste des pièces conservées par le prêteur (D.312-0-11).

De plus, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016, le devoir de mise de garde du professionnel (prêteur ou intermédiaire) qui était jusqu'ici une création jurisprudentielle est une obligation légale pour le prêteur. Le professionnel doit mettre en garde l'emprunteur, lorsque compte tenu de sa situation financière, un contrat de crédit peut induire des risques spécifiques pour lui (Code de la consommation : L.313.12).

À compter du 1<sup>er</sup> octobre 2016, les règles de publicité en matière de crédit immobilier seront renforcées. Les prêteurs et, le cas échéant, les intermédiaires, sont tenus de délivrer dans le cadre précontractuel des informations générales et des informations personnalisées et standardisées (via la délivrance d'une FISE). Enfin, l'assiette et le calcul du taux annuel effectif global seront modifiés.

#### **Les règles en matière de publicité (décret : art. 2 / Code de la consommation : R.312-0 et 312-0-0)**

Jusqu'ici, les règles en matière de publicité étaient prévues aux articles L.312.4 à 6 du Code de la consommation. Elles ne faisaient pas l'objet de dispositions réglementaires et les sanctions en cas de non-respect étaient précisées à l'article L.312-32 (amende jusqu'à 30 000 €). Le décret du 13 mai exige qu'un certain nombre d'informations complémentaires soient précisées, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2016, sur les

publicités dès lors qu'elles comportent un taux d'intérêt ou des éléments de chiffrage du coût du crédit.

Concernant les informations complémentaires, elles devront notamment comporter : le taux d'intérêt et sa nature fixe, variable ou révisable, ou une combinaison des deux, le montant total du crédit, le taux annuel effectif global du crédit, le cas échéant, un avertissement relatif aux éventuelles fluctuations du taux de change susceptibles de modifier le montant dû par l'emprunteur.... (Code de la consommation : R.312-0 et 312-0-0).

Ces informations seront données à l'aide d'un exemple représentatif répondant aux caractéristiques suivantes :

- un montant total du crédit accordé égal à 50 000 € ou à un multiple de cette somme qui ne peut dépasser 500 000 € ;
- une durée de remboursement égale à cinq ans ou à un multiple de cette durée qui ne peut excéder 30 ans.

Le montant total du crédit et la durée de remboursement choisis par le prêteur devront correspondre au mieux aux caractéristiques du contrat de crédit dont il fait la publicité.

Lorsque la publicité mentionnera un taux promotionnel ou des modalités spécifiques d'utilisation qui dérogent au fonctionnement normal du crédit concerné, applicables à titre temporaire, l'exemple représentatif illustrera les conditions normales d'exécution du contrat.

En cas de taux variable, l'exemple représentatif indiquera également si le taux d'intérêt est plafonné ou non.

La publicité indiquera que l'exemple représentatif a valeur d'exemple. Il sera présenté dans une taille de caractère au moins aussi importante que celle utilisée pour les autres informations.

Le montant de l'amende auquel s'exposera l'annonceur qui ne respecte pas les obligations est inchangé : 30 000 € (Code de la consommation : L.341.21).

#### **Les informations générales sur les crédits (décret : art. 2-1° / Code de la consommation : R.321-0-0-1)**

À compter du 1<sup>er</sup> octobre 2016, les prêteurs ou, le cas échéant, les intermédiaires de crédit, devront tenir à disposition de manière permanente, sur papier, sur tout autre support durable ou sous forme électronique, des informations générales sur la gamme de crédits qu'ils proposent aux consommateurs.

Ces informations concerneront notamment : les types de taux proposés, les services accessoires que l'emprunteur est obligé de souscrire pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées, les formes de sûreté possibles pour garantir le prêt, les services accessoires que l'emprunteur est obligé de souscrire pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées, un exemple représentatif du montant total du crédit, du coût total du crédit, du taux annuel effectif global le cas échéant, un avertissement relatif aux éventuelles fluctuations du taux de change ; l'intermédiaire n'étant pas soumis à cette obligation (Code de la consommation : R.312-0-0-1).

### L'information personnalisée et standardisée (décret : art. 2-2°, annexe I à l'article R.312-0-0-2)

À compter du 1<sup>er</sup> octobre 2016, dans le cadre de l'information précontractuelle de l'emprunteur, le prêteur ou, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit, devra, au plus tard lors de l'émission de l'offre de crédit, communiquer à l'emprunteur, sous la forme d'une fiche standardisée européenne (FISE), les informations personnalisées permettant à l'emprunteur de comparer les différentes offres de crédit disponibles sur le marché. La fiche devra être conforme à un modèle qui renseigne 15 points, relatifs notamment au prêteur, aux caractéristiques du prêt, aux conditions de remboursement anticipé... Toutefois, les explications relatives au mode de rémunération de l'intermédiaire (cf. modèle section 2 4°) entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Toutes les informations complémentaires que le prêteur souhaitera donner à l'emprunteur seront fournies dans un document distinct de la fiche.

Le prêteur ou le cas échéant, l'intermédiaire de crédit, trouveront dans la partie B de la FISE annexée à l'article du code de la consommation, les instructions sur la manière de compléter le FISE.

Pour mémoire, aux termes de l'ordonnance du 25 mars 2016, cette fiche devra accompagner l'offre de prêt lorsque ses caractéristiques seront différentes des informations contenues dans la fiche d'information fournie précédemment (Code de la consommation : L.313-24).

### Une définition plus précise du taux annuel effectif global (décret : art. 3-1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> / Code de la consommation : R.313-1-0 et suivants)

À compter du 1<sup>er</sup> octobre 2016, seront compris dans le taux annuel effectif global du prêt (TAEG), lorsqu'ils sont nécessaires pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées, notamment : les frais de dossier ; les frais payés ou dus à des intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit dans l'octroi du prêt, même si ces frais, commissions ou rémunérations correspondent à des débours réels ; les coûts d'assurance et de garanties obligatoires ; les frais d'ouverture et de tenue d'un compte donné, d'utilisation d'un moyen de paiement permettant d'effectuer à la fois des opérations et des prélèvements à partir de ce compte ainsi que les autres frais liés aux opérations de paiement ; le coût de l'évaluation du bien immobilier, hors frais d'enregistrement liés au transfert de propriété du bien immobilier.

Le taux annuel est calculé selon la méthode d'équivalence définie par la formule figurant en annexe II au décret.

### Sites comparateurs en ligne / nouvelles obligations d'information depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016

(décret n°2016-505 du 22.4.16 : JO du 24.4.16 / Code de la consommation : D.111-5 à 9)

La loi du 14 mars 2014 relative à la consommation (art. 147), dite loi Hamon, a mis à la charge de « toute personne dont l'activité consiste en la fourniture d'informations en ligne permettant la comparaison des prix et des caractéristiques de biens et de services proposés par des professionnels d'apporter une information claire et loyale y compris sur ce qui relève de la publicité » (Code de la consommation : L.111.6).

Le décret du 22 avril 2016 précise les modalités de ces nouvelles obligations d'information. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016, ces sites internet doivent notamment informer les consommateurs :

- des différents critères de classement des offres de biens et de services ainsi que leur définition ;
- de l'existence ou non d'une relation contractuelle ou de liens capitalistiques entre le site de comparaison et les professionnels référencés ;
- de l'existence ou non d'une rémunération du site par les professionnels référencés et, le cas échéant, l'impact de celle-ci sur le classement des offres ;
- du caractère exhaustif ou non des offres de biens ou de services comparées et du nombre de sites ou d'entreprises référencés.

Pour information, dans le domaine de l'assurance-emprunteur, une vingtaine de sites comparateurs existent.

### Contrôle des opérations d'épargne-logement par la SGFGAS

(décret n°2016-512 du 26.4.16 : JO du 28.4.16)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, le suivi réglementaire et statistique ainsi que le contrôle des opérations relatives au régime de l'épargne-logement sont confiés à la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (loi de finances pour 2014 du 29 décembre 2013 : art. 140 / CCH : L.315.5.1 et 6).

Le présent décret précise les types d'information à transmettre, les modalités de transmission d'informations par les organismes distributeurs de produits d'épargne-logement, l'organisation des contrôles et les sanctions applicables en cas de méconnaissance des obligations de transmission des informations et en cas de non-respect de la réglementation sur l'épargne-logement, notamment en matière d'octroi de prêts d'épargne-logement.

### Offre de logements intermédiaires en location et en accession : modalités d'application du bail réel immobilier

(décret n°2016-855 du 27.6.16 : JO du 29.6.16)

L'ordonnance du 20 février 2014 (art.4) a créé un nouveau contrat de bail de longue durée spécifique dit « bail réel immobilier » également appelé BRILo, par lequel, un

preneur s'engage à construire ou à réhabiliter des constructions destinées à créer une offre de logements intermédiaires. Ce nouvel instrument, proche du bail à construction et du bail emphytéotique, est destiné à favoriser la production de ces logements en permettant une dissociation du foncier et du bâti afin d'en diminuer le coût. Il confère au preneur des droits réels en vue de la location ou de l'accession temporaire à la propriété.

Les modalités d'application de ce nouveau bail, applicable sur tout le territoire, sont définies par le décret du 27 juin 2016.

Pour mémoire, les logements dans le cadre d'un BRILLO doivent constituer la résidence principale des occupants pendant toute la durée du contrat (18 à 99 ans). Le texte réglementaire précise que la notion d'occupation du logement s'apprécie comme en matière de PTZ (CCH : R. 31-10-6 1°).

En outre, le contrat de bail réel immobilier précise si des activités accessoires peuvent être exercées dans l'immeuble objet du bail et, le cas échéant, leur proportion de surface de plancher (dans la limite de 25 % de celle de l'immeuble).

Concernant le prix de cession des logements, pour tenir compte de la propriété temporaire liée au bail réel immobilier, le décret fixe une méthode de calcul du plafond de la valeur des droits réels, afférents aux logements, objets du bail, appliquée à chaque cession de ces droits. Ce plafond est déterminé en fonction de la durée du bail restant à courir et de la valeur locative du bien dans la limite du plafond applicable dans le cadre du dispositif d'investissement locatif « Pinel ». La formule de calcul ne s'appliquera pas aux locaux abritant des activités accessoires dont le prix de cession est fixé librement.

Enfin, le décret prévoit que l'action en nullité du contrat de bail réel immobilier peut être exercée, par les parties au contrat, pendant un délai de cinq ans à compter de la signature de l'acte.

### **Usure : adaptation du cadre réglementaire en application de l'ordonnance du 25 mars 2016**

(arrêté du 16.6.16 : JO du 19.6.16 / avis du 25.6.16 : JO du 24.6.16)

En France, le dispositif de l'usure encadre la fixation des taux d'intérêt par les établissements de crédit. Des taux plafonds sont définis trimestriellement pour quatre catégories de prêt. Pour une catégorie de prêt donnée, le taux plafond est égal au taux moyen observé sur le trimestre précédent multiplié par un coefficient de 1,33. Les établissements de crédit ne peuvent pas octroyer un prêt dont le taux effectif global serait supérieur au seuil de l'usure applicable.

Les taux d'usure sont applicables à quatre catégories générales d'opérations :

- prêts immobiliers consentis aux particuliers ;
- prêts à la consommation consentis aux particuliers (en fonction du montant des prêts) ;

- prêts accordés aux personnes morales n'ayant pas une activité économique ;
- découverts bancaires accordés aux entreprises.

Du fait de la transposition de la directive n°2014-17 du 4 février 2014 sur le crédit immobilier (ordonnance du 25 mars 2016) qui a notamment redéfini le périmètre des opérations relevant du crédit immobilier (cf. [Habitat Actualité n°150](#)) et afin de maintenir les crédits d'un montant supérieur à 75 000 € destinés à financer, pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation les dépenses relatives à leur réparation, leur amélioration ou leur entretien dans la même catégorie que les crédits immobiliers (au sens du Code de la consommation), la formulation des deux catégories de l'usure applicables aux consommateurs est adaptée à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016. Les nouveaux seuils de l'usure applicables à compter de cette date sont fixés par l'avis du 25 juin 2016.

De plus, à compter de cette même date et suite à la recodification de la partie législative du code de la consommation, le dispositif juridique de l'usure est codifié aux articles L.314-6 à L.314-9 du Code de la consommation (L.341-48 pour les sanctions). Pour faciliter l'accès à la nouvelle numérotation des articles du Code de la consommation qui résulte de l'ordonnance de recodification de la partie législative n°2016-301, la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) met à la disposition des utilisateurs de ce Code [une table de concordance électronique](#).

### **PC/PAS : taux maxima depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016**

(avis SGFGAS n°66 du 1.6.16)

Le taux de référence à prendre en compte pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés est fixé à 0,55 % au lieu de 0,70 % depuis le 1<sup>er</sup> mai 2016. Compte tenu des marges applicables, les taux maxima des PC ordinaires et des PAS (Métropole et DOM depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015) s'établissent ainsi :

Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)	PC ordinaires, PAS Métropole et DOM
Prêts < 12 ans	2,85 %
Prêts > 12 ans et < 15 ans	3,05 %
Prêts > 15 ans et < 20 ans	3,20 %
Prêts > 20 ans	3,30 %
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)	2,85 %

Pour mémoire, les taux pratiqués, augmentés des divers éléments composant le TEG, ne doivent jamais dépasser les taux de l'usure en vigueur.

## Assurance-emprunteur dans le cadre d'un crédit immobilier / appréciation du caractère abusif de certaines clauses relatives à la garantie incapacité totale de travail

(Cass. Civ I : 14.4.16 / Cass. Civ II : 14.4.16 et 24.3.16)

La question de l'application de l'article L.132-1 du Code de la consommation en matière de clauses abusives au contrat d'assurance-emprunteur n'est plus discutée depuis longtemps. Il lui est applicable comme à tout autre contrat.

Dans trois arrêts récents, la Cour de cassation a eu à se prononcer sur le caractère abusif ou non de clauses relatives à la garantie Incapacité totale de travail (ITT) figurant dans des contrats d'assurance-emprunteur.

Dans un premier arrêt du 14 avril 2016 (pourvoi n°15-19107), la Cour de cassation confirme la solution du juge du fond qui avait retenu qu'une clause d'un contrat d'assurance de groupe était abusive. En l'espèce, un paragraphe de la notice (14.4) définissait l'état d'ITT par l'impossibilité absolue, pour un assuré ayant une activité professionnelle au jour du sinistre, d'exercer une activité professionnelle à temps complet ou à temps partiel, sans autre précision. Un autre paragraphe de la notice (1) relatif aux garanties offertes par le contrat ne contredisait pas l'acception commune selon laquelle l'incapacité temporaire de travail correspondait à une incapacité médicalement reconnue mettant l'assuré dans l'impossibilité complète et continue, à la suite de maladie ou d'accident, de se livrer à son activité professionnelle lui procurant gain et profit. Cette interprétation de l'ITT étant en outre confirmée par l'exigence de la production d'une attestation médicale d'incapacité ainsi qu'une attestation d'arrêts de travail. Il a été jugé que le paragraphe 14.4 de la notice n'était donc pas clair et devait en conséquence être supprimé de la notice.

Dans deux autres espèces (pourvoi n°15-16273 et 15-15.041), les clauses prétendument litigieuses ont été validées par la Cour de cassation. Sans équivoque, ces clauses n'ont pas à être interprétées.

On sait que, dans le cadre de la garantie ITT, les contrats d'assurance font référence, pour la mise en jeu de la garantie, soit à l'incapacité pour l'emprunteur d'exercer strictement sa profession au moment du sinistre ou à l'incapacité d'exercer toute activité pouvant lui procurer des revenus (à la suite d'une maladie ou d'un accident). Cette précision figure d'ailleurs dans la fiche standardisée d'information qui doit être remise au candidat à l'emprunt depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2015 (cf. [Habitat Actualité n°144](#)). Dans une décision datée du 14 avril 2016 (pourvoi n°15-16273), il est retenu que la clause qui prévoit que « l'assuré est en état d'ITT lorsque, à l'expiration d'une période d'interruption continue d'activité de 90 jours (dite délai de carence), il se trouve, à la suite d'une maladie ou d'un accident, dans l'obligation d'interrompre totalement toute activité professionnelle (ou, s'il n'exerce pas ou n'exerce plus d'activité professionnelle, d'observer un repos complet le contraignant à interrompre ses

activités habituelles) est une clause claire et précise ». Pour l'assuré, l'emploi du verbe « interrompre » impliquait une rupture dans la continuité du travail et donc une interruption de son activité au moment du sinistre et non de toute activité quelconque. La Cour de cassation approuve le juge d'appel : la clause est claire et non équivoque et n'a pas à être interprétée.

Dans un arrêt du 24 mars 2016 (pourvoi n°15 15041), la clause soumise à l'examen des juges prévoyait que « la garantie incapacité du travail » n'était accordée qu'aux personnes physiques exerçant une activité leur procurant un revenu au moment du sinistre. Aux yeux de l'assuré, rien ne lui indiquait que la perte d'emploi postérieure à la conclusion des contrats le priverait de son droit à garantie. Dès lors que la clause figure dans un paragraphe relatif à la mise en jeu des garanties, la cour d'appel puis la Cour de cassation refusent cette interprétation. C'est bien à la date du sinistre que l'exercice d'une activité doit être apprécié. La clause est claire et précise et n'a donc pas à être interprétée.

## Cautionnement bancaire dans le cadre d'un crédit immobilier / prescription biennale

(Cass. Civ I : 17.3.16)

Le cautionnement bancaire constitue une alternative aux sûretés réelles (hypothèques) pour garantir un prêt immobilier. Dans ce cadre, le prêt est garanti par un établissement spécialisé qui se porte garant de l'emprunteur. En cas de défaillance de ce dernier, l'établissement assure le remboursement auprès de l'établissement prêteur. La caution est ensuite subrogée dans les droits du créancier initial, ce qui permet au professionnel de se retourner contre l'emprunteur.

Dans cet arrêt, la Cour de cassation juge que l'action intentée contre l'emprunteur par la caution accordée par un établissement spécialisé relève bien de la prescription biennale inscrite dans le Code de la consommation (Code de la consommation : L.137-2) relative aux services fournis par les professionnels et non de la prescription quinquennale de droit commun (Code civil : art. 2224)

Cette solution n'est pas surprenante dans la mesure où le cautionnement est assimilé à une opération de crédit. En effet, conformément à l'article L.313-1 du Code monétaire et financier, « constitue une opération de crédit tout acte par lequel une personne agissant à titre onéreux met ou promet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne ou prend, dans l'intérêt de celle-ci, un engagement par signature tel qu'un aval, un cautionnement, ou une garantie ».

On rappellera que pour l'action intentée par un emprunteur contre une société de cautionnement, il sera fait application de la prescription prévue pour les actes faits entre un commerçant et un non commerçant, passée de 10 à 5 ans depuis la loi du 17 juin 2008 (Code du commerce : L.110-4).

## Emplois et enveloppes au titre de la Participation des employeurs à l'effort de construction/ annonce d'un avenant à la convention

(Communiqué de presse du 3.6.16 du ministère du Logement et de l'Habitat durable et d'Action Logement)

La convention du 2 décembre 2014 conclue entre l'État et l'UESL-Action Logement a fixé la nature et les règles d'utilisation des emplois pour les années 2015 à 2019 (cf. [Habitat Actualité n°142](#)).

Dans un communiqué du 3 juin 2016, Action Logement et l'Etat annoncent que le Conseil d'administration d'Action Logement a validé un avenant à la convention quinquennale permettant une plus grande mobilisation de la PEEC (Participation des employeurs à l'effort de construction) pour soutenir la relance de la construction, favoriser la rénovation énergétique des logements et renforcer les mesures d'accès au logement en faveur des salariés et des jeunes.

Ainsi, concernant les aides aux personnes physiques :

- les prêts Accession bénéficieront d'une enveloppe de 120 millions d'euros supplémentaires, l'enveloppe maximale pour les prêts Accession et Travaux s'élevant à 600 M€ pour les années 2016 à 2019 dans la convention initiale ;

- le nouveau dispositif de sécurisation du logement privé « Visale » mis en place en début d'année (cf. [Habitat Actualité n°149](#)) sera étendu à de nouveaux publics, et notamment à tous les jeunes de moins de 30 ans entrant dans un logement : jeunes salariés, non-salariés, chômeurs et étudiants sous certaines conditions. Il sera également possible pour des employeurs n'appartenant pas au réseau d'Action Logement de contractualiser avec ce dernier pour faire bénéficier leurs salariés de cette caution.

Concernant les aides aux personnes morales, Action Logement bonifiera à hauteur de 300 millions d'euros, 1 milliard de prêts de haut de bilan destinés à accélérer les investissements des bailleurs sociaux, aux côtés de la bonification de la Caisse des dépôts et Consignations (pour atteindre une enveloppe totale de 2 milliards d'euros). En outre, une enveloppe supplémentaire de 150 millions d'euros sera dédiée au logement locatif intermédiaire avec l'objectif de renforcer la mixité sociale. Enfin, la contribution d'Action Logement au financement des actions de l'Anah sera augmentée de 100 millions d'euros afin d'accélérer la rénovation énergétique du parc privé.



## Fiscalité

### Prorogation du dispositif Malraux jusqu'au 31.12.17

(BOFIP : 26.5.16)

Afin de favoriser la revitalisation des centres urbains anciens, les travaux de restauration immobilière réalisés dans le cadre de la loi Malraux peuvent engendrer des réductions d'impôts. L'administration fiscale intègre les modifications apportées par la loi de finances pour 2016 qui proroge la période d'application de la réduction d'impôt Malraux jusqu'au 31 décembre 2017 dans les quartiers anciens dégradés (QAD) délimités en application de l'article 25 de la loi du 25 mars 2009 et dans les quartiers présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle prévue par l'article 10-3 de la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 pour la ville, à condition que la restauration soit déclarée d'utilité publique (la liste des quartiers sera fixée par arrêté des ministres de la ville et de la culture).

### Exonération de taxe foncière en cas de vacance d'une maison

(CE : 16.3.16)

La vacance d'un local à usage d'habitation normalement destiné à la location peut engendrer un dégrèvement de la taxe foncière. Toutefois, trois conditions doivent être remplies (CGI : art. 1389) : d'une part, la vacance doit être indépendante de la volonté du contribuable, d'autre part, sa durée doit être supérieure ou égale à trois mois. Enfin,

la vacance doit affecter « soit (à) la totalité de l'immeuble, soit (à) une partie susceptible de location ».

L'arrêt du Conseil d'État précise que l'application de l'article 1389 du CGI (disposition I) n'impose pas que le local ait été précédemment loué pour bénéficier d'un dégrèvement. Le tribunal administratif commet une erreur de droit en se fondant sur la seule circonstance que la maison n'avait jamais fait l'objet d'une location pour juger qu'elle ne pouvait être regardée comme normalement destinée à la location.

### Taxe d'habitation et calcul de la surface des pièces mansardées

(Rép. Min n°90586 : JO AN du 19.4.16)

Un parlementaire attire l'attention de la ministre du logement sur l'appréciation de la surface des pièces mansardées d'un logement pour la détermination de la taxe d'habitation. Lorsque les déclarations (H1 ou H2) permettant d'établir la valeur locative cadastrales sont renseignées à l'issue d'une demande de permis ou de travaux, l'ensemble de la surface des pièces est pris en compte, y compris pour les pièces mansardées (ce qui n'était pas le cas précédemment). C'est la surface cadastrale (CGI, annexe III : art. 324 M), au sens de la législation fiscale actuelle, qui est prise en compte et non pas la surface au plancher définie par le code de l'urbanisme dite surface « Carrez ». Cette dernière est égale à la somme des surfaces de plancher closes et

couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. La surface des pièces mansardées est donc prise en compte pour la totalité. Il est toutefois précisé que la valeur locative cadastrale d'un local, servant de base aux impôts locaux, est déterminée par comparaison avec celle des locaux de référence choisis dans la commune pour chaque catégorie de locaux. Dans l'hypothèse où des différences existeraient entre le local à évaluer et le local de référence ayant servi à la comparaison, l'administration fiscale pourrait ajuster la valeur locative calculée. La particularité des pièces mansardées a vocation à être prise en compte dans ce cadre.

### Application de différents taux de TVA réduits pour les travaux d'accessibilité

(Rép. Min n°92741 : JO AN du 3.5.16)

La TVA à taux réduit vise spécifiquement les travaux d'entretien, d'amélioration liés à la performance énergétique, d'adaptation aux normes handicapées ou d'acquisition d'équipements. Ils concernent les logements d'habitation (logements situés dans un immeuble collectif, maisons individuelles). Un parlementaire s'interroge sur les taux appliqués lors des travaux d'accessibilité réalisés dans les logements selon qu'ils appartiennent au parc privé ou dans les logements sociaux.

Concernant le taux réduit de 5,5 %, il s'applique tout d'abord aux appareillages, équipements et matériels destinés à l'usage des personnes handicapées (CGI : art. 278 0-bis, dispositions du 2° du A). Ce taux s'applique également aux travaux de rénovation des logements locatifs sociaux favorisant l'accessibilité de l'immeuble et du logement et à l'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap (CGI : art. 278 sexes, 2° disposition 1 du IV). Enfin, les travaux portant sur des

locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans permettant une meilleure accessibilité des personnes à mobilité réduite relèvent du taux réduit de 10 % de la TVA (CGI : art. 279-0 bis) à l'exception des travaux mentionnés à l'article 278 0-bis du CGI.

### Bénéfice de la réduction d'impôt Pinel en cas de rupture de PACS

(Rép. Min n°17470 : JO Sénat du 5.5.16)

Les particuliers investissant dans un logement neuf ou assimilé (acquis entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2016) peuvent bénéficier de la réduction dite « Duflot/Pinel » (CGI : art. 199 novovicies) si le logement est mis en location sous certaines conditions. Ils peuvent obtenir une réduction d'impôt répartie sur six, neuf ou douze ans. Si le bénéfice de l'avantage fiscal peut faire l'objet d'une demande de reprise par l'un des époux divorcés, un parlementaire interroge le ministre des Finances sur les règles applicables en cas de rupture d'un Pacte civil de solidarité (PACS). Le ministre affirme que la rupture d'un PACS a pour effet de modifier la composition du foyer fiscal engendrant la création d'un nouveau contribuable. Il est, cependant, admis que le contribuable détenant seul le bien ouvrant droit à réduction puisse demander la reprise du dispositif à son profit, pour les années couvertes par l'engagement restant à courir, si l'ensemble des conditions est rempli. Les situations de rupture de PACS faisant l'objet d'une imposition commune sont traitées à l'identique des situations de divorce des conjoints mariés faisant l'objet d'une imposition commune. Il est également précisé que cette réponse s'applique aussi bien aux contribuables qui bénéficient du dispositif « Pinel » qu'à ceux qui bénéficient des dispositifs « Duflot » ou « Scellier ».



## Location

### Particulière vulnérabilité résultant de la situation économique, apparente ou connue : nouveau motif discriminatoire

(loi n°2016-832 du 24.6.2016 : JO du 25.6.16)

L'alinéa 2 de l'article 1<sup>er</sup> de la loi de 1989 prévoit qu'« aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du Code pénal ».

Ainsi « constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes physiques à raison de leur origine, de leur sexe, de leur situation de famille, de leur grossesse, de leur apparence physique, de leur patronyme, de leur lieu de résidence, de leur état de santé, de leur handicap, de leurs caractéristiques génétiques, de leurs mœurs, de leur orientation ou identité sexuelle, de leur âge, de leurs opinions politiques,

de leurs activités syndicales, de leur appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée » (Code pénal : art. 225-1 al. 1<sup>er</sup> dans sa rédaction antérieure à la loi du 24 juin 2016).

La loi du 24 juin 2016 visant à lutter contre la discrimination à raison de la précarité sociale ajoute un nouveau motif discriminatoire à raison de la « particulière vulnérabilité [des personnes] résultant de leur situation économique, apparente ou connue de son auteur ».

L'exposé des motifs de la loi donne un exemple de discrimination fondée sur ce nouveau motif dans le domaine du logement : le refus de louer un logement au motif d'un « risque élevé d'insolvabilité » alors que « le montant de l'aide personnalisée au logement auquel aura

droit la famille couvre intégralement le montant du loyer » constituerait une discrimination au sens de la loi.

Le défenseur des droits a par ailleurs précisé qu'« en matière d'accès aux biens et services privés, la solvabilité, les ressources financières et la capacité à payer la prestation posent dans plusieurs cas une exigence objective indépassable. [...] Une seule situation semble pouvoir être visée par ce nouveau critère : le refus de prestation en raison de la source des revenus qui en assurent le paiement, comme le RSA ou les APL. » ([avis n°15-15 du Défenseur des droits : 9.6.15](#)).

### Fonds national des aides à la pierre (FNAP)

(décret n°2016-901 du 1.7.16 : JO du 2.7.16)

Un Fonds national des aides à la pierre, établissement public à caractère administratif, est créé par la loi de finances pour 2016 (art.144). Il est placé sous la tutelle des ministres chargés du Logement, de l'Économie et du Budget (CCH : R.435-1). Il est géré par la Caisse de garantie du logement locatif social. Il remplace le Fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS) et le Fonds de péréquation ([cf. Analyse juridique n° 2015-38](#)).

Le FNAP est chargé de contribuer, sur le territoire métropolitain, au financement des opérations de développement, d'amélioration et de démolition du parc de logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'HLM, aux SEM ainsi qu'aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage.

Il pourra financer, à titre accessoire, d'autres opérations conduites par des personnes morales pouvant bénéficier de prêts et subventions pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés. Le Fonds pourra également financer des actions d'ingénierie ayant pour objectif de promouvoir l'accès au logement des personnes et familles défavorisées et le développement, la gestion du SNE et les procédures applicables au dépôt et au renouvellement des demandes de logements sociaux. Il pourra, en outre, financer des actions d'accompagnement visant à moderniser le secteur du logement social.

Le décret du 1<sup>er</sup> juillet 2016 introduit un nouveau chapitre dans le CCH intitulé « le Fonds national des aides à la pierre » (CCH : R.435-1 à R.435-9). Il décrit les règles d'organisation et de fonctionnement de l'établissement, et précise le rôle de son conseil d'administration.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-21*

### Extension du périmètre géographique d'observation de l'OLAP

(arrêté NOR LHAL 1615260A)

L'agrément de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) est étendu au-delà de la seule commune de Paris à l'ensemble de l'unité urbaine

de Paris. Le présent arrêté fixe la liste des communes concernées, soit au total plus de 400 communes.

De plus, l'arrêté fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés dans la commune de Paris applicables à partir du 1<sup>er</sup> août 2016 a été publié le 22 juin 2016. La [carte](#) diffusée par l'État pour présenter les loyers de référence est mise à jour en conséquence.

### Défaut des mentions obligatoires et responsabilité de l'agent immobilier

(Cass. Civ III : 31.3.16)

Conformément à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, le bail doit indiquer le nom ou la dénomination du bailleur ainsi que son domicile.

En l'espèce, cette mention faisait défaut au bail rédigé par un professionnel. Le locataire s'est donc trouvé dans l'impossibilité de solliciter la restitution du dépôt de garantie auprès du bailleur. Selon la Cour de cassation, son préjudice est certain ; il est donc légitime à en réclamer réparation auprès du professionnel sur le fondement de la responsabilité délictuelle (Code civil : art. 1382). Pour mémoire, l'agent immobilier engage sa responsabilité contractuelle (Code civil : art. 1147) vis-à-vis du mandant (bailleur ou vendeur) et sa responsabilité délictuelle (Code civil : art. 1382) vis-à-vis des tiers au contrat de mandat (locataire ou acquéreur).

### Modalités de rectification de l'erreur de calcul de l'indexation du loyer

(Cass. Civ III : 12.5.16)

Selon l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989, créé par la loi ALUR, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice d'une clause d'indexation un an suivant sa date de prise d'effet s'il n'a pas manifesté sa volonté d'appliquer la révision du loyer. Les juges d'appel et de cassation ont considéré que cet article n'était pas applicable à l'espèce dans la mesure où les loyers réclamés concernaient une période antérieure à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Dans ce cas, en cas d'erreur dans le calcul de l'indexation, il convient de la calculer telle qu'aurait dû intervenir dès l'entrée en vigueur du bail, sur la base de loyer en vigueur à cette date. De plus, pour les détails des sommes dues, il convenait d'appliquer les règles de prescription en vigueur en combinant les articles 2222 du Code civil et 7-1 al. 2 de la loi du 6 juillet 1989 : prescription de cinq ans et date butoir au 27 mars 2015.

### État des lieux dressé par huissier et caractère non contradictoire

(Cass. Civ III : 17.3.16)

Pour avoir une valeur probante et permettre au bailleur, le cas échéant, d'invoquer des dégradations imputables

au locataire, l'état des lieux doit être établi de façon contradictoire. À défaut, il n'est pas opposable au locataire qui est présumé avoir remis le bien en bon état (Code civil : art. 1731).

Toutefois, la jurisprudence est plus souple sur l'application du principe du contradictoire s'agissant de l'état des lieux établi par acte d'huissier : en l'espèce, le bailleur avait fait établir un état des lieux par huissier à la suite du départ du locataire (quatre jours après la remise des clés).

Saisie aux fins de restitution du dépôt de garantie, la juridiction de proximité avait jugé que l'état des lieux réalisé en l'absence du locataire et sans qu'il n'ait été convoqué dans les conditions fixées à l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 (convocation au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception) lui était inopposable. La restitution en bon état était ainsi présumée.

La Cour de cassation affirme que le caractère non contradictoire de l'état des lieux de sortie n'interdisait pas au bailleur d'invoquer l'existence de « désordres locatifs ».

## Préavis réduit en cas de rupture conventionnelle du contrat de travail

(Cass. Civ III : 9.6.16)

Le locataire peut donner congé à tout moment avec un préavis de trois mois. L'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 précise les cas dans lesquels le délai de préavis est réduit à un mois. Cet article vise notamment « la perte d'emploi ». La question s'est posée de savoir si une rupture conventionnelle (mode de rupture du contrat de travail créé par la loi n°2008-596 du 25 juin 2008 portant modernisation du marché du travail) pouvait être assimilée à une perte d'emploi. Une réponse ministérielle de 2010 (Rép. Min n°40307 : 16.3.10) avait répondu par l'affirmative : « en cas de rupture conventionnelle du contrat de travail à durée indéterminée, le locataire qui donne congé bénéficie, sous réserve de l'interprétation des tribunaux de l'ordre judiciaire, d'un délai de préavis réduit à un mois. En effet, cette rupture conventionnelle du contrat de travail conduit à une perte d'emploi, condition pour bénéficier d'un préavis réduit ».

La Cour de cassation confirme cette solution en jugeant dans un arrêt en date du 9 juin 2016 que « la rupture conventionnelle du contrat de travail constituait une perte d'emploi au sens de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 et permettait au locataire de bénéficier d'un délai de préavis d'un mois ».

## Publics en difficulté

### Chèque énergie

(décret n°2016-555 du 6.5.16 : JO du 8.5.16 et arrêté du 7.6.16 : JO du 10.6.16)

Instauré par l'article 201 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (Code de l'énergie : L.124-1), le chèque énergie est mis en place, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2016, à titre expérimental, dans quatre départements (l'Ardèche, l'Aveyron, les Côtes-d'Armor et le Pas-de-Calais).

Pour rappel, il s'agit d'un titre spécial de paiement permettant aux ménages dont le revenu fiscal de référence est inférieur à un plafond de régler tout ou partie du montant des dépenses d'énergie relatives à leur logement ou des dépenses d'amélioration de la qualité environnementale ou la capacité de maîtrise de la consommation d'énergie de ce logement. Il sera généralisé le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et se substituera aux tarifs sociaux de l'électricité et du gaz naturel.

Le décret du 6 mai 2016 définit les conditions d'application du dispositif.

L'arrêté du 7 juin 2016 précise que le chèque énergie ne peut être présenté par son bénéficiaire qu'à certaines personnes morales ou organismes (Code de l'énergie :

R.124-4 II)<sup>1</sup> enregistrés auprès de l'Agence de services et de paiement (ASP) en fournissant les pièces suivantes :

- un extrait Kbis de moins de six mois<sup>2</sup> ;
- un relevé d'identité bancaire ;
- la convention conclue avec l'ASP<sup>3</sup>.

Pour présenter les demandes de remboursement des chèques énergie auprès de l'ASP ou au prestataire agissant pour son compte, ces personnes morales et organismes doivent produire le titre accompagné d'un bordereau de remise. L'ASP effectue le paiement dans un délai qui ne peut excéder quinze jours à compter de la date de réception de la demande, hors délais interbancaires.

L'arrêté précise également que dans le cadre de ses opérations de contrôle, l'Agence peut demander à ces

<sup>1</sup> Il s'agit des fournisseurs d'électricité ou de gaz naturel ; de gaz de pétrole liquéfié ; de fioul domestique ; de bois, de biomasse ou d'autres combustibles destinés à l'alimentation d'équipements de chauffage ou d'équipements de production d'eau chaude ; des gestionnaires de réseaux de chaleur ; des logements-foyers ayant fait l'objet de la convention APL et des professionnels titulaires d'un signe de qualité « reconnu garant de l'environnement ».

<sup>2</sup> Ou toute autre pièce en cours de validité mentionnant la raison sociale, le Siret et le représentant légal de la personne morale ou de l'organisme, à défaut de Kbis.

<sup>3</sup> Cette convention permet notamment d'identifier et d'enregistrer la personne morale ou l'organisme comme répondant aux critères de compétence imposés par le dispositif (Code de l'énergie : R.124-4 II).

structures de justifier de la conformité de leur activité aux critères de compétence requis, en présentant :

- la convention APL pour les gestionnaires de logements-foyers conventionnés ;
- une attestation de certification RGE, pour les professionnels concernés (CGI : art. 46 AX de l'annexe III) ;
- un document de nature contractuelle ou une délibération de la collectivité permettant d'attester de la gestion du réseau de chaleur, pour les gestionnaires de réseaux de chaleur.

Si, à l'issue d'une phase contradictoire consécutive à ces opérations de contrôle, l'ASP constate que la personne morale ou l'organisme ne répond pas aux critères, elle peut lui demander le remboursement des montants déjà versés.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-13*

## Réforme de la domiciliation

(décrets n°2016-633 et n°2016-641 du 19.5.16 : JO du 21.5.16)

La loi ALUR a unifié les régimes de domiciliation généraliste et d'Aide médicale de l'État (AME). Ils sont désormais remplacés par un dispositif unique (loi ALUR : art. 46). Le décret n°2016-641 définit ce nouveau régime de domiciliation (durée, modèles de formulaire de demande d'élection, attestation de domicile, etc.).

Le décret n°2016-633 abroge les dispositions relatives au dispositif spécifique de domiciliation pour les bénéficiaires de l'AME et renvoie vers le dispositif généraliste.

## Droit à l'information des personnes prises en charge dans les centres d'hébergement

(décret n°2016-404 du 4.4.16 : JO du 6.4.16)

Les personnes prises en charge par les établissements et services sociaux et médico-sociaux ont accès à une information sur leurs droits fondamentaux, les protections particulières dont elles bénéficient et sur les voies de recours à leur disposition (CASF : L.345-2-11). La loi ALUR a étendu ce droit à l'information à toute personne prise en charge dans un centre d'hébergement (ALUR : art. 30 / CASF : L.345-2-11).

Le décret du 4 juin 2016 précise le contenu et les modalités de l'information à délivrer sur les droits fondamentaux dans tous les centres d'hébergement et plus spécifiquement dans ceux qui ne relèvent pas du régime de l'autorisation<sup>4</sup>. Ainsi, dans l'ensemble des centres d'hébergement, le responsable doit afficher dans un lieu accessible à toutes les personnes accueillies :

- la charte des droits et libertés ;

- la liste des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement agréées dans le département<sup>5</sup> ;
- les coordonnées des dispositifs d'accès au droit du département.

Dans les centres d'hébergement ne relevant pas du régime de l'autorisation, le texte de la charte des droits et libertés doit être remis à chaque personne accueillie ou à son représentant légal.

## Logements des personnes âgées : prestations minimales, forfait autonomie et public des résidences autonomie - dispositions sur les établissements pour personnes âgées

(décret n°206-696 du 27.5.16 : JO du 29.5.16)

La loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV : art. 10, 84 et 89) a notamment consacré l'appellation des résidences autonomie pour désigner les formules d'habitat collectif dédiées aux personnes âgées (anciennement, logements-foyers / cf. [Analyse juridique n°2016-05](#)).

Le décret du 27 mai 2016 modifie la partie réglementaire du code de l'action sociale et des familles pour définir la liste des prestations délivrées par ces résidences et les dépenses prises en charge par le forfait autonomie.

Ce décret précise en outre les règles relatives aux publics accueillis dans les résidences autonomie ainsi que dans les EHPAD, notamment au regard de leur degré d'autonomie ainsi que les délais de préavis qui s'imposent à la personne accueillie ou au gestionnaire pour toute résiliation du contrat de séjour dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-18*

## Refus d'attribution d'un logement social : compétence du juge administratif

(TC : 9.5.16)

Dans le cadre de la procédure du Droit au logement opposable (DALO), un demandeur a été déclaré prioritaire pour se voir attribuer en urgence un logement. Le préfet a proposé sa candidature à un Office public de l'habitat (OPH). Devant le silence gardé par l'office, le requérant a demandé au tribunal administratif d'annuler la décision implicite de refus de lui attribuer un logement, née de ce silence.

Estimant que la demande est portée devant une juridiction incompétente, le tribunal administratif a rejeté cette demande. Le requérant a alors saisi le tribunal de grande instance. Ce dernier a sursis à statuer et a saisi le Tribunal des conflits (TC) de la question de l'ordre de juridiction compétent pour connaître de ce litige.

Le TC a jugé que quel que soit le statut public ou privé du bailleur social, sa décision de refus d'attribuer un

<sup>4</sup> Il s'agit des centres d'hébergement qui n'ont pas obtenu une autorisation administrative. En principe, pour exercer leurs activités, les établissements et services sociaux et médico-sociaux (CASF : L.312-1) sont soumis à l'obligation d'obtenir une autorisation administrative auprès des services de l'État ou/et des conseils départementaux, selon la catégorie d'établissement ou de service (CASF : L.313-1 et L.313-3).

<sup>5</sup> Le représentant de l'État dans le département tient à jour cette liste. Il doit la rendre accessible au public sur un site internet et la communiquer, à sa demande, au responsable du centre d'hébergement.

logement constitue une décision administrative. Le contrôle de légalité d'une telle décision relève de la seule juridiction administrative. Il a considéré que le contrat qui lie un bailleur social à un locataire est un contrat de droit privé mais que la décision de refus d'attribuer un logement prise dans le cadre de l'exécution d'un service public ne porte pas sur l'exécution d'un tel contrat. Par conséquent, le litige qui oppose le requérant DALO à l'OPH relève du juge administratif.

### **DAHO-DALO : régime de l'astreinte**

(avis n°397842 et n°396853 du 27.5.16 : JO du 2.6.16 et CE : 16.6.16)

Dans deux avis du 27 mai 2016, le Conseil d'État s'est prononcé sur le régime de l'astreinte dans le cadre du Droit au logement opposable (DALO).

Dans le premier avis (n°397842), un requérant DALO reconnu comme prioritaire et devant être logé d'urgence a demandé au tribunal administratif d'ordonner au préfet de lui attribuer un logement dans un délai de quinze jours, sous astreinte de 2 000 euros par mois de retard (CCH : L.441-2-3-1). Le tribunal a transmis le dossier au Conseil d'État, en lui demandant de se prononcer sur la compatibilité de cette voie de recours aux exigences de l'article 6 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (CEDH).

Le Conseil d'État indique que le recours spécifique DALO, ouvert aux demandeurs par les dispositions de l'article L.441-2-3-1 du CCH, devant un juge doté d'un pouvoir d'injonction et d'astreinte, présente un caractère effectif au regard des exigences de l'article 6-1 de la CEDH. Il en va ainsi même si l'astreinte éventuellement prononcée est versée par l'État au Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) et non au requérant.

Dans le deuxième avis (n°396853), un tribunal administratif a saisi le Conseil d'État d'une question liée à la réforme du régime de l'astreinte découlant des dispositions de la loi du 29 décembre 2015 de finances pour 2016 (loi de finances : art. 142).

Le Conseil d'État souligne que le mécanisme de la liquidation provisoire de l'astreinte par le juge administratif est supprimé par la loi de finances pour 2016. Désormais, tant que l'injonction n'est pas exécutée, le préfet doit verser l'astreinte au FNAVDL, dès qu'elle est due pour une période de six mois, sans attendre l'issue d'un éventuel recours devant une juridiction administrative.

Aussi, lorsque le préfet estime avoir exécuté l'injonction, il lui appartient de demander au juge de constater cette exécution et de procéder à une liquidation définitive de l'astreinte. Le Conseil d'État précise que ces dispositions s'appliquent de plein droit y compris aux astreintes prononcées avant la date d'entrée en vigueur de la loi de finances (1<sup>er</sup> janvier 2016).

Dans un arrêt rendu le 16 juin 2016, le Conseil d'État précise que le seul fait qu'un requérant n'ait pas actualisé son dossier auprès du service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) ne peut être considéré comme une entrave à l'exécution par le préfet de son obligation d'hébergement et en déduire qu'il n'y avait pas lieu de liquider l'astreinte prononcée contre l'État.

En l'espèce, un demandeur DAHO a été déclaré prioritaire pour se voir attribuer un hébergement. Le tribunal administratif a enjoint au préfet d'assurer son hébergement, sous astreinte à verser au FNAVDL.

Saisi par le préfet, le juge a estimé qu'il n'y avait pas lieu de liquider l'astreinte, au motif qu'en n'ayant pas actualisé son dossier auprès du SIAO, le requérant devait être regardé comme ayant fait obstacle à la poursuite de la procédure d'hébergement par le préfet.

### **DALO : irrecevabilité du recours devant le juge des référés**

(CE : 3.5.16)

Un demandeur reconnu comme prioritaire au titre du DALO a saisi le juge des référés du tribunal administratif lui demandant d'ordonner au préfet d'assurer, sous astreinte, son logement (CJA : L.521-3).

Le Conseil d'État a jugé que les dispositions de l'article L.441-2-3-1 du CCH ouvrant aux ménages DALO un recours spécial en vue de rendre effectif leur droit au logement constituent la seule voie de droit ouverte devant le juge administratif, afin d'obtenir l'exécution d'une décision de la commission de médiation. Le requérant n'est pas recevable à exercer un référé mesures utiles (CJA : L.521-3). Pour mémoire : le référé mesures utiles ou référé conservatoire est un recours contentieux qui permet au juge des référés, en cas d'urgence et sur simple requête recevable même en l'absence d'une décision administrative préalable, d'ordonner toutes mesures destinées à sauvegarder les droits des parties (Code de justice administrative : L.521-3). Le juge se prononce dans un délai variant de quelques jours à un mois.

## ▼ Contrats

### Modification du délai de rétractation de l'acquéreur non professionnel

(décret n°2016-579 du 11.5.16 : JO du 13.5.16)

L'article 210 de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques porte de sept à dix jours la durée du délai de rétractation ou de réflexion dont bénéficie l'acquéreur immobilier non professionnel (CCH : L.271-1), à compter du 8 août 2015. Le présent décret modifie les dispositions réglementaires relatives au droit de rétractation, afin de les mettre en conformité avec la nouvelle durée du délai de rétractation ou de réflexion.

Ainsi, pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte (projet d'acte authentique, avant-contrat, promesse unilatérale ou compromis de vente) par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

La notification peut par ailleurs être réalisée par remise directe de l'acte au bénéficiaire du droit de rétractation ou de réflexion. Dans ce cas, des mentions obligatoires doivent être inscrites de la main du bénéficiaire du droit de rétractation ou de réflexion : « remis par (nom du professionnel)... à (lieu)... le (date)... » et « Je déclare avoir connaissance qu'un délai de rétractation (ou réflexion) de dix jours m'est accordé par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il court à compter du lendemain de la date de remise inscrite de ma main sur le présent acte (ou projet), soit à compter du... » (CCH : D. 271-6, D.271-7).

### Modèle d'attestation d'achèvement d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement

(arrêté du 17.5.16 : JO du 27.5.16)

L'article L.261-10-1 du CCH rend obligatoire la souscription par le vendeur d'un immeuble à usage d'habitation, ou à usage professionnel et d'habitation, en l'état futur d'achèvement d'une garantie dite « garantie extrinsèque » : il peut s'agir d'une garantie financière d'achèvement ou d'une garantie de remboursement des versements effectués (en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement). Cette garantie doit être souscrite par le vendeur avant la signature du contrat de VEFA afin que l'attestation établie par le garant puisse être annexée au contrat lors de sa formation.

Le garant financier est libéré de ses obligations par la constatation de l'achèvement de l'immeuble par une

personne qualifiée, un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art (CCH : R.261-24).

L'arrêté du 17 mai 2016 impose, à compter du 1er juillet 2016, un modèle d'attestation d'achèvement.

La personne en charge de la constatation atteste de l'achèvement de l'immeuble après avoir :

- vérifié les documents décrivant la consistance de l'immeuble (plans, coupes et élévations avec les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements etc...);
- pris connaissance de la définition réglementaire de l'achèvement (CCH : R.261-1) ;
- mentionné les informations relatives au terrain sur lequel l'immeuble est situé (références cadastrales et adresse) ;
- mentionné la date de délivrance et du bénéficiaire du permis de construire.

Trois exemplaires originaux seront délivrés au vendeur qui, après en avoir conservé un, remettra les deux autres au garant financier et au notaire chargé de la vente.

### Action en nullité du contrat indépendante de la demande de démolition

(Cass. Civ III : 21.1.16)

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) est régi par les dispositions d'ordre public de la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990, dont la violation peut entraîner la nullité du contrat. Cet arrêt apporte des précisions sur le régime des réparations et restitutions consécutives à l'annulation d'un CCMI. En l'espèce, le maître d'ouvrage avait sollicité la nullité du CCMI avec fourniture de plan, sur la base d'un rapport d'expertise révélant certains désordres. Il sollicitait la restitution des sommes versées et souhaitait que la démolition de l'ouvrage soit laissée à sa libre appréciation. Si le principe de nullité est communément admis par les juges d'appel et de cassation, les effets de celle-ci sont sujets à diverses interprétations.

Dans ce cas, la Cour d'appel avait rejeté la demande en restitution des sommes versées formées par les maîtres d'ouvrage en retenant que ceux-ci ne pouvaient demander simultanément l'annulation du CCMI avec restitution des sommes versées tout en décidant librement du sort de la construction. La Cour de cassation censure cette décision en retenant que la demande de démolition n'est pas une condition de recevabilité de l'action en nullité, la première n'étant que la conséquence de la seconde.

Par ailleurs, la Cour de cassation affirme que le juge n'est pas tenu d'ordonner la démolition de l'ouvrage simultanément à la nullité et peut ne prononcer que l'indemnisation du préjudice. Il appartient en effet au juge

de vérifier que la démolition constitue une sanction proportionnée à la gravité des désordres entraînant sa nullité.

### Réticence dolosive et droit de rétractation

(Cass. Civ III : 7.4.16)

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), tout acte d'acquisition d'un immeuble ouvre droit à un délai de rétractation de dix jours qui, lorsqu'il est exercé, doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le présent arrêt traite à la fois des critères de qualification du dol et du droit de rétractation dont bénéficient les acquéreurs en application de l'article précité.

En l'espèce, après avoir été démarché par un agent commercial, un couple avait acquis, aux fins de défiscalisation, un appartement et un emplacement de stationnement en l'état futur d'achèvement auprès d'une SCI. Ne parvenant pas à réaliser l'objectif de défiscalisation, les acquéreurs avaient assigné l'agent commercial, la SCI venderesse ainsi que l'organisme prêteur aux fins de nullité de la vente et paiement de dommages et intérêts en réparation de manœuvres qu'ils qualifiaient de dolosives. Selon eux, les différents professionnels auraient manqué à leurs obligations d'information.

La Cour d'appel et la Cour de cassation rejettent la qualification de dol en raison de la communication faite aux acquéreurs d'un plan d'épargne fiscale présentant l'ensemble des données économiques et fiscales du projet, et en l'absence de violation intentionnelle de l'obligation précontractuelle d'information.

À propos du droit de rétractation dont se prévalaient les acquéreurs, la Cour de cassation affirme que la signature de l'acte authentique de vente sans réserve vaut renonciation à sa prévaloir du droit de l'irrégularité de la notification de l'acte de vente. Ainsi, la signature de l'acte authentique vaut ratification.

### Conséquences de la nullité du contrat de CCMI

(Cass. Civ III : 7.4.16)

Le régime du Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) est d'ordre public. Aussi, tout manquement à l'une des prescriptions fixées par les textes est sanctionné par la nullité du contrat. La nullité est une sanction prononcée par un juge consistant en la disparition rétroactive de l'acte juridique qui ne remplit pas les conditions requises pour sa formation. Elle remet les parties dans l'état antérieur à la conclusion du contrat.

La Cour de cassation revient sur les conséquences de l'absence d'un document obligatoire lors de la conclusion du CCMI avec fourniture de plans. En l'espèce, les plans avaient été signés par le maître d'ouvrage après la conclusion du contrat. Invoquant des malfaçons en cours de chantier, il avait ensuite assigné le constructeur en nullité du CCMI et le prêteur en nullité du contrat de prêt et remboursement des échéances versées. Il demandait par ailleurs réparation du préjudice né du retard dans l'exécution du projet de construction.

La Cour de cassation confirme tout d'abord une solution constante : à défaut de comporter les mentions obligatoires, le contrat est nul et il s'agit, pour le CCMI, d'une nullité relative. À ce titre, la partie protégée par la loi peut renoncer à invoquer la nullité par la « confirmation » de l'acte : elle manifeste sa volonté de renoncer à agir et un nouveau consentement valide rétroactivement l'acte. La jurisprudence exige de la part de l'auteur la confirmation tant de la connaissance du vice affectant le contrat que de l'intention de le réparer. En l'espèce, la confirmation de l'acte nul n'a pas été retenue. Le fait que le maître d'ouvrage signe les plans a posteriori ne signifie pas qu'il avait connaissance du vice affectant le contrat. Par ailleurs, la réalisation des travaux à sa charge ne permet pas non plus de confirmer l'acte nul.

L'arrêt précise par ailleurs qu'en optant pour la nullité, le maître d'ouvrage a nécessairement renoncé à demander la réparation du préjudice né du retard de livraison. Si le maître d'ouvrage demande la nullité du contrat, il ne peut demander des dommages et intérêts visant à réparer le préjudice né d'une mauvaise exécution du contrat (retard de livraison en l'espèce). Seule la remise des parties dans leur état antérieur est possible (par exemple : enlèvement des constructions aux frais du constructeur).

Enfin, le banquier est tenu de vérifier, avant toute offre de prêt, que le contrat qui lui a été transmis comporte les mentions obligatoires visées à l'article L.231-2 du Code de la construction et de l'habitation. La Cour d'appel avait retenu que l'obligation du banquier n'allait pas jusqu'à s'assurer que la notice descriptive contenait bien les plans de la construction.

La Cour de cassation casse l'arrêt et précise que les plans figuraient bien au nombre des énonciations du CCMI que le banquier devait vérifier au même titre que l'attestation de garantie de livraison (Cass. Civ III : 26.9.07) ou l'assurance dommages-ouvrage (Cass. Civ III : 12.7.07). Il convient toutefois de rappeler que le banquier n'a qu'une obligation de contrôle formel de l'existence des mentions légales et qu'il n'a pas à faire l'analyse des documents ou à vérifier leur exactitude (Cass. Civ : 26.7.07).

## Assurance construction / Assurance habitation

### Copropriété : garantie d'un sinistre dont l'origine est antérieure à la prise d'effet du contrat

(Cass. Civ II : 24.3.16)

Le syndicat des copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre (loi du 10.7.65 : art. 9-1). Un sinistre trouvant son origine dans les parties communes de la copropriété, tel qu'un dégât des eaux ou un incendie, est par principe garanti par le contrat d'assurance. Lorsque le sinistre a une origine antérieure à la conclusion du contrat d'assurance, la question de la prise en charge au titre de la garantie peut se poser.

En l'espèce, à la suite de l'effondrement d'un mur séparant une copropriété et un jardin public communal, la commune a demandé à la copropriété la réparation de son préjudice, y compris le coût de reconstruction du mur. L'expert judiciaire mandaté constate que cet effondrement résulte d'une infiltration d'eau entre le mur et celui de la copropriété et retient que le sinistre trouve son origine dans un défaut d'entretien imputable à la copropriété. Les juges retiennent ainsi la responsabilité de la copropriété et la garantie de l'assureur au titre du contrat.

Pour refuser la prise en charge de l'indemnisation s'élevant à plus de 40 000 €, la société d'assurance conteste sa condamnation devant la Cour d'appel. Pour s'exonérer, elle invoque, d'une part, l'antériorité du fait générateur au contrat d'assurance (le contrat a pris effet moins de trois mois avant le sinistre) et, d'autre part, le caractère intentionnel du défaut d'entretien des parties communes par la copropriété.

La Cour d'appel et la Cour de cassation confirment la condamnation in solidum de la copropriété et de l'assureur : comme l'effondrement du mur a eu lieu pendant la période de validité du contrat, l'assureur ne peut pas invoquer l'antériorité du fait générateur des désordres pour refuser sa garantie. Par ailleurs, le sinistre ne trouve pas son origine dans la faute intentionnelle du syndicat des copropriétaires, mais dans un défaut d'entretien, qui ne peut être assimilé à une faute intentionnelle au sens contractuel du terme.

### Responsabilité contractuelle et faute dolosive des constructeurs en cas de dissimulation

(Cass. Civ III : 10.3.16)

Tout constructeur est tenu, à l'égard du maître de l'ouvrage, de sa faute dolosive lorsqu'il a violé par dissimulation ou par fraude ses obligations contractuelles. En l'espèce, le propriétaire d'un manoir avait entrepris sa rénovation en faisant appel à un architecte pour la maîtrise d'œuvre et deux entreprises, l'une spécialisée en couverture et l'autre en maçonnerie.

À la suite de l'effondrement du plancher haut de l'étage lié au pourrissement d'une poutre, le propriétaire avait introduit une action en responsabilité contractuelle pour faute de l'architecte et des entreprises. Cette action a été rejetée par la Cour d'appel sur la base des conclusions de l'expertise qui révélait que l'intervention de l'entreprise était étrangère à la réalisation du dommage. En effet, le plancher était dégradé antérieurement aux travaux par l'effet de son humidification excessive et prolongée due à la configuration d'origine du bâtiment.

La Cour de cassation casse l'arrêt et considère que la faute des entrepreneurs et de l'architecte est constituée dès lors qu'ils ne se sont pas assurés de la stabilité à long terme du plancher sur lequel ils intervenaient et en dissimulant les dégradations existantes.

### Défaut de performance énergétique et impropriété à destination

(Cass. Civ III : 4.5.16)

Conformément à l'article 1792 du Code civil, le maître d'ouvrage peut obtenir la réparation des désordres compromettant la solidité de l'ouvrage ou affectant sa destination s'ils surviennent dans le délai de dix ans. En l'espèce, une expertise révélait la présence d'eau dans l'isolant d'une installation de conditionnement d'air ce qui pouvait affecter la pérennité de l'installation et diminuer son niveau de performance thermique. Les juges retiennent l'application de la garantie décennale au motif que le défaut de performance énergétique traduit une impropriété à destination de l'ouvrage.

Pour mémoire, la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte a précisé la notion d'impropriété à destination en matière de performance énergétique.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2015-26*

## ▼ Copropriété

### Responsabilité du syndicat des copropriétaires pour les vices de construction antérieurs à sa création

(Cass. Civ III : 17.12.15)

Le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers en cas de vice de construction ou de défaut d'entretien des parties communes (loi du 10.7.65 : art. 14). Lorsque les dommages concernent un immeuble soumis à un autre statut avant sa mise en copropriété, on peut s'interroger sur le moment à partir duquel le syndicat est responsable.

En l'espèce, des infiltrations étaient apparues au premier étage d'un immeuble démolé puis reconstruit et placé sous le régime de la copropriété. Le copropriétaire du rez-de-chaussée avait assigné le syndicat des copropriétaires et le syndic, en exécution de travaux de réparation des désordres et en indemnisation de son préjudice. La Cour d'appel a rejeté la demande en indemnisation, le copropriétaire ne rapportant pas la preuve des fautes commises par le syndic. Par ailleurs, les problèmes d'infiltration existaient avant la mise en copropriété de l'immeuble, de sorte que, pour la Cour d'appel, le syndicat ne pouvait être responsable des dommages causés par le vice de construction de l'immeuble. Il ne pouvait pas non plus être responsable d'un défaut d'entretien des parties communes dès lors que le copropriétaire concerné s'était constamment opposé au vote de travaux nécessaires.

La Cour de cassation ne retient pas ces arguments et casse l'arrêt. Il n'y a pas lieu de limiter la responsabilité du syndicat des copropriétaires. Il est responsable de plein droit des vices de construction de l'immeuble, même nés antérieurement à la mise en copropriété. Par ailleurs, il n'a pas été rapporté la preuve de l'existence d'une faute ayant causé la totalité du dommage et de nature à exonérer le syndicat de sa responsabilité, le fait de ne pas avoir voté en faveur de l'exécution de travaux de reprises de désordres ne constituant pas une telle faute.

### Différence de consommation entre le compteur général et l'addition des compteurs individuels : qualification de charges générales

(Cass. Civ III : 28.1.16)

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges générales relatives à la conservation et à l'entretien de parties communes, ainsi qu'aux charges entraînées par les équipements communs et les services collectifs de la copropriété (loi du 10.7.65 : art. 10).

En l'espèce, un syndicat de copropriétaires assigne un copropriétaire au paiement d'une régularisation de charges d'eau à la suite d'une différence de

consommation constatée entre le relevé du compteur général et l'addition des compteurs individuels. La Cour d'Appel rejette cette demande car elle considère que la facture correspond à des charges entraînées par les services collectifs et les équipements communs dont le montant doit être réparti en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. La facture ayant été établie après le constat d'une déperdition d'eau, cela n'a pas pour effet de modifier la nature de cette dépense.

La Cour de cassation revient sur cette qualification. La différence de consommation constatée entre le relevé effectué sur le compteur général et l'addition des compteurs individuels correspond à la consommation nécessaire à l'entretien des parties communes. Dans la mesure où cette dépense constitue une charge générale, elle doit être répartie en fonction des tantièmes de copropriété attribués à chaque lot (loi du 10.7.65 : art. 5).

### Non-application du statut de la copropriété en l'absence de parties communes

(Cass. Civ III : 14.1.16)

Tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est une copropriété, régie par la loi du 10 juillet 1965. Cet arrêt est l'occasion de rappeler le caractère impératif de cette définition et l'impossibilité de déroger aux critères de qualification.

En l'espèce, un syndicat des copropriétaires avait été condamné, à la suite d'un accident dont un locataire a été victime dans l'immeuble, à payer au département une somme en remboursement des frais exposés par ce dernier. N'ayant pu obtenir paiement de cette somme par le syndicat, il a assigné les propriétaires des appartements composant l'immeuble sur le fondement de l'action oblique.

La Cour d'Appel avait qualifié l'immeuble de copropriété et fait application de son régime juridique sur la base d'un rapport d'expertise établissant l'existence de deux corps de bâtiments accolés et appartenant à des propriétaires différents. La Cour de Cassation revient sur cette qualification en raison de l'absence de parties communes. L'existence de parties communes aurait dû en effet être recherchée pour retenir l'application du régime juridique de la copropriété et de la loi du 10 juillet 1965. À défaut de parties communes, la constitution des lots est impossible et le régime de copropriété est inapplicable.



## Qualité de l'habitat

### Immeubles collectifs équipés d'un chauffage commun : détermination de la quantité de chaleur consommée par logement et répartition des frais

(décret n°2016-710 du 30.5.16 : JO du 31.5.16 et arrêté du 30.5.16 : JO du 31.5.16)

Les immeubles collectifs pourvus d'un chauffage commun doivent comporter, lorsque cela est techniquement possible, une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur utilisée par logement (code de l'énergie : L.241-9).

Cette obligation, instaurée par la loi du 29 octobre 1974 et reprise dans le code de l'énergie par une ordonnance du 9 mai 2011, a été modifiée par la loi TECV du 17 août 2015. Les modalités d'application du dispositif définies précédemment par un décret du 23 avril 2012 et un arrêté du 27 août 2012, notamment concernant les délais de pose des appareils de mesure, les conditions dans lesquels il peut être dérogé à l'obligation d'individualisation, ainsi que le calcul des frais de chauffage, ont été modifiées par un décret et un arrêté du 30 mai 2016.

La mise en service des appareils d'individualisation des frais de chauffage doit intervenir progressivement entre le 31 mars 2017 et le 31 décembre 2019 selon le niveau de consommation de l'immeuble.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2012-10*

### Isolation acoustique obligatoire en cas de travaux importants de rénovation

(décret n°2016-798 du 14.6.16 : JO du 16.6.16)

Pris en application de l'article 14 de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le décret du 14 juin 2016 relatif aux travaux d'isolation acoustique en cas de travaux importants de rénovation complète le décret du 30 mai 2016. Le maître de l'ouvrage qui entame des travaux importants de rénovation doit réaliser à la fois des travaux d'isolation thermique ([cf. Analyse juridique n°2016-14](#)) et des travaux d'isolation acoustique si l'immeuble est situé dans une zone particulièrement exposée au bruit.

Le présent décret détermine les bâtiments concernés par cette obligation et les caractéristiques acoustiques des nouveaux équipements, ouvrages ou installations à mettre en place ainsi que les zones exposées au bruit.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-17*

### Obligation de travaux d'isolation thermique lors de travaux importants de rénovation

(décret n°2016-711 du 30.5.16 : JO du 31.5.16)

Le présent décret, pris en application de l'article 14 de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition

énergétique pour la croissance verte, précise les conditions dans lesquelles s'appliquent les dispositions de l'article L.111-10 du Code de la construction et de l'habitation qui rendent obligatoires les travaux d'isolation thermiques lors de travaux de rénovation importants des bâtiments.

En effet, sont rendus obligatoires les travaux d'isolation thermique lors de rénovations importantes des bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement et les hôtels. L'objectif est de permettre aux locaux existants d'augmenter leur niveau de performance énergétique afin de les rapprocher des bâtiments neufs.

Le présent décret dit de « travaux embarqués » concerne les maîtres d'ouvrage publics et privés, les architectes, les maîtres d'œuvre, les bureaux d'études, les particuliers et les entreprises.

Il modifie le Code de la construction et de l'habitation en ajoutant deux sous-sections après l'article R.131-28-6.

Ces dispositions entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2017 en métropole. Elles ne s'appliquent pas aux travaux pour lesquels le devis d'engagement de la prestation de maîtrise d'œuvre ou, à défaut, le devis d'engagement de la prestation de travaux a été signé avant cette date.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-14*

### Contrôles et sanctions applicables aux agendas d'accessibilité programmée pour la mise en accessibilité des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public

(décret n°2016-578 du 11.5.16 : JO du 13.5.16)

L'ordonnance du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public (ERP) prévoit qu'à défaut de mise en conformité des bâtiments au 1<sup>er</sup> janvier 2015, les propriétaires ou exploitants d'ERP doivent établir un agenda d'accessibilité programmée (Ad'ap) avec les services préfectoraux. Cet outil vise à la programmation des travaux permettant la mise en conformité des bâtiments et devait être établi avant le 27 septembre 2015. Le décret du 11 mai 2016 définit la procédure de contrôle et les sanctions applicables aux établissements n'ayant pas élaboré d'Ad'ap.

### CEE : actualisation des opérations standardisées

(arrêté du 2.6.16 : JO du 10.6.16)

Dans le cadre de la mise en œuvre de la troisième période d'obligations d'économies d'énergie, le présent arrêté vient modifier l'arrêté du 22 décembre 2014 définissant les opérations standardisées d'économies d'énergie. Des fiches sont associées à ces opérations et déterminent les forfaits d'économies d'énergie correspondants. Sept fiches d'opérations standardisées sont créées et deux fiches sont modifiées.

## Factures de distribution de l'eau et de collecte et de traitement des eaux usées

(arrêté du 28.4.16 : JO du 5.5.16)

La présentation des factures d'eau est réglementée par un arrêté du 10 juillet 1996. Elle se compose de trois rubriques : distribution de l'eau, collecte et traitement des eaux usées, organismes publics. Le présent arrêté complète l'article 4 du texte réglementaire et définit les modalités de calcul et de présentation du prix du litre d'eau devant figurer sur la facture. L'objectif est d'informer le consommateur sur le coût d'un litre d'eau en présentant, d'une part, le coût de l'abonnement et, d'autre part, le prix du litre d'eau basé sur la seule consommation variable. Il entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

## Lien entre erreur de diagnostic et préjudice de surcoût des travaux

(Cass. Civ III : 7.4.16)

Lors de la vente d'un bien immobilier, le vendeur doit fournir à l'acquéreur un dossier de diagnostic technique (DDT) qui sera annexé à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente (CCH : L.271-4). Il comprend notamment un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante. Cet état est réalisé par un professionnel compétent et disposant d'une organisation et de moyens appropriés (CCH : L.271-6).

Lorsque la présence d'amiante, non décelée lors du diagnostic précédant la vente, est établie par la suite, le montant des travaux prévu par l'acquéreur est généralement revu à la hausse. Le vendeur n'est toutefois tenu qu'à une obligation d'information (transmission du DDT). Dès lors, à défaut d'engagement exprès de livrer un immeuble exempt d'amiante, le vendeur ne manque pas à son obligation d'information et n'engage pas sa responsabilité si le constat est erroné (Cass. Civ III : 29.9.09).

Par contre, lorsque la faute du professionnel en charge de l'établissement du diagnostic est établie, sa responsabilité sera recherchée. Reste toutefois à déterminer le préjudice indemnisable de l'acquéreur.

Certains juges ont considéré que le préjudice indemnisable consécutif à une faute du diagnostiqueur consistait uniquement en la perte de chance pour les acquéreurs d'obtenir des conditions de vente plus favorables et non pas le remboursement des travaux supplémentaires (CA Paris : 22.1.15).

La chambre mixte de la Cour de cassation avait tranché la question le 8 juillet 2015 (Cass. Mixte : 8.7.15) en décidant, s'agissant d'un état relatif à la présence de termites, d'imposer au professionnel de participer au coût des travaux destinés à supprimer le vice.

L'arrêt du 7 avril 2016 confirme la position de la Cour de Cassation et l'élargit au diagnostic amiante erroné. Cette solution a été reprise en mai 2016 (Cass. Civ III : 19.5.16).



## Urbanisme

### Dérogations aux règles du PLU pour l'isolation par l'extérieur ou pour une protection contre le rayonnement solaire

(décret n°2016-802 du 15.6.16 : JO du 17.6.16)

Pris en application de l'article 7 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le décret n° 2016-802 du 15 juin 2016 visant à faciliter la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire définit les dérogations aux règles d'urbanisme lors de la réalisation de certains travaux. L'article 7 s'inspire des dérogations issues de l'ordonnance du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logements (JO du 4.10.13) qui a initié la possibilité, dans les zones tendues, de déroger à certaines règles d'urbanisme pour faciliter les projets de construction de logements (CU : L.152-6 / ancien L.123-5-1).

Le présent décret définit les conditions d'exercice de cette dérogation exercée par l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-19*

### Bonus de constructibilité pour les bâtiments durables

(décret n°2016-856 du 28.6.16 : JO du 29.6.16)

La loi POPE du 13 juillet 2005 a institué un bonus de constructibilité pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. Il consiste à autoriser, dans une certaine limite, un dépassement du coefficient d'occupation des sols (COS). Les règles relatives au bonus de constructibilité pour les constructions neuves, ne peuvent plus, depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, se fonder sur le COS. Le bonus de constructibilité doit résulter d'autres règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol afin de favoriser la densité urbaine.

L'article 8 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, prévoit les trois cas où un dépassement des règles de constructibilité est possible. Pris en application de cet article, le présent décret définit, à condition que le règlement du plan local de l'urbanisme (PLU) le prévoie, les exigences auxquelles doivent répondre les constructions pour bénéficier de ce dépassement. Elles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique, ou

environnementale ou être à énergie positive (code de l'urbanisme : L.151-28 / ancien article L.128-1).

Le décret dit de « bonus de constructibilité » concerne les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre, les constructeurs et les promoteurs, les architectes, les bureaux d'études, les entreprises du bâtiment, de matériaux de construction et de systèmes techniques du bâtiment.

Il modifie les articles R.111-21 et R.111-20-4 du Code de la construction et de l'habitation et les articles R.431-18 et R.151-42 du Code de l'urbanisme.

### Suprématie du cahier des charges d'un lotissement sur l'autorisation de construire

(Cass. Civ III : 21.1.16)

L'article L.442-9 du Code de l'urbanisme (CU), dans sa version issue de la loi ALUR, dispose que les règles d'urbanisme, contenues dans les documents approuvés d'un lotissement, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. La question de la combinaison des règles de caducité des clauses de nature réglementaire avec celles de nature contractuelle est ainsi posée dans cet arrêt. En l'espèce, un co-loti a obtenu, devant la Cour d'appel, la condamnation de son voisin en démolition de l'extension de sa maison au motif qu'elle ne respectait pas les dispositions du cahier des charges. Devant la Cour de cassation, le propriétaire de l'extension invoquait la caducité des règles d'urbanisme contenue dans le cahier des charges en application de l'article L.442-9 du CU et la suprématie de l'autorisation de construire délivrée par les services de l'urbanisme.

La Cour de cassation confirme l'arrêt d'appel en retenant que le cahier des charges, quelle que soit sa date, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les co-lotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues. Elle confirme sa jurisprudence antérieure à la loi du 24 mars 2014 en conservant au cahier des charges toute sa valeur malgré la modification apportée par la loi.

### Calcul du délai pour exercer le droit de préemption urbain sur des lots de copropriété

(Cass. Civ III : 24.3.16)

Le droit de préemption est une procédure permettant l'acquisition en priorité d'un bien immobilier mis en vente par une personne privée (particulier) ou morale (entreprise), par une personne publique telle qu'une commune. Cette opération doit être située dans des zones préalablement définies et dans l'objectif de réaliser une opération d'intérêt général. Toutefois, l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme exclut trois catégories d'opérations du Droit de préemption urbain (DPU) dont les lots de copropriété constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel, ou à usage professionnel et d'habitation. Pour que l'exemption joue,

l'immeuble doit être effectivement soumis au régime de la copropriété « à la date du projet d'aliénation, (...) soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai » (CU : L.211-4).

La Cour de Cassation casse l'arrêt de la Cour d'appel permettant à la commune de préempter un lot d'habitation au motif que le délai de dix ans court à compter de la publication du règlement de copropriété ou de l'état descriptif de division. Par conséquent, dix ans après la publication du seul état descriptif de division au service de la publicité foncière, le droit de préemption de la collectivité territoriale disparaît même si, dans le cas présent, l'immeuble ne disposait pas d'un règlement de copropriété.

### Quand le sursis à statuer sur une demande d'autorisation vaut refus

(CE : 9.3.16)

L'EPCI ou la commune peut décider de surseoir à statuer sur une autorisation d'urbanisme à partir de la publication prescrivant l'élaboration d'un PLU en se fondant sur l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme (anciens articles : L.111-7 à L.111-11). Elle justifie ce refus temporaire d'examiner la demande au motif que l'exécution du futur document d'urbanisme serait compromise ou rendrait plus onéreuse l'exécution de travaux publics. En l'espèce, un sursis à statuer avait été opposé à une demande de permis de construire en 2009, en application de l'article L.153-11 du CU (ancien article L.123-6). Cette décision avait été annulée par le tribunal administratif en 2010, qui avait estimé que la révision du plan d'occupation des sols n'était pas assez avancée pour justifier le sursis à statuer. Toutefois, le Maire avait de nouveau sursis à statuer en se fondant sur le fait que la révision du POS était plus avancée. La Cour administrative d'appel avait annulé ce second sursis à statuer. Le Conseil d'Etat confirme cette annulation car ce sursis doit être regardé au sens de l'article L.600-2 du CU. Ce dernier prévoit que lorsqu'un refus opposé à une demande d'autorisation d'urbanisme a fait l'objet d'une annulation juridictionnelle, cette demande ne peut pas faire l'objet d'un nouveau refus sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues après la date d'intervention de la décision annulée.

### Conditions d'indemnisation suite au refus illégal de permis

(CE : 15.4.16)

Un maire ou le représentant de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme peut s'opposer à l'octroi d'un permis de construire dans certaines circonstances. Inversement, un requérant peut demander une réparation en cas de refus illégal d'un permis de construire (Code de justice administrative : L.761-1). En l'espèce, une société

d'aménagement s'était vue refusée un permis de construire relatif à la construction d'immeubles par une commune en 2007. La cour administrative d'appel ayant condamné la commune à verser des dommages et intérêts à la société, celle-ci contestait cette décision devant la haute juridiction administrative.

Cet arrêt rappelle que « l'ouverture du droit à indemnisation est subordonnée au caractère direct et certain des préjudices invoqués ». Ainsi, pour être indemnisable, il doit exister un lien de causalité directe entre les préjudices invoqués et la faute commise par la commune. La perte de bénéfices ou le manque à gagner découlant de l'impossibilité de réaliser une opération immobilière revêtent un caractère éventuel.

En revanche, la juridiction administrative doit justifier de circonstances particulières (par exemple, l'état avancé des négociations commerciales) permettant d'obtenir l'indemnisation du requérant au risque de commettre une erreur de droit. Le Conseil d'État censure, donc, l'arrêt de la Cour d'appel pour ne pas avoir recherché si les circonstances particulières de l'espèce pouvaient justifier une indemnisation.

### Appréciation de l'intérêt à agir du voisin immédiat contre un permis de construire

(CE : 13.4.16)

Pour saisir le juge de l'excès de pouvoir contre une autorisation d'urbanisme, le propriétaire d'un bien ou d'un terrain doit justifier d'un intérêt à agir (Code de l'urbanisme : L.600-1-2 / ordonnance n°2015-638 du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme). En effet, le Code de l'urbanisme dispose qu'une personne n'est recevable à agir que lorsque le projet visé par le recours affectera « directement ses conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien ».

En l'espèce, la requérante avait saisi le tribunal administratif afin qu'il annule un permis de construire autorisant la réalisation de logements et d'une piscine. Le Conseil d'État retient que la justification de l'intérêt à agir était suffisante. Ainsi, il confirme l'arrêt du 10 juin 2015 en établissant que l'auteur du recours doit justifier son intérêt à agir en fournissant des éléments précis « en écartant (...) les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées ».

Toutefois, le juge se garde d'exiger du requérant qu'il apporte la preuve du caractère certain de l'atteinte. Enfin, la Haute juridiction précise que le voisin immédiat, eu égard à sa situation particulière, démontre en principe un intérêt à agir mais il n'a pas à démontrer une atteinte dans ses conditions d'occupation, d'utilisation et de jouissance. Par conséquent, la décision du Conseil d'État tend à modérer l'interprétation rigoureuse de la jurisprudence relative à l'intérêt à agir.

### Responsabilité pénale du cogérant de la SCI

(Cass. Crim : 22.3.16)

Des sanctions pénales (amende voire emprisonnement) peuvent être prononcées, en cas de construction illégale, à l'encontre des bénéficiaires des travaux (Code de l'urbanisme : L.480-4). Sont concernés « les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux ».

En l'espèce, un des associés d'une SCI, pénalement condamné, se pourvoit en cassation en affirmant ne pas être le bénéficiaire des travaux puisque ceux-ci portaient sur l'extension de la maison d'un autre associé. Ce dernier ayant été également pénalement condamné pour la réalisation de la construction litigieuse. Ainsi, la Cour de cassation confirme l'arrêt de la cour d'appel et considère que l'associé cogérant de la SCI est bénéficiaire des travaux dans la mesure où il a eu connaissance du caractère illégal des travaux dont la société bénéficiait.

### Possibilité pour une habitation en zone non constructible d'être raccordée au réseau d'eau et d'assainissement

(Rép. Min n°79030 : JO AN du 10.5.16)

Dans les zones inconstructibles telles que les zones naturelles ou agricoles, le code de l'urbanisme ne permet pas de créer des dessertes aux réseaux (eaux, électricité...). Un parlementaire s'interroge sur la possibilité pour le propriétaire d'un chalet, non raccordé aux réseaux et construit depuis 15 ans, de réaliser un branchement provisoire à l'électricité et du sort de ce branchement si une demande est formulée pour qu'il devienne définitif. Le maire peut-il refuser la transformation du branchement provisoire en branchement définitif ?

La réponse ministérielle précise que l'article L.111-12 du Code de l'urbanisme introduit une mesure de police de l'urbanisme qui permet à un maire de faire injonction à un gestionnaire de réseau, de refuser le raccordement définitif des constructions irrégulières aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone, quelle que soit la date d'édification des constructions tombant sous le coup de l'article susvisé. Cet article ne vise pas les branchements provisoires auquel le maire ne peut s'opposer. Mais la notion de raccordement provisoire n'est pas définie juridiquement quant à sa durée et ce raccordement provisoire doit être justifié par une installation provisoire. Toutefois, il est rappelé qu'un arrêt du Conseil d'État du 9 avril 2004 retient la notion de caractère d'urgence pour motiver l'annulation d'un refus de raccordement au réseau électrique eu égard aux conditions de vie des occupants d'une caravane installée irrégulièrement, sans se prononcer sur la durée de cette installation. Cette notion d'urgence est appréciée par le juge des référés au cas par cas.



## Collectivités locales

### CCAS/CIAS : analyse des besoins sociaux de la population

(décret n°2016-824 du 21.6.16 : JO du 23.6.16)

Les Centres communaux et intercommunaux d'action sociale (CCAS/CIAS) doivent réaliser chaque année une analyse des besoins sociaux de la population de leur ressort : familles, jeunes, personnes âgées, personnes handicapées et personnes en difficulté. Le décret du 21 juin 2016 précise que cette analyse consiste en un diagnostic sociodémographique à partir des données d'observation sociale du territoire<sup>6</sup>. L'analyse donne lieu à un rapport présenté au conseil d'administration (CASF : R.123-1).

### Modalités d'élaboration et d'adoption du schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au public

(décret n°2016-402 du 4.4.16 : JO du 6.4.16)

La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République contient des dispositions consacrées à l'accessibilité des services publics et prévoit notamment la création, conjointement avec l'État dans chaque département, d'un nouvel outil de planification : le schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au publics. Le décret n°2016-402 définit le contenu de cet outil, précise ses conditions d'élaboration, de suivi et les modalités de son adoption.

Chaque département doit avoir arrêté son schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au public avant le 31 décembre 2017. Le schéma doit comprendre (art. 1<sup>er</sup>) :

- pour l'ensemble du département, un bilan de l'offre existante, avec sa localisation et son accessibilité, une analyse des besoins en services de proximité et l'identification des territoires présentant un déficit d'accessibilité ;
- pour les territoires en déficit d'accessibilité, un programme d'action sur six années, destiné au renforcement de l'offre de services pour les territoires en déficit d'accessibilité ;
- un plan de développement de la mutualisation des services au public sur le territoire départemental.

Dans chaque département, une instance de suivi du programme d'actions est mise en place. Elle est composée d'EPCI à fiscalité propre et des collectivités ou organismes signataires de la convention relative à la mise en œuvre des actions inscrites dans le schéma (art. 2).

Pour l'élaboration du document, le préfet et le conseil départemental peuvent consulter tout partenaire susceptible d'être concerné par le schéma. Le projet de schéma est ensuite transmis aux EPCI, au Conseil régional et à la conférence territoriale de l'action publique pour consultation. Ceux-ci disposent d'un délai de trois mois pour émettre un avis (art. 3).

Une fois approuvé par le département, le Préfet arrête le schéma et veille à sa publicité, auprès de l'ensemble de la population. L'ensemble des schémas départementaux devront être arrêtés avant le 31 décembre 2017 (art. 4).

### Biens communaux cédés dans le cadre d'une location-vente

(Rép. Min n°16406 : JO Sénat du 17.3.16)

Cette réponse ministérielle fait le point sur la possibilité pour les communes de céder leurs biens dans le cadre d'un contrat de location-vente. Le ministre de l'Intérieur rappelle que les seuls biens aliénables appartenant à une commune sont ceux faisant partie du domaine privé. La consultation préalable du service des domaines est néanmoins requise avant la conclusion de la location-vente par acte authentique.

Par ailleurs, lorsque l'opération est réalisée au profit d'une entreprise et conduit à octroyer une aide à cette entreprise sous forme de rabais, la commune est tenue de respecter les dispositions du Code général des collectivités territoriales, en particulier pour la fixation par voie réglementaire du montant de l'aide, de son plafond et de la zone géographique sur laquelle elle s'applique ainsi que la conclusion d'une convention le cas échéant avec la Région ou le Département (CGCT : L.1511-3).

<sup>6</sup> Ce diagnostic est établi avec tous les partenaires, publics ou privés, qui participent à la mise en œuvre des actions de prévention et de développement social.

## Professionnels

### Professionnels de l'immobilier / modification du modèle de l'attestation de caution ou de consignation

(arrêté du 31.3.16 : JO du 12.4.16)

Les professionnels de l'immobilier soumis à la loi du 2 janvier 1970 dite « loi Hoguet » (agents immobiliers, syndicats de copropriété, gestionnaires de biens immobiliers) doivent justifier d'une garantie financière permettant le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés et spécialement affectée à ce dernier.

La garantie financière ne peut valablement résulter que de l'un des deux modes prévus par le décret du 20 juillet 1972 à savoir : le cautionnement déposé à la Caisse des dépôts et consignations ou la caution écrite donnée par certains organismes. À chacun de ces modes de garantie correspond un modèle d'attestation délivré au professionnel.

L'arrêté du 31 mars modifie les deux modèles. D'une part, la terminologie des organismes habilités à délivrer la garantie financière est modifiée (établissement de crédit, société de financement et entreprise d'assurance au lieu de banque, établissement financier habilité à donner caution, par une société de caution mutuelle). D'autre part, l'activité de syndic de copropriété qui est devenue une activité à part entière avec la loi du 24 mars 2014 est ajoutée.

On rappellera qu'un professionnel peut s'exonérer de l'obligation de justifier d'une garantie financière lorsqu'il déclare son intention de ne détenir aucun fonds, effet ou valeur. Cette possibilité est cependant exclue pour les activités de gestion immobilière et de syndic de copropriété, qui sont les seules pour lesquelles le professionnel détient nécessairement des fonds.

### Agent immobilier évincé / droit à indemnisation / responsabilité délictuelle de l'acquéreur

(Cass. Civ I : 6.4.16)

En 2008, la Cour de cassation approuvait la condamnation, sur le fondement délictuel, d'acquéreurs ayant fait perdre son droit à commission à un agent immobilier auquel ils s'étaient présentés sous une fausse identité, avant de traiter directement avec les vendeurs (Cass. Ass. plén : 9.5.08). La plus haute formation retenait que « même s'il n'est pas débiteur de la commission, l'acquéreur dont le comportement fautif a fait perdre celle-ci à l'agent immobilier, par l'entremise duquel il a été mandaté, doit sur le fondement délictuel, réparation à cet agent immobilier de son préjudice ».

L'arrêt du 6 avril 2016 est l'occasion de revenir sur ce qui peut constituer ou non un comportement fautif de l'acquéreur. Il est jugé en l'espèce que n'est pas fautif l'acquéreur, qui, non lié contractuellement à l'agent immobilier par l'intermédiaire duquel il a visité le bien, transmet une seconde offre d'achat, dans le délai de validité de la première offre à un autre agent immobilier.

De même, il est retenu que l'acceptation par les propriétaires, dans le délai de la première offre, d'une seconde offre plus intéressante proposée par un autre agent immobilier n'est pas constitutive d'une faute à l'égard de la première agence dès lors que la clause d'exclusivité du mandat était expirée.

## Droit général

### Taux de l'intérêt légal pour le second semestre 2016

(arrêté du 24.6.16 : JO du 26.6.16)

Les taux de l'intérêt légal pour le second semestre 2016, fixés par un arrêté du 24 juin 2016 sont respectivement de :

- 4,35 % (au lieu de 4,54 % pour le premier semestre 2016) pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels ;

- 0,93 % (au lieu de 1,01 % pour le premier semestre 2016) pour les autres cas.

Ces taux s'appliquent jusqu'au 31 décembre 2016.

## Fenêtre sur...

### Les acteurs

#### Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer et ministère du Logement et de l'Habitat durable

(Décret du 1.7.16 : JO du 2.7.16)

**Régine Engström** est nommée secrétaire générale, haute fonctionnaire de défense et de sécurité, commissaire aux transports et aux travaux publics et de bâtiment. Elle succède à ce poste à **Francis Rol-Tanguy**.

#### Commissariat général à l'Égalité des Territoires

(Décret du 1.7.16 : JO du 2.7.16 ; décret du 1.7.16 : JO du 2.7.16)

**Jean-Michel Thornary** est nommé commissaire général à l'Égalité des Territoires par décret du 1<sup>er</sup> juillet. Il remplace **Marie-Caroline Bonnet-Galzy**. **Jean-Luc Combe**, préfet, est nommé quant à lui directeur du développement des capacités des territoires au CGET.

#### Caisse de garantie du logement locatif social

**Maryse Prat** a été élue, le 15 juin 2016, à la présidence de la CGLLS. Elle succède à **Alain Cacheux**.

#### Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat

(communiqué de presse du 24.6.16)

**Valérie Fournier** a été élue présidente de la Fédération des ESH, le 16 juin 2016. Elle succède à **Christian Baffy**.

#### Foncière Logement

**Patrice Langinier** a été élu secrétaire général de la Foncière du logement, le 14 juin 2016. Il succède à **Christian Chevé**.

#### Agence Qualité Construction

**Laurent Peinaud** succède à **Jacques Jessenne** à la présidence de l'Agence Qualité Construction.

#### Observatoire National de la Précarité Énergétique

(communiqué de presse du 15.6.16)

**Bruno Lechevin** est nommé à la présidence de l'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE). **Jérôme Vignon**, Président de l'Observatoire National de la Pauvreté et de l'Exclusion Sociale (ONPES), en assure la vice-présidence.

## Édition

### ADEME



L'ADEME publie deux nouveaux guides « Isoler son logement » et « Copropriété : viser la sobriété énergétique ».

En savoir plus : lire Isoler son logement

En savoir plus : lire Copropriété : viser la sobriété énergétique »

### Individualisation des frais de chauffage



Cette fiche coéditée par l'ADEME, le ministère de l'Environnement, celui du Logement et l'ANIL explique les obligations réglementaires de la mesure d'individualisation des frais de chauffage.

En savoir plus : lire l'individualisation des frais de chauffage

### Se loger en France

Bernard Gérardin et Sylvain Leplâtre

Le rapport publié par l'ACMIL en décembre 2014 vient d'être republié dans une nouvelle version.

En savoir plus : lire le rapport, l'annexe, les monographies

### Portail [www.pour-les-personnes-agees.gov.fr](http://www.pour-les-personnes-agees.gov.fr)

La Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) a ouvert depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016, le portail [www.pour-les-personnes-agees.gov.fr/](http://www.pour-les-personnes-agees.gov.fr/) pour garantir une meilleure transparence dans la tarification en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

### Vade-mecum relatif à la lutte contre l'habitat indigne et informel dans les outre-mer

Un vade-mecum relatif aux modalités de mise en œuvre de la Lutte contre l'habitat indigne (LHI) et informel dans les départements d'outre-mer a été élaboré dans un cadre interministériel, avec la contribution de l'ANIL et des ADIL.

En savoir plus : lire le vade-mecum



Date de publication : 7 juillet 2016

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Géraldine Chalencon

Comité de rédaction : Maxime Chodorge, Roselyne

Conan, Thierno Diallo, Naima Kherbouche, Sandy

Lucier, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Dalila Mokrani,

Delphine Pereira, Mélanie Sene, Hilda Schmit, Marion

Tonat, Noémie Wagner, Mélisande Langeard

Assistante de rédaction : Laurinda Da Silva Guerra