

### SOMMAIRE

#### ÉTUDES & COMMENTAIRES

De nos partenaires	
Mise en œuvre du dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement	2
Aménager les territoires ruraux et périurbains	2
Rapport annuel 2015 du Défenseur des droits	2
Place et rôle des Fonds de solidarité pour le logement dans la politique sociale du logement : état des lieux et perspectives	3
Le surendettement des ménages, enquête typologique 2015	4
Le contentieux en copropriété	4
Bilan 2008-2014 de l'application de la loi DALO	5
Petites surfaces, surpeuplement, habitat dégradé : des conditions de logement plus difficiles après une séparation	5
21 <sup>ème</sup> rapport sur l'état du mal-logement en France	6
La mobilité résidentielle en France : des déménagements en baisse ces dix dernières années / La mobilité résidentielle des locataires du parc social : l'âge, les événements familiaux et les revenus comme principaux déterminants de la mobilité	6
Où vivent les familles en France ?	7
Risques et marchés immobiliers : l'influence du risque inondation sur le prix des logements / effets des politiques de prévention sur le prix des logements	7
La valeur verte des logements	7

#### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	8	Copropriété	17
Financement	8	Qualité de l'habitat	18
Fiscalité	10	Urbanisme	20
Location	12	Collectivités locales	21
Publics en difficulté	14	Professionnels	22
Contrats	15	Droit général	23
Assurance construction / Assurance habitation	16		

#### PROPOSITIONS, PROJETS

Projet de loi habilitant le Gouvernement à légiférer pour simplifier et rationaliser l'organisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction et la distribution des emplois de cette participation	24
--	----

#### FENÊTRE SUR...

Les acteurs		Les institutions	
Ministère du Logement et de l'Habitat Durable	25	LCA-FFB	25
Autorité environnementale	25		

#### ÉDITION

ANIL	25	Anah	26
Brochure relative à la réglementation de la construction et aux mesures de simplification	25	Agence Qualité Construction	26
Le guide « Aides financières 2016 »	25	Regard sur le mal-logement en Europe	26
Union sociale pour l'habitat	25		

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Mise en œuvre du dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement

Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier, deuxième rapport annuel, février 2016

Depuis la loi de programmation pour la cohésion sociale de 2005, l'État a la faculté de « procéder à l'aliénation de terrains de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de programmes de construction comportant essentiellement des logements dont une partie au moins est réalisée en logement social ». En janvier 2013, la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social a rénové le dispositif de recensement des biens mobilisables et de leurs modalités de cession avec décote de leur valeur vénale.

Dans son deuxième rapport annuel, la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (CNAUF), chargée de suivre le dispositif de mobilisation du foncier public, en présente le bilan 2015. Marqué au plan qualitatif par le renforcement de la mobilisation de l'ensemble des acteurs et la simplification du cadre législatif et réglementaire, au plan quantitatif, le bilan souligne une accélération du rythme des cessions et des résultats supérieurs aux objectifs. Les 70 cessions de foncier public avec ou sans décote réalisées en 2015 par l'État et ses opérateurs ainsi que par les établissements publics de santé permettront de construire près de 8 000 logements, dont 45 % de logements sociaux (le décret n° 2014-17543 du 30.12.14 fait entrer les établissements publics de santé dans le dispositif de mobilisation du foncier public). Ce résultat est notamment lié à la création du comité de suivi des cessions (réunissant la Délégation à l'action foncière et immobilière, France Domaine, la Direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages), à

l'instruction adressée aux préfets relative à la gouvernance du dispositif ou encore à l'application du régime de la décote aux réhabilitations et aux équipements publics compris dans les opérations.

Soulignant que depuis l'entrée en vigueur de la loi, le montant total de l'effort financier consenti par l'État est de l'ordre de 77 M€, le rapport formule trois nouvelles propositions : élaborer une revue d'actifs dans les communes carencées au titre de l'article 55 de la loi SRU ; calculer et communiquer pour chaque cession l'effort financier fait par l'État et les établissements publics propriétaires de foncier et enfin rendre publics et facilement accessibles en ligne la liste des terrains vendus annuellement à destination d'une production de logement par l'État ainsi que l'ensemble des arrêtés préfectoraux mentionnant les terrains cessibles avec une décote de logement social.

Pour 2016, le rapport fait état de l'élargissement du régime de la décote (LF 2016 : art. 54 / CGPPP : L.3211-7 / cf. [Analyse juridique n° 2015-38](#), partie « dispositions diverses »). Applicable jusqu'alors aux seules constructions nouvelles, celui-ci est élargi aux cessions d'anciens logements des personnels de l'État ou de ses établissements publics devant faire l'objet d'une réhabilitation pour y créer du logement social. « Cette évolution permettra notamment de concrétiser des cessions d'anciens logements associés à des casernes de gendarmerie ou des douanes ».

*En savoir plus : lire le rapport*

### Aménager les territoires ruraux et périurbains

Rapport Frédéric Bonnet, janvier 2016

Remis à la ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la ruralité, ce rapport s'appuie sur plus de quatre-vingt contributions d'associations d'élus ou de professionnels. Après avoir souligné la diversité et les atouts de ces territoires, le rapport propose des évolutions méthodologiques pour renforcer les moyens d'ingénierie publique et privée sur lesquels les élus locaux peuvent s'appuyer, améliorer la connaissance et la réflexion et favoriser l'expérimentation et l'innovation. La

question de la revitalisation des centres-bourgs, de l'étalement urbain, des lotissements est abordée et de nombreuses préconisations formulées. La création d'une agence nationale de la revitalisation rurale, celle d'ateliers de l'ingénierie locale associant acteurs publics et privés ou encore la mise au point de nouveaux référentiels pour les lotissements n'en sont que quelques exemples.

*En savoir plus : lire le rapport*

### Rapport annuel 2015 du Défenseur des droits

Défenseur des droits, janvier 2016

Le rapport annuel du Défenseur des droits, publié le 4 février 2016, fait le bilan de son action en 2015.

Dans une première partie, le rapport présente les chiffres de son activité : 7,2 % des dossiers de réclamations

concernaient le logement. Selon les éléments statistiques, les principaux critères de discrimination sont liés à l'origine ou à l'ethnie (2,7 %) et au handicap (2,1 %). Dans une moindre mesure, la situation de famille (0,6 %) et

l'état de santé (0,6 %) constituent également des facteurs de discrimination.

Puis, dans une partie dédiée aux activités de protection des droits et libertés, le rapport évoque quelques litiges dans lesquels il est intervenu. Concernant la lutte contre les discriminations dans l'accès au logement, une affaire y est relatée : l'attention du Défenseur des droits a été appelée par un agent immobilier sur le comportement d'un propriétaire qui aurait refusé de louer un appartement à sa cliente en raison de son origine. Une opération de « *testing* » a été menée par le Défenseur des droits. Constatant par procès-verbal le délit de subordination de la fourniture d'un bien ou d'un service à une condition fondée sur l'origine, le Défenseur des droits a décidé de traiter cette affaire par voie de transaction pénale (transaction qui a été ensuite homologuée par le procureur de la République – (décision n° 2015-013 du 7.4.15). Par ailleurs, le rapport rappelle que le Défenseur des droits traite chaque année plusieurs centaines de dossiers de ménages, qui bien que reconnus prioritaires DALO, n'ont reçu aucune proposition de logement social. À ce titre, le Défenseur a formulé plusieurs recommandations visant à favoriser l'effectivité du droit au logement pour les ménages modestes ou défavorisés, tant par la production de logements dont les niveaux de

loyers sont adaptés, que par la mobilisation adéquate du parc existant (décision n° 2015-291 du 14 décembre 2015).

Enfin, dans une partie dédiée aux activités de promotion de l'égalité et d'accès aux droits, le rapport présente quelques éléments de la recherche sur « l'analyse des facteurs et des pratiques de discriminations dans le traitement des demandes de logements sociaux à la communauté d'agglomération de Mantes en Yvelines, Nevers, Paris, Plaine Commune et Rennes Métropoles ». Une synthèse des résultats de la recherche est annoncée pour le début de l'année 2016. En outre, le rapport rappelle les outils mis en place pour les candidats à la location et pour les bailleurs à l'occasion de la campagne « Louer sans discriminer » : en lien avec différents acteurs représentant du secteur du logement (associations de propriétaires, de locataires, professionnels de l'immobilier et l'ANIL) ont été élaborés et diffusés un guide « Louer sans discriminer » destiné aux particuliers-propriétaires et un dépliant « Vous cherchez un logement à louer ? Discrimination, quels sont vos droits ? », à destination des candidats locataires. Pour 2016, un guide dédié spécifiquement aux professionnels de l'immobilier est annoncé.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Place et rôle des Fonds de solidarité pour le logement dans la politique sociale du logement : état des lieux et perspectives

ADF, DIHAL, DHUP, juin 2015

Institué par la loi relative à la mise en œuvre du droit au logement du 31 mars 1990, le Fonds de solidarité pour le logement (FSL) est l'outil financier du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées pour lutter contre le mal-logement. Il intervient sous forme d'aides directes ou indirectes. Il accorde aux familles et personnes ayant des difficultés financières ou cumulant des difficultés financières et d'insertion sociale, des aides à l'accès au logement (prêts, subventions, garanties aux bailleurs) ou des aides au maintien dans le logement (prêts ou subventions pour résorber des impayés de loyer, aides aux copropriétés dégradées, ainsi que des aides pour le paiement des factures d'eau, d'énergie et de téléphone). Le FSL finance, en outre, des mesures d'accompagnement social lié au logement et de gestion locative adaptée (financement d'aides aux suppléments de dépenses de gestion locative des associations et autres organismes : aides à la sous-location et à la gestion locative adaptée). Les missions du FSL n'ont cessé de s'élargir et de se diversifier depuis sa mise en place.

Par ailleurs, la loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004 a transféré la responsabilité administrative et financière du FSL au département (jusqu'à là, il a été piloté conjointement par l'État et le département). En outre, la pression des demandes qui lui sont adressées est de plus en plus forte et le contexte de sa mise en œuvre n'a cessé d'évoluer (organisation des

CCAPEX, mise en œuvre du DALO, accords collectifs départementaux, etc.). De son côté, l'État a mis en place de nouveaux moyens financiers pour accompagner les ménages vers et dans le logement (FNAVDL). C'est dans ce contexte qu'en 2013, la Délégation interministérielle à l'hébergement et l'accès au logement (DIHAL), l'Assemblée des départements de France (ADF) et la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) ont lancé conjointement une étude intitulée « Place et rôle des FSL dans la politique sociale du logement : état des lieux et perspectives ». L'objectif de cette étude qui vient de paraître est d'établir un panorama exhaustif des FSL, d'analyser les données et de dégager des pistes d'évolution. Il s'agit d'une première étape vers une réflexion collective sur le devenir des FSL.

Cette étude a mis en évidence la place incontournable du FSL dans les politiques sociales du logement, avec environ 340 M€ engagés par an au niveau national. Par ailleurs, l'étude relève que depuis leur intégration dans le FSL en 2005, les aides « énergie » sont devenues en 2009 le premier poste de dépense au niveau national. Ces aides ont conduit au renforcement de la logique de guichet social pour aider au paiement des factures. Parallèlement, des interrogations se posent, notamment sur la place des fournisseurs d'énergie dans le Fonds, l'articulation avec les tarifs sociaux ou le chèque énergie, mis en place par la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte. En matière de prévention des

expulsions, l'étude relève que le FSL est un outil parmi d'autres, dans la chaîne des dispositifs de prévention, d'où la nécessité de réaffirmer sa place (lien entre le FSL, la CCAPEX et la commission de surendettement). La situation de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'une mesure au titre d'un Plan de sauvegarde ou d'une OPAH et qui éprouvant des difficultés pour payer leurs charges et pouvant solliciter une aide du FSL ouvre rarement droit à cette aide. L'étude relève que, même rendue obligatoire depuis l'année 2000, cette aide ne figure pas dans tous les règlements intérieurs. Par ailleurs,

est préconisée une réflexion collective concernant les moyens à engager en direction des propriétaires occupants (notamment les personnes âgées avec de faibles retraites).

D'autres perspectives sont évoquées dans l'étude : par exemple, le renforcement du pilotage et de l'animation nationale des FSL, la définition de la notion de « contenu minimum » dans les règlements intérieurs et la mise en œuvre des FSL.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Le surendettement des ménages, enquête typologique 2015

Banque de France, janvier 2016

Fondée sur l'exploitation des 197 731 dossiers déclarés recevables par les commissions de surendettement en 2015, la dernière enquête typologique publiée par la Banque de France présente une synthèse des principaux constats dégagés au plan national ainsi qu'une déclinaison régionale et départementale des données relatives aux situations des ménages surendettés (profil socio-économique, niveau et structure de leurs ressources et de leur endettement). L'année 2015 est tout d'abord marquée par la diminution du nombre de dossiers de surendettement déposés à la Banque de France (- 5,9 %) ainsi que par la diminution de la part des crédits à la consommation dans l'endettement global (42,3 % contre 45,9 % en 2014 et 53,8 % en 2012), vraisemblablement sous l'effet des réformes en matière de dispositifs de lutte contre le surendettement et d'encadrement du crédit à la consommation. Hors dettes liées à des crédits immobiliers, l'endettement moyen par dossier s'établit à 27 325 € en 2015, soit un niveau proche de celui observé en 2014 (27 704 €). La prédominance des personnes vivant seules (65,2 %), de faibles ressources et une forte proportion de chômeurs ou inactifs caractérisent toujours la population des ménages surendettés qui compte toutefois près de 30 % de salariés en contrats à durée indéterminée, ouvriers ou employés.

Au regard du logement, et dans le prolongement de la tendance observée en 2014, l'année 2015 est marquée par une légère diminution de la part des locataires, au demeurant largement majoritaires (76,8 %) corrélative à une légère augmentation de la proportion de ménages propriétaires (11,2 % dont 8,2 % de propriétaires accédants). La part des dossiers comportant un

endettement immobilier consécutif à l'acquisition d'un bien ou à la réalisation de travaux s'élève ainsi à 13 % en 2015, pour un encours moyen de dette de 107 352 €, contre 11,8 % en 2014 et 10,8 % en 2013.

Dans plus de huit cas sur dix, les ménages surendettés conjuguent des crédits à la consommation et des arriérés de charges courantes, cet endettement « de nature mixte » reflétant leurs difficultés de trésorerie et de solvabilité. Le montant moyen des dettes à la consommation s'élève ainsi à 20 954 € (crédits renouvelables ou prêts personnels), les dettes de charges courantes atteignant quant à elles 5 634 € en moyenne (dettes de logement, dettes fiscales, dettes d'énergie et de communication). Si les dettes de logement (dont 388 M€ de dettes de loyers et charges locatives) ne représentent que 5,2 % de l'endettement global, elles sont toutefois recensées dans près d'un dossier de surendettement sur deux, pour un encours moyen de 4 367 €.

D'une manière générale, le niveau de ressources des personnes surendettées demeure faible, ce qui affecte les capacités de remboursement, c'est-à-dire les ressources disponibles pour apurer le passif après imputation des sommes nécessaires au paiement du loyer et des charges locatives, à la subsistance du débiteur et à celle de son foyer, ainsi qu'aux différentes charges courantes. Ainsi, plus d'un dossier sur deux demeure caractérisé par une absence de capacité de remboursement, celle-ci demeurant modeste ou très modeste dans 30 % des cas (inférieure à 450 €).

*En savoir plus : lire l'enquête*

## Le contentieux en copropriété

Direction des affaires civiles et du sceau du ministère de la Justice, janvier 2016

Le ministère de la Justice publie une étude sur le contentieux en copropriété de 2004 à 2014, réalisée sur la base de ses statistiques. L'étude comporte quatre parties : l'évolution des demandes entre 2004-2014, les demandes formées en 2014, leur répartition géographique et le sort des demandes. Plusieurs constats sont mis en perspective.

Le nombre de contentieux en copropriété devant les juridictions du premier degré (TGI et TI) a augmenté de 30 % en dix ans. En 2014, elles ont eu à connaître de 42 508 demandes, soit 4 % des demandes toutes matières confondues (hors juridictions spécialisées). On notera que

le contentieux locatif représente près de 18 % des demandes en 2014.

L'étude met par ailleurs en évidence la prédominance des demandes concernant un impayé de charges ; ainsi, 69 % des demandes portées en première instance en 2014 sont des actions en paiement contre 7 % pour les actions en nullité d'une assemblée générale.

Parmi les demandes formées pour des impayés en 2014, 67 % d'entre elles portent sur des sommes comprises entre 4 000 € et 10 000 €, alors que 14 % des sommes sont supérieures à 10 000 €.

Deux régions réunissent à elles-seules plus de la moitié des contentieux en paiement de charges de copropriété : l'Île-de-France (44 %) et la Provence-Alpes-Côte d'Azur (19 %). Deux départements se détachent avec leur nombre important de contentieux en demande de paiement : Paris (12 %) et la Seine-Saint-Denis (9 %).

Parmi les demandes formées en 2014, 641 portent sur des copropriétés en difficulté. La loi prévoit, en effet, la

possibilité de demander la désignation d'un administrateur provisoire auprès du président du TGI lorsque la copropriété rencontre des difficultés financières (loi du 10.7.65 : art. 29-1). Ces demandes sont très concentrées géographiquement puisque la région Île-de-France totalise 40 % des demandes de mise sous administration provisoire, dont 16 % formées devant le TGI de Bobigny.

Les demandes en matière de copropriété portées devant les tribunaux conduisent pour un quart d'entre elles à un abandon de procédure suite à un accord des parties ou à une radiation de l'affaire par exemple. Lorsque le TGI statue au fond, 36 % des demandes sont déboutées.

Enfin, la durée moyenne de la procédure en paiement de charges varie de 3,9 mois devant le juge de proximité à 13,4 mois devant le TGI.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Bilan 2008-2014 de l'application de la loi DALO

Rapport du comité de suivi du DALO, janvier 2016

Le 10<sup>ème</sup> rapport du comité de suivi du Droit au logement opposable (DALO) intitulé « Le Bilan du Droit au logement opposable pour la période 2008-2014 » a été remis à la ministre du Logement le 12 janvier 2016. Le comité de suivi met en exergue l'évolution du nombre de recours ainsi que le taux de décisions favorables depuis 2008, les motifs des recours retenus par les commissions départementales de médiation, l'évolution du nombre de ménages logés, les types de contingents mobilisés, le profil des requérants, etc.

Ainsi, 82 028 ménages, bénéficiaires d'une décision favorable au titre du DALO ont été relogés depuis 2008 et ce chiffre est en constante augmentation. Toutefois, dans les départements tendus, 59 502 ménages restaient à reloger en 2014, ce qui traduit une répartition géographique très inégale des difficultés d'accès au logement. Cette disparité territoriale se retrouve également en matière de nombre de dossiers déposés (l'ensemble des 83 départements enregistrant moins de 1 000 recours en 2014 ne représente que 15 % des

recours au niveau national) et de taux de décisions favorables (s'échelonnant de 14 à 74 %). À noter que 85 % des recours se concentrent dans 17 départements (les 8 départements franciliens, le Var, les Alpes-Maritimes, les Bouches-du-Rhône, la Gironde, la Haute-Garonne, la Loire-Atlantique, le Nord, l'Hérault et le Rhône). 21 % des requérants sont des familles avec enfants, et 39 % des familles monoparentales. Le comité de suivi relève également que plus de 51 % des requérants bénéficient de revenus supérieurs au SMIC.

Aussi, afin d'accélérer le relogement des familles reconnues prioritaires au titre du DALO, la ministre du Logement a confié à la présidente du comité de suivi DALO, une mission d'identification des leviers permettant la mise en œuvre du plan d'action lancé en octobre 2014. Pour mémoire, ce plan vise à mieux utiliser les outils à disposition des préfets, à inciter tous les réservataires à se mobiliser pour loger les ménages DALO et à accompagner ces ménages.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Petites surfaces, surpeuplement, habitat dégradé : des conditions de logement plus difficiles après une séparation

DREES, Études & résultats n° 947, janvier 2016

Dans cette étude, la DREES s'intéresse aux conditions de logement des familles monoparentales, recomposées, des personnes seules sans enfant et des parents qui vivent seuls sans leur(s) enfant(s).

L'étude porte sur 16 millions de ménages en France métropolitaine et dont la personne de référence a entre 25 et 59 ans. Entre 2001 et 2013, la part des familles monoparentales a progressé de 10 à 12 % et celle des personnes seules de 20 à 25 %. Les familles monoparentales disposent de ressources plus faibles et

sont généralement locataires d'un logement HLM (39 %) contre 14 % pour les familles traditionnelles et 18 % pour les familles recomposées. De plus, elles sont moins souvent propriétaires de leur logement ou accédants à la propriété (32 %) contre 69 % pour les familles traditionnelles. 70 % des familles monoparentales perçoivent une aide au logement... 20 % d'entre elles rencontrent des difficultés à payer les frais liés à leur logement. Il s'agit de 29 % pour les parents qui vivent seuls sans leur(s) enfant(s) et de 15 % pour les personnes

seules sans enfant. En outre, près de la moitié des familles monoparentales et des parents vivant seuls sans leur(s) enfant(s) vivent dans des grandes aires urbaines (y compris Paris) contre un peu plus du tiers des familles recomposées. Celles-ci habitent le plus souvent dans des zones urbaines sensibles et ont plus tendance à déclarer ne pas s'y plaire.

Les familles monoparentales vivent moins souvent dans des maisons individuelles (41 %) que les couples avec enfants (72 %) mais plus que les personnes seules. De plus, elles ont plus tendance à vivre dans des logements anciens puisque 59 % de leurs logements ont été construits avant 1975 contre 46 % des familles en couple

avec enfants. Enfin, elles disposent en moyenne de 24 m<sup>2</sup> habitables de moins que les familles avec deux parents, traduisant généralement un surpeuplement. Ce phénomène concerne d'ailleurs 18 % des familles monoparentales contre 10 % des familles recomposées et 7 % des familles avec deux parents. Finalement, les parents qui vivent sans leur(s) enfant(s), seuls ou en couple disposent de logement en moyenne plus grands que les personnes seules ou en couple n'ayant jamais eu d'enfant. Paradoxalement, ils sont plus nombreux à trouver qu'il manque une pièce dans leur logement.

*En savoir plus : lire l'étude*

## 21<sup>ème</sup> rapport sur l'état du mal-logement en France

Fondation Abbé Pierre, janvier 2016

Le 28 janvier 2016, la Fondation Abbé Pierre (FAP) présentait son 21<sup>ème</sup> rapport annuel sur l'état du mal-logement s'intéressant en particulier à ses impacts sur la santé. Au-delà de la mise à jour du tableau de bord quantitatif sur le mal-logement, la FAP dresse un état des lieux nourri d'expériences de terrain et de témoignages de ménages accompagnés.

La première partie du rapport porte sur les conditions de vie et l'état de santé des personnes en situation de grande vulnérabilité. Différents exemples concrets montrent alors les difficultés pratiques à concilier l'accès au soin et à un logement, notamment dans les situations les plus transitoires ou les plus précaires. Pour y remédier, le rapport souligne la nécessité que les acteurs, entreprises et pouvoir publics, décroisent leurs approches.

Concernant les conséquences du mal-logement sur la santé, le rapport rappelle dans un premier temps que l'extrême précarité des conditions de vie, combinée à une absence ou à un recours tardif aux soins médicaux, génère des pathologies dangereuses. Il souligne aussi que les liens entre problématiques de santé et de logements sont clairement établis en matière d'insalubrité, de saturnisme ou de précarité énergétique. Pour autant, certaines pathologies dues à l'habitat restent difficilement

identifiables. De plus, le rapport témoigne de situations de fragilités sociales et résidentielles qui ont un impact sur la santé (instabilité résidentielle, précarité monétaire, surpeuplement, lieu d'habitation) et souligne, à l'inverse, que les problèmes de santé peuvent aussi constituer l'élément déclencheur ou aggravant de difficultés pouvant conduire à la perte d'un logement. Enfin, l'accès aux soins et à un logement adapté est d'autant plus difficile que les personnes connaissent des situations de grande vulnérabilité aussi bien liées à la santé (handicap, perte d'autonomie, maladie mentale...) ou à des conditions d'habitat très précaires (malades sans domicile personnel, personnes sortant d'hôpital ou de maternité sans solution d'hébergement, personnes dans des conditions de logement si dégradées qu'elles rendent impossible toute intervention à domicile pour les professionnels de santé...).

La FAP livre également son analyse de la coordination des services de prise en charge médicale et sociale. Après un tour d'horizon détaillé des innovations et des évolutions des pratiques, elle propose des pistes favorisant une amélioration structurelle des réponses en direction des personnes fragiles et défavorisées et insiste sur la nécessité d'un accompagnement pluridisciplinaire précoce.

*En savoir plus : lire le rapport*

## La mobilité résidentielle en France : des déménagements en baisse ces dix dernières années / La mobilité résidentielle des locataires du parc social : l'âge, les événements familiaux et les revenus comme principaux déterminants de la mobilité

Caisse des dépôts et consignations, Éclairages n° 9 et 10, février 2016

Compte tenu du contexte économique et du vieillissement de la population, la mobilité résidentielle diminue sur la période 2009-2013 et est inférieure aux niveaux constatés depuis 3 décennies : 7,5 % des ménages ont déménagé chaque année sur la période la plus récente alors qu'approximativement 9 % des ménages étaient mobiles les années précédentes. Ces publications retrouvent les principaux facteurs structurels explicatifs

des mobilités résidentielles : les caractéristiques du logement, les événements familiaux et professionnels. La mobilité des ménages du parc social fait l'objet d'une étude spécifique. Dans ce cas, il est fait le constat de l'influence d'un facteur supplémentaire : le revenu. Toutes choses égales par ailleurs, les locataires du parc social les plus modestes, mais surtout les plus aisés, déménagent plus fréquemment que les autres. L'étude

propose une explication : il est possible que les premiers se voient offrir plus fréquemment des opportunités de

mobilité à l'intérieur du parc social, alors que les seconds auraient plus d'opportunités dans le parc privé.

*En savoir plus : lire l'éclairage n° 9 et n° 10*

## Où vivent les familles en France ?

Guillemette Buisson, Liliane Lincot, INSEE Première n° 1582, janvier 2016

Dans cette étude, l'Insee s'intéresse aux familles vivant avec au moins un enfant mineur. En 2012, parmi les 28 millions de ménages que comprend la France, 8 millions ont un enfant mineur. Ces familles vivent le plus souvent dans des grandes aires urbaines (84 %), les autres aires urbaines accueillant entre 4 % et 7 % des familles avec enfant(s) mineur(s). Proportionnellement au nombre de ménages, les villes en périphérie des grands pôles urbains accueillent le plus de famille avec enfant(s) mineur(s) que les villes centres. Cela s'explique par la part importante de logements de grande taille et à des prix accessibles situés en périphérie. À titre illustratif, 80 % des ménages en couronne vivent dans un logement de 4 pièces et plus. Toutefois, la part de familles avec enfant(s) mineur(s) a baissé de 7 points entre 1990 et 2012 passant ainsi de 35 % à 28 % sur la même période. Cette baisse est plus marquée en périphérie (8 %) que dans les villes centres (6 %). Dans les grandes aires urbaines de Lyon, Marseille et Toulouse cette tendance de baisse est davantage marquée en banlieue que dans les centres villes.

Les familles à bas revenus sont plus présentes dans les villes centres des grandes aires urbaines, dans le sud de la France, dans les départements d'outre-mer (DOM) et dans les départements du nord. Ces communes concentrent aussi la plus forte proportion de familles monoparentales avec enfant(s) mineur(s) à l'exception du nord de la France (20 %). Cette part atteint 31 % des familles pour les villes-centres des grands pôles urbains et même 50 % dans les DOM. Le surpeuplement touche près de 40 % des familles avec enfant(s) mineur(s) vivant dans les villes-centres de Paris et Nice en raison de l'offre limitée des logements de grande taille et de leur prix. En revanche, les conditions de vie sont meilleures en Bretagne et Pays de la Loire où moins de 4 % des familles avec enfant(s) mineur(s) vivent dans des logements surpeuplés. De plus, la part des familles monoparentales y est inférieure à la moyenne nationale (17 %).

*En savoir plus : lire l'étude*

## Risques et marchés immobiliers : l'influence du risque inondation sur le prix des logements / effets des politiques de prévention sur le prix des logements

CGDD, Le point sur n° 214 et n°215, novembre 2015

Dans ces articles sur les risques et marchés immobiliers, le CGDD s'intéresse à l'influence du risque d'inondation sur les prix des logements ainsi que les effets des politiques de préventions sur ceux-ci.

Le CGDD estime à 3,7 millions le nombre de logements situés en zone inondable. Leur prix est impacté par l'exposition aux risques, uniquement dans la période suivant immédiatement une catastrophe naturelle. En l'absence de sinistre, la présence d'un risque d'inondation n'a pas d'effet sur le prix du bien. Cela s'explique par le fait que les marchés immobiliers ont du mal à prendre en compte le risque et donc l'intègre a posteriori. De plus, les acheteurs qui n'ont pas toujours une information complète du logement et de son environnement, ont du

mal à appréhender le risque et tendance à le sous-estimer, l'ignorer ou alors le surestimer.

Face aux risques, l'action de l'État est celle de la prévention via la maîtrise de l'urbanisation et l'information des ménages en zone à risque. Ces politiques de prévention visent à assurer la sécurité des personnes et à réduire les dommages des catastrophes naturelles. Elles ont donc un effet sur les prix du logement et du foncier. Les résultats de l'étude montrent que l'impact de ces mesures varie en fonction de la zone et du type de logement.

*En savoir plus : lire les articles sur « l'influence du risque inondation sur le prix du logement » et sur « les effets des politiques de prévention sur le prix des logements »*

## La valeur verte des logements

Conseil supérieur du notariat, novembre 2015

L'étude réalisée par l'association DINAMIC, sur les transactions des logements anciens effectuées en 2014 dont les valeurs des étiquettes du DPE sont renseignées, a permis de chiffrer l'impact de l'étiquette de performance énergétique sur la plus-value réalisée à la revente d'un bien immobilier.

Par la seule répartition du DPE énergie à partir de l'échantillon, les auteurs montrent que quel que soit le type de logements (maisons, appartements), les régions

du Sud se caractérisent par une meilleure performance énergétique que les régions du Nord. Ce constat s'explique par l'influence du climat sur l'étiquette énergétique.

Par ailleurs, elle montre que l'effet des lettres du DPE énergie, exprimé en proportion du prix du bien, est moins souvent significatif en appartements qu'en maisons et plus faible dans les zones de prix élevés. L'écart de valeur

constaté en moyenne d'une lettre à l'autre sur la période 2014 est variable selon les lettres et les régions.

Ainsi, pour chaque région et chaque zone climatique, les valeurs estimées à partir de leur modèle statistique permet de chiffrer en pourcentage les avantages de la « valeur verte » sur le prix par rapport à un bien classé D, toutes choses égales par ailleurs. Par exemple, dans la région Champagne-Lorraine-Alsace, une maison dont l'étiquette énergie est classée C à 95 % de chance de se vendre entre 3 % et 10 % plus cher qu'une maison dont l'étiquette est D. Cet impact sur le prix de vente des

appartements classés A, B, C et E n'est pas mis en évidence sur cette région et dans toutes les régions du Nord. Pour les régions du Sud, exceptée la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, les appartements classés A/B ont une plus-value qui varie entre 8 % et 20 % par rapport aux appartements classés D.

En France métropolitaine, les logements classés F-G ont une décote par rapport à ceux classés D. Elle varie entre 3 % et 18 % pour les maisons et entre 2 % et 16 % pour les appartements.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Actualité juridique

### Loi

#### Logement et la loi de modernisation de notre système de santé

(loi n° 2016-41 du 26.1.16 : JO du 27.1.16)

Promulguée le 26 janvier 2016, cette loi s'inscrit dans le cadre de la stratégie nationale de santé lancée par le Gouvernement en 2013. Elle vise à renforcer la prévention et à créer de nouveaux droits pour les patients. Elle contient 227 articles, dont 6 articles en lien avec le logement. Ils concernent notamment le « droit à l'oubli » dans le cadre de la souscription d'une assurance-

emprunteur (cf. § Financement), le traitement des logements insalubres devenus vacants et le renforcement de la lutte contre la présence de plomb et d'amiante. Enfin, une disposition spécifique est insérée dans la loi du 6 juillet 1989 (art. 14-2) concernant les logements mis en location par l'Assistance publique - Hôpitaux de Paris (AP-HP), les hospices civils de Lyon et l'Assistance publique - Hôpitaux de Marseille.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-06*

### Financement

#### Accès au crédit immobilier et à l'assurance-emprunteur : risque aggravé de santé et « droit à l'oubli »

(grille de référence du 4.2.16)

La loi de modernisation de notre système de santé fixe à dix ans maximum (cinq ans pour les cancers survenus avant 18 ans) après la date de fin du protocole thérapeutique, le délai au-delà duquel le dispositif du « droit à l'oubli » s'applique pour tous les anciens malades d'un cancer. Dans ce cadre, l'assureur n'a pas à prendre en compte des informations médicales fournies par l'assuré relatives à ces pathologies passées et aucune surprime, ni exclusion de garantie ne peut être appliquée (cf. [Analyse juridique n° 2016-06](#)).

Une première grille de référence adoptée le 4 février 2016 par les partenaires de la convention AERAS permet aux anciens malades de certains cancers et de l'hépatite C de bénéficier de ce dispositif au terme d'un délai :

- d'un an après la fin du traitement et sans rechute pour les anciens malades d'un cancer du col de l'utérus, de certains cancers du sein ou d'un mélanome de la peau et pour les anciens malades de l'hépatite C ;

- compris entre trois et dix ans après la fin du traitement et sans rechute pour les anciens malades d'un cancer de la thyroïde ou du testicule ;
- de 48 semaines après la fin du traitement et sans rechute pour l'hépatite virale C.

#### Plans d'épargne-logement / nouveau taux de rémunération à compter du 1<sup>er</sup> février 2016 / prorogation des contrats / plans d'épargne-logement inactifs

(arrêté du 28.1.16 : JO du 31.1.16 ; arrêté du 10.2.16 : JO du 19.2.16 et décret n° 2016-73 du 29.1.16 : JO du 31.1.16)

Trois textes réglementaires sont intervenus dans le domaine de l'épargne-logement. Deux arrêtés concernent respectivement le taux de rémunération des PEL ouverts à compter du 1<sup>er</sup> février 2016 et les modalités de prorogation des PEL en cours et ceux ouverts à compter du 1<sup>er</sup> mars 2016.

Par ailleurs, l'article 140 de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances a modifié, pour les PEL qui ne sont plus alimentés et dont les titulaires ne détiennent aucun autre compte dans le même établissement (PEL « orphelins »), le délai de



transfert des fonds à la Caisse des dépôts et consignations ainsi que le délai au terme duquel les sommes deviennent la propriété de l'État. Un décret en date du 29 janvier 2016 adapte l'article réglementaire correspondant du Code monétaire et financier (Code monétaire et financier : R.312.20).

#### ■ Nouveau taux de rémunération pour les PEL ouverts à compter du 1<sup>er</sup> février 2016

Le taux de rémunération des PEL souscrits à compter du 1<sup>er</sup> février 2016 est fixé à 1,5 % (contre 2 % pour les plans ouverts entre le 1<sup>er</sup> février 2015 et le 31 janvier 2016). Par voie de conséquence, ce taux de rémunération impactera mécaniquement le taux d'intérêt du prêt PEL associé qui s'établira à 2,7 % commission de gestion comprise (contre 3,2 % pour les plans ouverts entre le 1<sup>er</sup> février 2015 et le 31 janvier 2016). Compte-tenu du nouveau taux de rémunération, la prime d'épargne sera égale à 2/3 du montant des intérêts acquis. À noter que l'arrêté du 25 février 2011 qui exprimait le calcul de la prime en fraction du montant des intérêts acquis est abrogé. Pour mémoire, un autre arrêté du même jour fixe le mode de calcul (inchangé) de la prime ([cf. Analyse juridique n° 2011-05](#)).

#### ■ Modalités de prorogation des PEL / tacite reconduction annuelle

Un arrêté du 10 février 2016 prévoit que les contrats de Plan épargne-logement ouverts à compter du 1<sup>er</sup> mars 2016 d'une durée contractuelle inférieure à dix ans doivent comporter une clause de prorogation tacite annuelle qui sera applicable jusqu'aux dix ans du plan. Pour mémoire, la durée d'un PEL est obligatoirement comprise entre quatre et dix ans.

À compter de l'échéance contractuelle du plan, l'établissement de crédit informe chaque année, par écrit, sur support papier ou durable et au moins un mois avant la date anniversaire du plan, de la prorogation de ce dernier. Le plan est prorogé, sauf décision expresse contraire notifiée par le titulaire, au plus tard cinq jours ouvrés avant sa date anniversaire.

La même mesure de prorogation tacite annuelle à l'échéance du contrat s'appliquera à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016 aux PEL en cours. Pour ces contrats, les établissements de crédit informent par écrit de l'application de ces nouvelles dispositions à leurs contrats.

#### ■ Plans d'épargne-logement inactifs

Un décret du 29 janvier 2016 intègre les nouveaux délais introduits par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances pour les PEL « orphelins ».

Dès lors qu'un PEL « orphelin » est considéré comme inactif, les dépôts seront déposés à la Caisse des dépôts et consignations à l'issue d'un délai de 20 ans à compter de la date du dernier versement. En application de la prescription trentenaire, les sommes déposées et non réclamées à la Caisse des dépôts et consignations seront acquises à l'État dix ans après leur dépôt.

En présence d'un PEL dont le titulaire détient un autre compte ouvert à son nom dans le même établissement, ce sont les délais mis en place initialement par la loi du 13 juin 2014 qui s'appliquent.

Pour mémoire, dans cette situation, le PEL sera considéré comme inactif si le titulaire n'a pas effectué d'opération sur un autre compte sur une période de cinq ans décomptée à partir de la fin de la période d'indisponibilité contractuelle des sommes versées. Les dépôts seront déposés à la Caisse des dépôts et consignations à l'issue d'un délai de dix ans. En application de la prescription trentenaire, les sommes déposées et non réclamées à la Caisse des dépôts et consignations seront acquises à l'État 20 ans après leur dépôt.

*En savoir plus : consulter le site de la Banque de France*

#### Maintien du taux du livret A à 0,75 % pour la période du 1<sup>er</sup> février 2016 au 31 juillet 2016

(arrêté du 25.1.16 : JO du 28.1.16)

Le taux du livret A est maintenu à 0,75 % pour la période considérée. Pour mémoire, plusieurs prêts liés au financement des logements ou de produits d'épargne ont un taux calculé en référence ou correspondant au taux du livret A. C'est notamment le cas du Prêt locatif social (PLS), du Prêt locatif intermédiaire (PLI), du Prêt social location accession (PSLA) et des prêts d'Action Logement. Cependant pour ces derniers, en application du taux plancher fixé à l'article R.313-20-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), le taux plafond des offres de prêts émises aux personnes physiques en 2016 par les organismes collecteurs d'Action Logement est maintenu à 1 % pour toute l'année 2016.

Le taux de rémunération du compte épargne-logement, qui correspond au 2/3 du taux du livret A, reste fixé, pour la même période à 0,50 % ([cf. Analyse juridique n° 2008-08](#)). Pour mémoire, les plans d'épargne-logement ne sont pas concernés par cette procédure de fixation du taux d'intérêt (cf. supra).

Le taux d'intérêt du prêt, pour les intérêts acquis pour cette période s'établit à 2 %. En conséquence, et en application de l'article R.331.72 5 du CCH, les prêts complémentaires au prêt conventionné ne devront pas avoir un taux supérieur à 2 % (taux actuariel correspondant à un taux proportionnel de 1,982 %).

#### DOM / accession très sociale dans les départements d'outre-mer : cumul avec le PTZ

(arrêté du 21.1.16 : JO du 4.2.16)

Pour mémoire, l'aide au titre du Logement évolutif social (LES) est une subvention de l'État destinée aux personnes physiques à faibles revenus pour financer l'acquisition de sa résidence principale. Cette subvention ne s'applique pas à Mayotte. Elle est exclusive de toute aide de l'État. Toutefois, un arrêté en date du 22 septembre 2012 (JO du 29.9.12) a autorisé, par dérogation à ce principe, et pour une période de trois ans le cumul de l'aide avec le PTZ.

L'arrêté du 21 janvier 2016 modifie l'arrêté du 29 avril 1997 et prolonge la possibilité de cumul entre LES et PTZ

dans les DOM jusqu'au 31 décembre 2017 (cette date correspondant à la fin du dispositif PTZ actuel).

## Fiscalité

### Évolutions relatives aux critères d'éligibilité du crédit d'impôt transition énergétique

(arrêté du 17.2.16 : JO du 27.2.16 et décret n° 2016-235 du 1.3.16 : JO du 3.3.16)

Ces textes viennent en application de la loi de finances pour 2016 (cf. [Analyse juridique n° 2015-38](#)).

L'arrêté du 17 février 2016 pris en l'application de l'article 200 quater du Code général des impôts (CGI) relatif au CITE modifie les dispositions de l'article 18 bis de l'annexe IV du même Code. Il concerne les caractéristiques requises pour l'éligibilité des pompes à chaleur permettant d'assurer le chauffage et la fourniture d'eau chaude sanitaire (modification des critères d'efficacité énergétique contenus dans le tableau du cinquième alinéa du 1° du 3 de l'article 18 bis).

Le décret du 1<sup>er</sup> mars 2016 modifie l'article 46 AX de l'annexe III au CGI relatif au crédit d'impôt pour la transition énergétique (CGI : art. 200 quater). Ainsi, l'acquisition d'une chaudière à condensation n'est plus éligible au CITE, cet équipement est remplacé par l'acquisition d'une chaudière à haute performance énergétique. En outre, l'obligation de répondre aux critères de qualification RGE est étendue aux entreprises sous-traitantes s'occupant de la pose d'équipements ou de matériaux éligibles et plus seulement l'entreprise donneuse d'ordre. Ces dispositions s'appliquent pour les dépenses payées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

### Assouplissement des modalités d'application relatives aux attestations pour bénéficier des taux réduits de TVA lors de la réalisation de travaux

(BOFIP : 2.3.16)

Les taux réduits de TVA (5,5 % et 10 %) concernent les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien (CGI : art. 279-0 bis) ainsi que les travaux relatifs à la performance énergétique (CGI : art. 278-0 bis A) définis à l'article 200 quater du CGI. Ne sont pas concernés les travaux relatifs à la construction ou à la reconstruction. L'application du taux réduit de TVA est possible lorsque les attestations n° 1300-SD (CERFA n° 13947) et n° 1301-SD (CERFA n° 13948) sont complétées.

L'administration fiscale, pour alléger les démarches administratives qui peuvent peser sur les clients et les professionnels, permet que l'attestation simplifiée n° 1301-SD ne soit pas établie si le montant des travaux est inférieur à 300 euros (TTC), à condition que la facture comporte les principales informations (nom et adresse du client et de l'immeuble, objet des travaux, nature des

travaux et mention attestant que l'immeuble est achevé depuis plus de deux ans).

### Actualisation des coefficients d'érosion monétaire applicables aux cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles

(BOFIP : 15.12.15)

Les communes ou les EPCI peuvent instituer une taxe sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles afin d'imposer le gain réalisé par le propriétaire, à la suite de l'ouverture d'un terrain à l'urbanisation.

L'administration fiscale a publié les coefficients d'érosion monétaire applicables aux cessions intervenant en 2016. L'actualisation de cet indice permet le calcul de l'assiette de cette taxe (CGI : art. 1529 et 1605 nonies). Elle est égale à la plus-value réalisée, déterminée par différence entre le prix de cession du terrain et le prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac. Afin de simplifier le calcul du prix d'acquisition actualisé, la doctrine fiscale admet que les contribuables utilisent, pour les cessions réalisées depuis 2012, des coefficients d'érosion monétaire.

### Réduction d'impôt dite « Malraux » et contrat de vente d'immeuble à rénover

(BOFIP : 28.12.15)

La réduction d'impôt sur le revenu « Malraux » s'applique aux opérations de restauration partielles d'un immeuble situé dans un secteur sauvegardé, une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou une Aire de mise en valeur de l'architecture et du Patrimoine (AVAP). Elle s'applique également dans les quartiers anciens dégradés bénéficiaires du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) et du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Les travaux peuvent être réalisés dans le cadre d'un contrat de Vente d'immeuble à rénover (VIR), prévu à l'article L.262-1 du CCH. Ils constituent un élément du prix d'acquisition de l'immeuble (BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10 au II-H § 140).

Ces travaux ne permettent pas de déterminer les revenus fonciers imposables à l'impôt sur le revenu, ainsi, il n'existe pas de double avantage avec la réduction d'impôt.

Par ailleurs, pour bénéficier de cette réduction d'impôt sur le revenu et conformément aux dispositions du II de l'article 199 terdecies du CGI, le montant des travaux doit

être réalisé par le vendeur dans le cadre d'un contrat de VIR et payé par l'acquéreur selon l'échéancier prévu au contrat. Les autres conditions doivent être nécessairement remplies (plafonnement des dépenses éligibles, justificatifs des dépenses liées aux travaux). Néanmoins, si le contribuable renonce au bénéfice de la réduction d'impôt « Malraux », les dépenses liées aux travaux conservent leur traitement fiscal de droit commun au regard des revenus fonciers et, à ce titre, ne sont pas déductibles.

### Plafonds de loyer et de ressources des investissements immobiliers locatifs : actualisation pour 2016

(BOFIP : 29.1.16)

L'administration fiscale a actualisé les plafonds de loyer et de ressources des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif pour l'année 2016. Ces dispositifs sont subordonnés à la mise en location des logements selon des loyers qui ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret. De même, ces dispositifs sont soumis à la mise en location des logements à des locataires dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par décret. Les plafonds de loyer et de ressources varient en fonction du territoire et du dispositif d'incitation fiscale à l'investissement immobilier locatif concernés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

L'actualisation concerne sept dispositifs :

- Besson neuf (CGI : art. 31, I-1<sup>o</sup>-g) ;
- Besson ancien (CGI : art. 31, I-1<sup>o</sup>-j) ;
- Robien classique et recentré (CGI : art. 31, I-1<sup>o</sup>-h) ;
- Borloo neuf (CGI : art. 31, I-1<sup>o</sup>-l) ;
- Borloo ancien ou conventionnement « Anah » (CGI : art. 31, I-1<sup>o</sup>-m) ;
- Scellier en métropole et en outre-mer (CGI : art. 199 septuagies) ;
- Duflot / Pinel en métropole et en outre-mer (CGI : art. 199 novuagies).

Concernant les baux conclus ou renouvelés en 2016, en métropole, les plafonds de loyer pour l'investissement locatif Duflot / Pinel sont les suivants :

Zones	Loyer maximal mensuel des logements (en €/m <sup>2</sup> de surface utile)
Zone Abis	16,83
Zone A	12,50
Zone B1	10,07
Zone B2	8,75

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2013-01

### Taxe sur les micro-logements : actualisation pour 2016

(BOFIP : 21.1.16)

La taxe sur les micro-logements (CGI : art. 234) est applicable aux loyers perçus pour des logements d'une surface habitable inférieure ou égale à 14 m<sup>2</sup> situés dans des communes classées en Zone A (zones tendues), lorsque le loyer mensuel hors charges du bien excède un plafond fixé par décret. Ainsi, pour les loyers perçus en 2016, le seuil d'application de la taxe s'établit à 41,64 € par mètre carré de surface habitable.

### Seuil d'exonération des locations ou sous-locations d'une partie de la résidence du bailleur : actualisation 2016

(BOFIP : 3.2.16)

Les contribuables louant un logement ou une chambre meublée à un tiers sont assujettis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques au titre des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Toutefois, il existe un plafond d'exonération pour les bailleurs louant leur bien à un prix qualifié de « raisonnable ».

Pour 2016, le montant du loyer annuel par m<sup>2</sup> de surface habitable, hors charges, ne doit pas excéder :

- 184 € en Île-de-France,
- 135 € dans les autres régions.

Le logement doit constituer la résidence principale du locataire et seule la surface de la pièce louée est à prendre en compte (et non les « parties communes »).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, cette exonération est étendue aux locations d'un logement meublé qui constitue la résidence temporaire du locataire ou sous-locataire à condition qu'il justifie d'un emploi à caractère saisonnier (Code du travail : L.1242-2 3°).

### TVA à taux réduit pour l'accession sociale dans les zones ciblées par la politique de la ville : mise à jour de la base BOFIP-Impôts / actualisation des plafonds 2016

(BOFIP : 3.2.16)

Le Code général des impôts (art. 278 sexies I 11, 11 bis et II) prévoit l'application du taux réduit de TVA (5,5 % en Métropole, 2,10 % dans les DOM) aux ventes et livraisons à soi-même d'immeubles, ainsi qu'aux travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction d'un logement, destinés à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas les plafonds de ressources du Prêt locatif social (PLS) majorés de 11 %. Les opérations destinées à la résidence principale de ces personnes sont soumises à des conditions de prix (révisées chaque 1<sup>er</sup> janvier) et doivent être situées :

- soit, dans des quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU ou entièrement situées à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers (500 mètres avant le 1<sup>er</sup> janvier 2014) ;
- soit, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, dans les 1 500 quartiers prioritaires qui font l'objet d'un contrat de ville ou entièrement situés à la même date, à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers.

Les deux dispositions de la loi de finances pour 2016 (art. 11 et 12) assouplissant la condition relative à la situation des immeubles pour ces opérations sont intégrées, par l'administration fiscale, dans la base BOFIP-Impôts.

En premier lieu, concernant les immeubles situés dans les quartiers faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de rénovation urbaine, il est rappelé que le taux de TVA reste fixé à 5,5 % pendant les deux années suivant la date de

l'échéance de la convention ANRU. La demande de dépôt de permis de construire devra être déposée à l'intérieur de ce délai de deux ans. La mesure est applicable quelle que soit la date d'échéance de la convention. Précédemment, la première loi de finances rectificative pour 2014 (art. 27) avait prévu que, pour les quartiers dont la convention ANRU expirait en 2014, le taux réduit restait applicable, dès lors que la demande de permis de construire avait été déposée avant le 31 décembre 2015 ou qu'un traité de concession d'aménagement (CU : L.300-5) avait été signé avant cette même date.

En second lieu, concernant les immeubles situés dans les 1 500 quartiers prioritaires, il est mentionné que le bénéfice du taux réduit de TVA concerne également les opérations pour lesquelles la demande de permis de construire a été déposée avant la date de signature du contrat de ville, celle-ci devant intervenir au plus tard le 31 décembre 2015.

Par ailleurs, les plafonds de prix et de ressources de l'acquéreur sont actualisés pour l'année 2016.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-07*



## Location

### Nouveau dispositif de sécurisation du logement privé - VISALE

(convention État UESL du 24.12.15)

Prise en application de la [convention quinquennale 2015-2019 entre l'État et l'UESL](#) - Action Logement du 24 décembre 2014 (art. 2.2.3.2), la convention du 24 décembre 2015 met en œuvre le nouveau dispositif de sécurisation du logement privé, dénommé « Visale » (Visa pour le logement et l'emploi). Elle vise à faciliter l'accès à l'emploi par l'accès au logement dans le parc privé, pour certaines catégories de ménages rencontrant des difficultés à se loger.

Le terme « Visale » désigne l'ensemble du dispositif de sécurisation du logement privé, financé par Action Logement et piloté par l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL).

La convention instaure une garantie des impayés de loyer, sous la forme d'un engagement de caution souscrit par les Comités interprofessionnels du logement (CIL). Ce cautionnement bénéficie aux bailleurs privés lors de la signature d'un bail d'habitation avec un locataire qui s'est vu attribué un « visa » en cours de validité. Il s'agit d'un produit gratuit, en droit ouvert dans le respect des règles d'éligibilité.

Les directives de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement (UESL), élaborées en lien avec l'APAGL, précisent le dispositif, notamment, concernant les conditions de la garantie, la durée et l'assiette de la garantie.

**Entrée en vigueur de la convention (convention : § 2) :** la convention est applicable à compter de sa date de signature et expirera le 31 décembre 2019 au plus tard. Le dispositif s'applique aux baux signés depuis le 1<sup>er</sup> février 2016 (convention : § 6.1).

### ■ Champ d'application de la garantie Visale

**Logements concernés (convention : art. 5.3) :** sont visés les locaux loués vides ou meublés à une ou plusieurs personnes physiques dans le cadre d'un bail soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, à usage d'habitation et constituant la résidence principale du preneur. Les logements gérés par des organismes à gestion désintéressée d'intermédiation locative et de gestion locative sociale sont également concernés.

Les logements appartenant aux organismes HLM et aux SEM de constructions et de gestion de logements sociaux sont exclus, de même que les logements impropres à l'habitation et les locaux sous arrêté de péril ou d'insalubrité.

**Bailleurs éligibles (convention : art. 5.3) :** le dispositif bénéficie aux bailleurs du parc privé (personne physique ou morale), mais est exclusif de toute autre garantie de même nature sur la période couverte (notamment caution ou assurance loyers impayés).

**Public cible (convention : § 5.1) :** trois types de publics ont accès à la garantie Visale :

- les personnes commençant un nouvel emploi en contrat précaire (CDD, contrat d'intérim, contrat aidé, contrat d'apprentissage) ou ayant une promesse d'embauche ;
- les jeunes de moins de 30 ans salariés du secteur privé ou ayant une promesse d'embauche, y compris en CDI ;
- les ménages en difficulté entrant dans un logement géré ou loué par une association d'insertion agréée à cet effet.

Tout candidat locataire est éligible dans la limite d'un loyer maximum, calculé à partir d'un taux d'effort logement. Le loyer maximum est égal à 50 % des revenus du ménage (pour les jeunes de moins de 30 ans en CDI confirmé, le loyer maximum doit également être supérieur à 30 % des revenus).

**Plafond de loyer (convention : § 5.3)** : le loyer total inscrit au bail (charges comprises) doit être inférieur à un plafond (1 500 € pour Paris intramuros / 1 300 € sur le reste du territoire).

#### ■ Démarches pour obtenir la garantie Visale

**Démarche du locataire (convention : § 6.2)** : après le dépôt de sa demande sur le site [www.visale.fr](http://www.visale.fr) et communication de pièces justificatives (liste définie par directive de l'UESL à paraître), le candidat locataire se voit délivrer de manière dématérialisée un certificat, dénommé « visa », permettant d'attester de l'engagement d'un CIL à se porter caution. Ce visa contient, notamment, sa durée de validité et les conditions de validité du cautionnement accordé au regard du montant du loyer.

**Démarche du bailleur (convention : § 6.2)** : le bailleur accepte le bénéfice du dispositif Visale de manière dématérialisée par l'intermédiaire du site [www.visale.fr](http://www.visale.fr) et s'engage à respecter les conditions et les modalités de la garantie Visale.

#### ■ Mise en œuvre de la garantie Visale

Les conditions et modalités de déclaration de l'impayé, des franchises ou carence et de refus de mise en œuvre du cautionnement seront fixées par directives de l'UESL (convention : § 6.4).

La convention précise que les sommes dues en exécution de l'engagement de caution pourront être réduites ou supprimées dans certains cas, notamment lorsque le bailleur fait preuve de négligence dans l'exercice de ses droits.

**Recours de la caution (convention : § 7.1)** : la caution, c'est-à-dire le CIL, recueille de la part du bailleur tous les droits que ce dernier possédait à l'encontre du locataire avant la mise en jeu de la caution ; il est subrogé dans les droits du bailleur. Cette subrogation permet au CIL d'engager une procédure en résiliation de bail. La convention prévoit que les CIL mettront en œuvre les actions de recouvrement amiables ou contentieuses à l'encontre du locataire débiteur, jusqu'à la résolution du bail, dans une démarche d'adaptation des solutions aux ménages demandeurs et de recherche de relogement des ménages en difficulté.

*En savoir plus : lire le dossier presse*

### Simplification de l'enquête sur l'occupation du parc social

(décret n° 2016-150 du 10.2.16 : JO du 12.2.16)

Tous les deux ans, un rapport est présenté par le Gouvernement au Parlement sur la situation du logement en France. Ce rapport comprend notamment des

informations sur l'occupation du parc de logements sociaux et son évolution. Il est réalisé à partir des résultats d'une enquête sur l'Occupation du parc social (OPS), alimentée par les déclarations des occupants agrégées par les bailleurs.

Le décret en simplifie les modalités :

- il supprime la demande d'informations sur les bénéficiaires du Revenu de solidarité active (RSA) et de l'Allocation aux adultes handicapés (AAH). Ces données sont obtenues directement de la CNAF, sans avoir à solliciter les bailleurs ;
- il modifie l'échelle géographique de l'enquête : les données sont désormais recueillies au seul échelon communal ;
- les données relatives aux « emménagés récents » ne concernent que les ménages ayant emménagé au cours des deux dernières années et non plus des trois dernières.

### Location meublée : régime avant ALUR

(Cass. Civ III : 17.12.15)

L'arrêt de la Cour de cassation du 17 décembre 2015 précise deux points du régime applicable aux contrats de location meublée tel qu'existant avant la loi ALUR.

D'abord, concernant les modalités du renouvellement du bail : selon la réglementation alors applicable (CCH : L.362-1), le bailleur qui souhaite, à l'expiration du bail, en modifier les conditions doit en informer le locataire avec un préavis de trois mois ; si le locataire accepte les conditions, le contrat est renouvelé pour un an. Sur ce fondement, le bailleur peut proposer une augmentation du loyer à l'occasion du renouvellement du bail. Toutefois, le texte ne précise pas si le locataire est en droit de refuser les conditions nouvelles posées par le bailleur. La Cour de cassation apporte une réponse : si le locataire, valablement informé, refuse les conditions nouvelles, le contrat est renouvelé aux conditions antérieures. La Cour rappelle aussi que bailleur ne peut délivrer un congé fondé sur la seule intention d'augmenter le loyer. À noter : depuis la loi du 24 mars 2014, les modalités de renouvellement du bail d'un logement meublé sont alignées sur celles applicables en matière de location vide.

Ensuite, la Cour se prononce sur une clause du contrat de location qui faisait peser sur le locataire la quasi-totalité des dépenses incombant au bailleur et dispensait le bailleur de toute participation aux charges lui incombant. Le bail était conclu entre un particulier et un bailleur professionnel de l'immobilier. La Cour considère que cette clause a pour effet de créer au détriment du locataire, entendu comme consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties et la déclare abusive (Code de la consommation : L.132-1). Elle est donc réputée non écrite.

### **Incendie : modalités de réparation des dommages subis par les voisins**

(Cass. Civ III : 28.1.16)

Dans ses rapports avec le bailleur, le preneur répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction ou que le feu a été communiqué par une maison voisine (Code civil : art. 1733). En revanche, vis-à-vis des tiers (par exemple, un voisin), cette présomption de responsabilité du locataire ne s'applique pas : il n'est responsable des dommages causés par l'incendie ayant pris naissance dans l'immeuble qu'il occupe que si sa faute est prouvée. En l'espèce, le bailleur demandait le remboursement des frais de relogement des locataires de l'immeuble voisin endommagé par l'incendie. Sa demande est rejetée ; pour obtenir réparation, il ne peut se prévaloir de la présomption de responsabilité, mais doit démontrer l'existence d'une faute imputable au locataire sur le fondement du droit commun (Code civil : art. 1384, al. 2). Cette solution va dans le même sens qu'une précédente décision jurisprudentielle (Cass. Civ III : 19.9.12, n° 11-10827).

### **Obligation du locataire d'occuper effectivement et personnellement le logement**

(Cass. Civ III : 14.1.16)

Lorsque le logement est occupé à titre de résidence principale, le locataire est tenu d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location (loi du 6.7.89 : art. 7, b). Sur ce fondement, la Cour de cassation considère qu'il doit occuper effectivement et personnellement le logement. En l'espèce, le locataire, domicilié à la Réunion utilisait le logement situé sur le territoire de métropole comme pied-à-terre ; par ailleurs, il le mettait à disposition de son

neveu. Pour la Cour, le manquement à l'obligation d'occupation du logement est dès lors caractérisé. En conséquence, le bailleur est légitime à demander la résiliation judiciaire du bail.

### **Loi de 1948 : extinction du droit au maintien dans les lieux pour un enfant**

(Cass. Civ III : 17.12.15)

Le droit au maintien dans les lieux applicable à un logement soumis à la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 est réservé au locataire en titre ou à l'occupant de bonne foi à l'expiration de son contrat ou qui s'est vu délivrer un congé de pure forme (art. 4). Ce droit n'est transmissible qu'aux personnes visées par l'article 5 de la loi (en cas d'abandon du domicile ou de décès du locataire, sont visés : le conjoint ou le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité et lorsqu'ils vivent effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les enfants mineurs jusqu'à leur majorité...). En l'espèce, après le décès du locataire ayant conclu un bail relevant de la loi de 1948, le bailleur avait adressé à son épouse un congé visant l'article 4 de la loi de 1948. Celle-ci étant décédée ensuite, il a alors assigné le fils, habitant les lieux depuis toujours, en expulsion. La Cour de cassation confirme l'arrêt de la Cour d'appel en ce que le fils est sans droit ni titre. Le droit au maintien dans les lieux ne bénéficie qu'à l'occupant de bonne foi disposant à l'origine d'un titre personnel de location. Elle a constaté que le bail avait été signé par le locataire et qu'à son décès, son épouse, co-titulaire du bail, était demeurée seule occupante de bonne foi. Cette dernière n'avait pu transmettre son droit au maintien dans les lieux à son fils qui ne figurait pas parmi les personnes énumérées par l'article 5 de la loi de 1948. Cette jurisprudence reprend une solution constante en la matière.



## Publics en difficulté

### **Tarification des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes**

(décrets n° 2015-1868 et n° 2015-1873 du 30.12.15 : JO du 31.12.15 ; arrêté du 30.12.15 : JO du 31.12.15 et CASF : L.342-2)

Depuis la loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV) du 28 décembre 2015, le contrat conclu entre un EHPAD et un résident doit contenir un minimum de prestations appelé « socle de prestations ».

La liste de ces prestations est désormais fixée par le décret n° 2015-1868 du 30 décembre 2015 : on distingue les prestations d'administration générale, de celles relatives à l'accueil hôtelier, la restauration et l'animation de la vie sociale.

Par ailleurs, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le taux d'évolution des tarifs en EHPAD non habilité à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale (établissements dits « commerciaux ») est désormais basé sur celui des

retraites et des charges des gestionnaires d'établissements (décret n° 2015-1873 du 30.12.15). Ainsi, l'évolution de ces tarifs est limitée à + 0,61 % pour l'année 2016 (arrêté du 30 décembre 2015).

Les prix proposés par les EHPAD devraient être affichés courant 2016 sur le site [www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr](http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr)

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-05*

### **DALO : l'offre de logement doit tenir compte des besoins et des capacités du demandeur**

(CE : 23.12.15)

La commission de médiation DALO désigne les demandeurs qu'elle reconnaît prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence. Elle détermine pour chaque demandeur, en tenant compte de ses besoins et de ses capacités, les caractéristiques de ce

logement. En l'espèce, la commission avait reconnu comme prioritaire pour l'attribution d'un logement de type T3 un couple avec trois enfants mineurs. Dépourvu de logement à la date de cette décision, le ménage avait accepté une proposition de logement du préfet pour un appartement d'une seule pièce d'une superficie de 36 m<sup>2</sup>. Il a ensuite demandé au tribunal administratif d'enjoindre au préfet d'exécuter la décision de la commission de médiation en lui attribuant un logement correspondant à ses moyens et capacités. Le tribunal ayant rejeté cette requête, le requérant a saisi le Conseil d'État d'une demande d'annulation de ce jugement.

Le Conseil d'État considère que le juge doit, s'il constate qu'un demandeur reconnu prioritaire dans le cadre de la procédure DALO, ne s'est pas vu proposer un logement conforme à ses besoins et ses capacités, tels que définis par la commission de médiation, ordonner au préfet de loger ou reloger l'intéressé, sauf s'il apporte la preuve que l'urgence a complètement disparu. Par conséquent, la décision du tribunal administratif est jugée illégale. L'obtention par le couple d'un logement non conforme à la taille de la famille, dans le cadre du DALO, ne dispense pas le préfet d'exécuter la décision de la commission de médiation, l'urgence n'ayant pas disparu, compte tenu des caractéristiques du logement occupé. Le ménage est toujours dans une situation lui permettant d'être reconnu comme prioritaire et devant être relogé en urgence (CCH : R.441-14-1).

### Effet de la procédure de surendettement sur la saisie immobilière

(Cass. Civ II : 7.1.16)

La décision déclarant la recevabilité d'une demande de traitement du surendettement emporte suspension et interdiction des procédures d'exécution diligentées à l'encontre des biens du débiteur (Code de la consommation : L.331-3-1). La réglementation prévoit le cas d'une saisie immobilière ordonnée avant la décision de recevabilité : selon le texte, le report de la date d'adjudication ne peut résulter que d'une décision du juge chargé de la saisie immobilière, saisi à cette fin par la commission, pour causes graves et dûment justifiées. La Cour de cassation précise que la commission est seule compétente pour saisir le juge d'une demande de report d'adjudication : la demande du débiteur lui-même est irrecevable.

### Surendettement : appréciation de la bonne foi du débiteur

(Cass. Civ II : 7.1.16)

Un dossier de surendettement n'est recevable que si le débiteur est de bonne foi et dans l'impossibilité de faire face à l'ensemble de ses dettes non professionnelles (Code de la consommation : L.330-1). La bonne foi du demandeur est appréciée souverainement par les juges du fond. En l'espèce, le débiteur qui n'a pas recherché un emploi, ne justifie pas de son inscription à Pôle emploi et qui invoque des frais de relogement inexistant n'est pas jugé de bonne foi.



## Contrats

### Vente HLM / généralisation de l'exigence de la performance énergétique

(décret n° 2015-1812 du 28.12.15 : JO du 30.12.15)

Les organismes HLM peuvent, dans des conditions définies par la loi (CCH : L.443-7), vendre des logements individuels construits ou acquis depuis plus de dix ans. La loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (art. 13) a généralisé l'exigence selon laquelle ces logements doivent répondre à des normes de performance énergétique. Pris en application de cette loi, le présent décret fixe le seuil de performance énergétique au-dessous duquel la vente est interdite.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-01*

### Régime de la vente d'immeuble à rénover destiné à devenir une résidence-service pour personnes âgées

(Cass. Civ III : 7.1.16)

L'acquisition d'un immeuble neuf ou d'un immeuble ancien à rénover répond à des règles plus ou moins contraignantes selon qu'il est situé en secteur libre ou protégé (CCH : L.261-10). Dans le premier cas, un contrat

de vente d'immeuble à construire doit être signé ; dans le second cas (secteur protégé), l'acheteur effectue des versements périodiques avant l'achèvement de la construction et un contrat (CCMI, contrat de promotion immobilière, ...) garantissant la protection de l'acquéreur doit être signé (respect d'un formalisme, paiement du prix échelonné notamment).

Dans cet arrêt, la Cour de cassation se prononce sur le régime juridique de la vente d'un immeuble à rénover destiné à devenir une résidence-service pour personnes âgées (appelées résidences autonomie depuis la loi ASV du 28.12.15 / cf. [Analyse juridique n° 2016-05](#)). En l'espèce, un immeuble a été vendu en lots à 22 acquéreurs, constitués en sociétés commerciales en vue de sa rénovation et de son exploitation par une société. Suite à la liquidation judiciaire de la société vendeuse et de l'exploitant, les acquéreurs ont assigné le liquidateur pour obtenir la nullité de la vente et le versement de dommages et intérêts. Les acquéreurs considéraient que les dispositions protectrices propres au secteur protégé du logement auraient dû être respectées. Le vendeur,

s'opposant à cette position, considérait que la qualité de commerçant de l'exploitant et l'activité de location de meublée assortie de services constituait une activité commerciale, non assujettie au secteur protégé.

La Cour de cassation (comme la Cour d'appel) qualifie la résidence de local à usage d'habitation, du fait de ses caractéristiques physiques : les logements sont composés de pièces meublées nécessaires à la vie courante (cuisine, salle d'eau, toilette) et occupés à titre de résidence principale par des personnes âgées. L'opération entre donc dans le champ des dispositions protectrices de la vente d'immeuble à construire du secteur protégé.

### **Pas de droit de rétractation pour l'acquéreur d'un terrain à bâtir**

(Cass. Civ III : 4.2.16)

Pour tout contrat ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, l'acquéreur non professionnel bénéficie d'une protection légale (CCH : L.271-1). Notamment, il peut se rétracter dans un délai de dix jours (au lieu de sept jours depuis la loi du 6.8.15) à compter du lendemain de la lettre lui notifiant l'acte. La Cour de cassation précise le champ d'application de cette protection : la faculté de rétractation ne concerne que les actes ayant pour objet un immeuble à usage d'habitation, ce qui exclut la vente d'un terrain à bâtir. La volonté des acquéreurs de construire une maison à usage d'habitation, même si elle est certaine et entrée dans le champ contractuel est

indifférente. Une réponse ministérielle se prononçait dans le même sens ([Rép. Min n° 65241 : JO AN du 15.10.01](#)).

### **Résolution du contrat de vente et droit de suite du créancier hypothécaire**

(Cass. Civ III : 7.1.16)

Par l'effet rétroactif de la résolution de la vente immobilière, les parties sont remises dans leur situation initiale. L'acquéreur est alors réputé n'avoir jamais eu la propriété de la chose qu'il a achetée. La Cour de cassation tire les conséquences de cette solution : les droits (privilège ou hypothèque) qui ont été constitués sur le bien entre la vente et sa résolution sont également effacés. En l'espèce, l'acquéreur d'un lot de copropriété était défaillant dans le paiement des charges de copropriété. Le syndicat des copropriétaires a agi en paiement et obtenu gain de cause : un jugement condamnant l'acquéreur au paiement des charges a été rendu. Pour garantir cette condamnation, le syndicat a inscrit une hypothèque sur l'immeuble. Ultérieurement, le syndicat demeuré impayé a délivré un commandement valant saisie immobilière, puis a mis en œuvre la procédure de vente forcée de l'immeuble. Les juges ont rejeté cette action car, en parallèle, la résolution de la vente de l'immeuble avait été prononcée sur demande du vendeur. Par l'effet rétroactif de cette résolution, les droits hypothécaires constitués sur l'immeuble se trouvent anéantis. Le syndicat des copropriétaires ne peut exercer un droit de suite à l'encontre d'un bien réputé n'avoir jamais quitté le patrimoine du vendeur.



## Assurance construction / Assurance habitation

### **Modèle d'attestation d'assurance : assurance de responsabilité civile décennale**

(arrêté du 5.1.16 : JO du 13.1.16)

Les personnes soumises aux obligations d'assurance décennale et dommages-ouvrage (Code des assurances : L.241-1 à L.242-1) doivent justifier qu'elles y ont satisfait (Code des assurances : L.243-2). Il s'agit de tout constructeur (entrepreneur, promoteur immobilier, lotisseur, maître d'œuvre, architecte, technicien, bureau d'étude, ingénieur-conseil) impliqué dans la construction d'un ouvrage neuf ou existant, ou tout prestataire lié au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.

En cas de transfert de propriété ou de jouissance d'un bien de moins de dix ans après réception de la construction, cette attestation doit également être annexée à l'acte de vente (Code des assurances : L.243-2). La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (art. 95) précise que ces justifications pour l'assurance de responsabilité civile décennale prennent la forme d'attestations jointes aux devis et factures des professionnels.

La loi renvoie à un arrêté du ministre chargé de l'Économie le soin de fixer un modèle d'attestation d'assurance comprenant des mentions minimales afin d'améliorer l'information du consommateur.

Le présent arrêté fixe ce modèle d'attestation d'assurance qui s'imposera aux attestations émises à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2016 relatives à des ouvertures de chantier postérieures à cette même date (Code des assurances : A.243-2 à A.243-5).

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-04*

### **Notion d'ouvrage : pose d'une pompe à chaleur**

(Cass. Civ III : 12.11.15)

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination (Code civil : art. 1792). En cas d'ajout d'un élément d'équipement dissociable, il n'y a pas création d'un ouvrage couvert par la responsabilité de plein droit.



La Cour de cassation précise ce principe en cas d'adjonction à une installation existante, d'une pompe à chaleur en remplacement d'une chaudière au fuel. Cette

jurisprudence reprend une solution constante au titre des éléments d'équipement simplement adjoints à un existant.



## Copropriété

### Fin des tarifs réglementés de vente du gaz et de l'électricité pour certains consommateurs

(ordonnances n° 2016-129 et n° 2016-130 du 10.2.16 : JO du 11.2.16)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la suppression des tarifs réglementés du gaz au profit d'une offre de marché est effective pour les consommateurs non résidentiels consommant plus de 30 MWh et les immeubles d'habitation ayant un niveau de consommation supérieur à 150 MWh.

Pour l'électricité, la fin des tarifs réglementés est effective depuis le 31 décembre 2015 pour les consommateurs ayant un niveau de consommation supérieur à 36 kVa.

Le principe de la suppression des tarifs réglementés, consacré par la loi portant organisation du marché de l'électricité (NOME) du 7 décembre 2010 a été successivement mis en œuvre par trois textes : la loi relative à la consommation (art. 25) qui propose un calendrier progressif de disparition des tarifs réglementés de vente du gaz et de l'électricité (avant le 19.6.14, le 1.1.15 et le 1.1.16 selon le niveau de consommation), et les deux ordonnances du 10 février 2016 comportant des mesures pour garantir la continuité de la fourniture d'énergie après l'échéance du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Une offre de marché transitoire jusqu'au 30 juin 2016 est notamment proposée aux consommateurs concernés et un dispositif d'information est mis en place.

Pour mémoire, les consommateurs non résidentiels dont le niveau de consommation de gaz est inférieur à 30 MWh par an et les particuliers ne sont pas concernés par la suppression des tarifs réglementés.

*En savoir plus : consulter le site Internet du médiateur national de l'énergie, lire le rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2016-129 et celui relatif à l'ordonnance n° 2016-130*

### Copropriété : absence d'action en bornage

(Cass. Civ III : 19.11.15)

Le bornage permet de définir les limites de propriété d'un terrain. En cas de conflit, « tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës » (Code civil : art. 646).

Saisie d'une question sur le recours au bornage pour définir la limite de la propriété d'un lot par rapport à des parties privatives d'un immeuble en copropriété, la Cour de cassation confirme sa jurisprudence sur le champ d'application du bornage. Elle avait, en effet, déjà jugé qu'en cas de contestation pour fixer la ligne divisoire

entre parties communes et parties privatives ou entre parties privatives, il n'est pas possible d'exercer une action en bornage (Cass. Civ III : 27.4.00). La Cour conclue ainsi sans surprise que l'action en bornage n'était pas recevable en raison de la qualité de copropriétaire, des deux parties au litige.

### Action en responsabilité et habilitation du syndic à agir en justice

(Cass. Civ III : 3.12.15)

Pour intenter une action en justice contre un copropriétaire ou un tiers, le syndic doit y avoir été préalablement habilité par l'assemblée générale. Dans certains cas prévus par la loi, comme le recouvrement de créances ou les demandes faites devant le juge des référés, cette autorisation n'est pas nécessaire (décret du 17.3.67 : art. 55) et le syndic peut agir sans l'accord préalable de l'assemblée générale.

Dans cet arrêt, la Cour de cassation qualifie l'action du syndic en remboursement de sommes versées pour réparer une canalisation, d'action visant à déterminer qui doit prendre en charge le coût de la canalisation. Il s'agit par conséquent d'une action en responsabilité, et non d'une action en recouvrement. Une autorisation préalable de l'assemblée générale était donc requise.

### Mandat du syndic annulé : pas de rémunération

(Cass. Civ III : 14.1.16)

Des copropriétaires ont sollicité l'annulation de toutes les décisions prises au cours d'une assemblée générale en raison de l'absence de convocation régulière par la société agissant en qualité de mandataire ad hoc ; cette assemblée ayant conduit à la nomination d'un administrateur provisoire.

Pour statuer sur cette demande, les juges se sont prononcés sur le caractère légal de la rémunération versée au syndic. La Cour d'appel rejette la demande et considère que « l'interdiction faite au syndic d'exiger ou d'accepter une rémunération à défaut de contrat écrit et préalable, ne prive pas l'assemblée générale, engagée par un mandat par la suite annulé, de se reconnaître a posteriori débitrice du montant des rémunérations versées en exécution des contrats annulés. L'assemblée générale, en approuvant les comptes annuels, avait pris légalement sa décision ».

La Cour de cassation casse partiellement l'arrêt. Elle considère que le syndic professionnel ne peut demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion des opérations de gestion

immobilière, que celles dont les conditions sont précisées dans sa désignation ou dans un mandat écrit préalable et qu'un copropriétaire peut faire juger que le syndicat ne peut pas prendre une décision contraire à une disposition d'ordre public régissant la copropriété.

### **Le syndicat de copropriétaires n'est pas un consommateur**

(Cass. Civ I n° 14-28335, n° 14-28336 et n° 14-28337 : 14.1.16)

Les associations agréées de consommateurs peuvent agir devant la juridiction civile pour protéger les intérêts collectifs des consommateurs. Elles peuvent ainsi, demander au juge de supprimer une clause illicite ou abusive dans tout contrat proposé ou destiné à un consommateur (Code de la consommation : L.421-6). Cette action judiciaire ne peut être engagée pour un contrat conclu entre une copropriété et un professionnel (syndic, entrepreneur, société de maintenance, ...) dans la mesure où un syndicat de copropriétaires n'a pas la qualité de consommateur.

Une définition légale de la notion de consommateur, reprenant les termes de la directive européenne 2011/83/UE du 25 octobre 2011 relative aux droits des consommateurs, a été apportée par la loi du 17 mars 2014 relative à la consommation (art. 3) : « est considérée comme un consommateur toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale ». En l'espèce, une association de consommateurs assigne, dans trois affaires similaires, un syndic en suppression des clauses abusives ou illicites contenues dans son contrat. Les juges de la Cour d'appel et de la Cour de cassation déclarent l'action irrecevable du fait de la qualité de personne morale du syndicat des copropriétaires ; ce dernier ne peut être un consommateur, le statut est exclusivement réservé aux personnes physiques.

L'action en suppression des clauses abusives ou illicites des contrats de syndic ne relève donc pas de la compétence des associations de consommateurs puisque le syndicat des copropriétaires n'est pas lui-même un consommateur.

Pour mémoire, cette solution était déjà retenue par la jurisprudence antérieure à la définition légale issue de la loi du 14 mars 2014, qui refusait de qualifier de

consommateur un syndicat de copropriétaires (Cass. Civ I : 4.6.14, n° 13-13779 ; Cass. Civ I : 1.2.05, n° 03-19692 ; [CA Grenoble : 17.6.13](#)).

### **Administrateur provisoire**

#### **■ Fin de sa mission et ses conséquences**

(Cass. Civ III : 14.1.16)

La mission de l'administrateur provisoire prend fin à la date prévue par l'ordonnance le désignant (décret du 17.3.67 : art. 47). Elle ne peut être prorogée ou renouvelée que par voie judiciaire.

À défaut, il ne peut donc valablement convoquer une assemblée des copropriétaires après la date de fin de sa mission fixée par l'ordonnance l'ayant désigné et il est de plein droit, privé de tout pouvoir pour représenter la copropriété et engager des dépenses en son nom et pour son compte.

La Cour de cassation conclut en conséquence à la nullité de la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires approuvant des comptes de gestion pour une période au cours de laquelle le mandat judiciaire de l'administrateur était expiré.

La prolongation de fait de la mission de l'administrateur ne peut valider la tenue de l'assemblée générale. Seule une prorogation judiciaire aurait été possible bien que l'article 47 du décret ne la mentionne pas. Les tribunaux ont, en effet, précédemment admis qu'aucun texte ne s'oppose à cette possibilité (Cass. Civ III : 18.12.72, n° 71-13.826 : Bull. Civ III, n° 683).

#### **■ Défaut d'ouverture d'un compte séparé**

(Cass. Civ III : 14.1.16)

La sanction de la nullité du mandat attachée au défaut d'ouverture d'un compte bancaire séparé (loi du 10.7.65 : art. 18), concerne seulement le syndic et non l'administrateur provisoire judiciairement désigné.

Ainsi l'administrateur provisoire mandaté judiciairement pour convoquer une assemblée générale en vue, notamment, de la nomination d'un nouveau syndic, n'est pas un mandataire du syndicat des copropriétaires. Le défaut d'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires n'est donc pas susceptible d'entraîner l'annulation de son mandat.



## Qualité de l'habitat

### **Radon : information des acquéreurs et locataires**

(ordonnance n° 2016-128 du 10.2.16 : JO du 11.2.16)

L'ordonnance du 10 février 2016 portant diverses dispositions en matière nucléaire (art. 40 et 43) introduit une nouvelle information des acquéreurs et locataires dans les zones à potentiel radon (zones qui seront définies par voie réglementaire). La présence ou non d'un risque d'exposition au radon devra être intégrée dans

l'état des risques naturels et technologiques (Code de l'environnement : L.125-5, I), ce dernier document devant être joint au dossier de diagnostic technique en cas de vente ou de location (CCH : L.271-4, I, 5° / loi du 6.7.89 : art. 3-3). Pour rappel, le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle, provenant de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre et dilué par les courants aériens ; il a tendance à

s'accumuler dans les espaces clos, notamment les bâtiments. Cette obligation d'information entrera en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'État et au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2017.

### « Projets territoriaux intégrés pour la transition énergétique »

(arrêté du 18.12.15 : JO du 3.1.16)

L'arrêté du 18 décembre 2015 approuve le cahier des charges modifié de l'appel à projets relatif à l'action « Projets territoriaux intégrés pour la transition énergétique » du Programme d'investissements d'avenir (PIA). Ce programme mobilise 40 M€ de prêts aux PME et aux TPE pour encourager l'investissement matériel et/ou immatériel d'entreprises dans l'objectif de diminuer la consommation énergétique locale et de développer le recours aux énergies renouvelables. Les entreprises peuvent en bénéficier jusqu'en décembre 2016. La durée de remboursement peut aller jusqu'à 14 ans, dans la limite de la durée de la convention entre l'État et la Caisse des dépôts et consignations (2029). Plusieurs thèmes sont susceptibles de permettre l'octroi du prêt : la sobriété, l'efficacité énergétique, la fourniture d'énergies, les mobilités bas carbone et l'espace public et environnement.

Dans le champ du logement, il vise la réalisation de constructions neuves avec un haut niveau de performance environnementale, des innovations visant à améliorer la qualité de l'air intérieur, en termes de nouveaux usages (modularité des bâtiments, habitat participatif) et de nouvelles méthodes de la construction (utilisation des ressources locales, anticipation des besoins futurs).

### Nouvelles réglementations techniques pour les logements neufs situés en Guadeloupe, Martinique, Guyane et à La Réunion

(arrêtés ETLL1518648A et ETLL1518649A du 11.1.16 : JO du 13.1.16)

Les deux arrêtés du 11 janvier 2016 modifient trois arrêtés du 17 mai 2009 relatifs aux caractéristiques techniques (éléments acoustiques, thermiques et liés à l'aération) des bâtiments d'habitation neufs dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Guyane et de La Réunion. Ils visent à donner plus de souplesse dans la mise en œuvre des normes et à adapter plus finement les prescriptions au climat ultramarin. Ces mesures ciblent les ménages propriétaires de leur résidence principale et les professionnels (les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre, les promoteurs, les architectes).

Le premier arrêté révisé les caractéristiques thermiques minimales des bâtiments d'habitation dans la conception des protections solaires des baies dans les DOM (à l'exception de Mayotte). Il modifie ainsi la méthode de calcul unifiée pour évaluer l'effet d'ombrage des protections (coefficient de correction de facteurs solaires

pour prendre en compte l'effet de masque pour une paroi/baie).

Le second arrêté, dans un but de simplification de la réglementation, modifie les trois arrêtés définissant les caractéristiques thermiques, acoustiques et d'aération des logements neufs (la vitesse d'air minimale dans les pièces principales, la surface minimale d'ouverture sur l'extérieur, le débit minimum d'air pour le système de ventilation mécanique).

Pour la Guadeloupe et la Martinique qui disposent d'une réglementation thermique régionale spécifique, seules les dispositions relatives à l'acoustique et à l'aération s'appliqueront.

Ces mesures seront mises en œuvre pour les bâtiments d'habitation dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 1<sup>er</sup> juillet 2016. Néanmoins, elles pourront être mises en œuvre de manière anticipée dès le 14 janvier 2016 (date de dépôt de la demande de permis).

### Certificat d'économie d'énergie : actualisation et validation de cinq programmes - évolution des modalités de la demande

(arrêté du 10.12.15 : JO du 23.12.15 ; arrêtés DEVR1532037A et DEVR1532040A du 24.12.15 : JO du 12.1.16 ; arrêtés DEVR1603530A et DEVR1603531A du 8.2.16 : JO du 19.2.16 et arrêtés DEVR1603793A et DEVR1603796A du 9.2.16 : JO du 19.2.16)

Dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique, les Certificats d'économie d'énergie (CEE) ont fait l'objet d'une réforme : définition des modalités de répartition des obligations d'économies d'énergie imposées aux fournisseurs, mode de calcul des obligations d'économies d'énergie en direction des ménages en situation de précarité énergétique (cf. [Habitat Actualité n° 148](#)). À ce titre deux programmes ont fait l'objet d'une actualisation permettant une meilleure valorisation des CEE. L'arrêté du 24 décembre valide le programme « Services locaux d'intervention pour la maîtrise de l'énergie » (SLIME) comme programme d'information sur la maîtrise de la demande énergétique en faveur des ménages modestes. Par un conseil personnalisé à domicile, l'objectif est de sensibiliser les ménages en situation de précarité énergétique pour définir des solutions durables afin d'économiser l'énergie.

Un arrêté de la même date actualise le programme « Pacte Energie Solidarité » porté par CertiNergy. Il vise à relancer et revaloriser ce programme qui finance l'isolation des combles perdus de logements occupés par des ménages en situation de précarité énergétique.

Ensuite, est lancé le programme d'expérimentation d'un passeport de rénovation énergétique dans les Territoires à énergie positive pour la croissance verte (TEPCV). Porté par la société Engie, il s'agit d'accompagner les propriétaires de maisons individuelles construites avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 désirant s'engager dans une action de rénovation énergétique par la réalisation d'un diagnostic

et des préconisations de travaux permettant d'atteindre le niveau BBC rénovation.

Enfin, dans le cadre de l'information en faveur de la maîtrise de la demande énergétique deux nouveaux programmes sont éligibles au dispositif des CEE (arrêtés du 9.2.16). Tout d'abord le programme « LED dans les TEPCV » porté par EDF, prévoit la distribution gratuite d'un million de lampes à LED d'ici à fin 2017 aux ménages prioritaires dans les « Territoires à énergie positive pour la croissance verte » (TEPCV) de moins de 250 000 habitants. Puis le programme dénommé « SMen » vise à promouvoir, la mise en œuvre de systèmes de management de l'énergie conformes à la norme ISO 50001 auprès des entreprises, des collectivités territoriales et des bailleurs sociaux sur la période 2016-2017 (porté par l'Association technique énergie environnement (Atee)).

Deux autres arrêtés du 8 décembre viennent préciser les modalités d'application du dispositif des certificats d'économies d'énergie pour la troisième période (2015-2017). Il s'agit d'ajustements qui concernent principalement les obligés. Le premier définit les valeurs

de référence pour la teneur énergétique des combustibles, applicables aux calculs d'économies d'énergie. Le second modifie l'arrêté du 4 septembre 2014 fixant la liste des éléments d'une demande de certificats et les documents à archiver par le demandeur. Cet arrêté modificatif prévoit l'ajout de deux colonnes supplémentaires relatives au professionnel ayant mis en œuvre ou assuré la maîtrise d'œuvre de l'opération.

### Tiers financement : niveau minimal des économies d'énergie réalisées

(arrêté du 8.2.16 : JO du 11.2.16)

L'arrêté du 8 février fixe le niveau minimal d'économies d'énergie à atteindre dans le cadre d'un projet de rénovation énergétique mené par une société de tiers-financement.

Les travaux doivent ainsi permettre de diminuer d'au moins 25 %, la consommation d'énergie utilisée dans le bâtiment pour le chauffage, la production d'eau chaude et le refroidissement.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-36*



## Urbanisme

### Le permis modificatif : les conditions pour régulariser une autorisation d'urbanisme

(CE : 1.10.15)

Le mécanisme d'annulation partielle des autorisations d'urbanisme prévu par l'article L.600-5 du Code de l'urbanisme a été clarifié par l'ordonnance du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme visant à lutter contre les recours malveillants et à fluidifier le traitement des contentieux. Ainsi, cet article permet au juge administratif de prononcer une annulation partielle de l'autorisation d'urbanisme attaquée et à fixer un délai de régularisation via un permis modificatif de la partie annulée. Cette régularisation est possible avec un permis modificatif à condition que le vice n'affecte « qu'une partie du projet ». Le Conseil d'État ajoute deux conditions afin de permettre la régularisation du permis de construire : d'une part, les travaux autorisés par l'autorisation ne doivent pas être achevés et d'autre part, les modifications apportées ne peuvent remettre en cause la conception générale du projet.

### Proportionnalité entre les règles édictées par le PLU et la protection du domicile

(Cass. Civ III : 17.12.15)

Le PLU traduit de manière opérationnelle les orientations stratégiques définies par la commune ou l'EPCI en matière de planification urbaine. Le règlement du PLU, avec les différents zonages constitue l'un des outils réglementaires à la disposition de la collectivité locale et définit les

contraintes attachées à chaque zone. En l'espèce, des gens du voyage sédentarisés avaient installé sur un espace boisé classé, zone naturelle dans le PLU, plusieurs caravanes outre un Algeco à usage de cuisine sur un revêtement de ciment et deux cabanons de jardin en tôle. La commune, pour obtenir la restitution du terrain dans son état initial, a agi en référé en invoquant un trouble manifestement illicite bien que cette situation persistait depuis plusieurs années. La Cour d'appel de Versailles avait statué en septembre 2013 pour la remise en état de l'espace boisé. Pour, la Cour de cassation, trop d'importance a été accordée à la non-conformité au document d'urbanisme, au détriment du droit au respect de la vie privée et familiale garanti par la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (art. 8). Elle annule, donc, la décision de la Cour d'appel au motif qu'il existe une proportionnalité entre les mesures issues du droit de l'urbanisme et le respect de la vie privée. Cette considération se justifie au regard de l'ancienneté de l'occupation dans les lieux, de la tolérance de la commune depuis plusieurs années et d'une difficulté à reloger les familles présentes sur ce terrain.

### Précisions relatives à la notion d'opération d'ensemble

(Rép. Min n° 40842 : JO AN du 5.1.16)

À la suite d'une question relative à la notion « d'opération d'ensemble » présente dans les règlements des PLU, la ministre en charge du Logement a défini cette notion

comme « une disposition facultative et d'une écriture spécifique retenue par certains PLU » utilisée dans les zones ouvertes à l'urbanisation pour développer l'ensemble des équipements nécessaires à l'installation des ménages (logements, commerces, équipements administratifs, voiries et réseaux divers et assurant une mixité fonctionnelle). Cette vision s'oppose à un aménagement qui serait réalisé « au coup par coup » car

elle tend à favoriser une « urbanisation (...) sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence ». L'« opération d'ensemble » figure à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme (ancienne codification : R.123-6). Toutefois, elle ne peut être considérée comme une « procédure particulière » telle que les ZAC ou le lotissement ayant des fondements juridiques établis.



## Collectivités locales

### Le paysage communal et intercommunal au 1<sup>er</sup> janvier 2016

#### ■ Les communes nouvelles

Après la loi de réforme des collectivités territoriales de décembre 2010, qui a substitué au régime antérieur de fusion de communes une procédure rénovée de regroupement, aboutissant à la création d'une « commune nouvelle », la loi du 16 mars 2015 relative à l'amélioration du régime de la commune nouvelle a mis en place des incitations financières temporaires afin d'en favoriser la création. Dans ce contexte, l'Insee souligne qu'en 2015, 1 090 communes se sont regroupées en 317 communes nouvelles alors qu'auparavant les regroupements annuels (fusions et fusions-associations) ne concernaient généralement que quelques communes. La publication officielle du millésime 2016 de l'ensemble du Code Officiel Géographique devrait intervenir, selon l'Insee, au mois de mars 2016.

[Accéder à la liste des communes nouvelles](#)

#### ■ Les Établissements publics de coopération intercommunale

D'après le bilan statistique annuel sur l'évolution de l'intercommunalité établi par la DGCL, les groupements à fiscalité propre sont passés de 2 133 à 2 062 en un an, soit 71 intercommunalités de moins. Cette réduction est notamment imputable à l'Île-de-France où la Métropole du Grand Paris se substitue, en tant qu'EPCI à fiscalité propre aux groupements pré-existants. Bien que devenue une collectivité de plein exercice, la métropole de Lyon est comptabilisée en tant que groupement par la DGCL, car elle en exerce les compétences. Avec la création du Grand Paris et d'Aix-Marseille, les métropoles regroupent désormais 15,2 millions d'habitants. Les 11 communautés urbaines (dont Dijon et Saint Etienne créées en 2015) en comptent 2,5 millions et les 196 communautés d'agglomération 21,8 millions. Quant aux communautés de communes, les plus nombreuses en nombre de structures (1 842), elles regroupent 26 millions d'habitants.

Intercommunalités au 1 <sup>er</sup> janvier 2016	EPCI		Communes		Population totale	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre hab.	%
Métropoles	13	0,5 %	676	2 %	15 275 673	23 %
Communautés urbaines	11	0,5 %	359	1 %	2 534 713	4 %
Communautés d'agglomération	196	10 %	4 610	13 %	21 813 717	33 %
Communautés de communes	1 842	89 %	30 154	84 %	26 044 667	40 %
Ensemble	2 062	100 %	35 799	100 %	65 668 770	100 %

Source DGCL, janvier 2016

*En savoir plus : lire le bilan statistique des EPCI à fiscalité propre au 1<sup>er</sup> janvier 2016*

### Politique de la ville

#### ■ Conventions interministérielles d'objectifs 2016-2020

Lettre du Premier Ministre, 12 janvier 2016

L'élaboration des conventions interministérielles d'objectifs en faveur des quartiers populaires passées entre les ministères et le ministère chargé de la politique de la ville pour la période 2016-2020 fait suite à la précédente génération de conventions, signée par douze ministères pour la période 2013-2015. « Destinées à favoriser la prise en compte, par chaque département

ministériel, des enjeux spécifiques attachés aux quartiers prioritaires, ces conventions ont conduit à définir des engagements au bénéfice de ces quartiers en prévoyant les modalités de renforcement et d'adaptation qualitative des actions conduites ».

La circulaire demande aux ministres de déterminer les actions et moyens précis qui seront déployés au bénéfice des quartiers mais aussi de veiller à la prise en considération effective des enjeux liés aux quartiers prioritaires et au ciblage en faveur des habitants des dispositifs les mieux en mesure d'y répondre. Alors que

les conventions 2016-2020 devront intégrer les engagements nouveaux pris par le Gouvernement dans le cadre des comités interministériels Égalité et Citoyenneté des 6 mars et 26 octobre 2015, le renforcement de leur pilotage se traduira notamment par la mise en place de comités techniques de suivi départementaux placés sous l'égide des préfets.

*En savoir plus : lire la circulaire*

#### ■ Bilan de la signature des contrats de ville

Un an après l'entrée en vigueur de la géographie prioritaire, selon le bilan établi par le CGET, 435 contrats de ville ont été signés et vont donc devenir opérationnels. 63 % d'entre eux sont pilotés à l'échelle intercommunale, contre 40 % pour la génération précédente de contrats

urbains de cohésion sociale. L'évolution de la compétence « politique de la ville » des établissements publics de coopération intercommunale, dans le cadre de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, est à l'origine de cette évolution ; désormais, les communautés de communes peuvent exercer à titre facultatif la compétence politique de la ville, alors que les communautés d'agglomération l'exercent à titre obligatoire, sans restriction liée à l'intérêt communautaire. In fine, 40 % des intercommunalités signataires des contrats de ville sont des communautés de communes, ce qui témoigne d'un « engagement d'autant plus fort que 90 % d'entre elles ne comptent qu'une seule commune concernée par un quartier prioritaire ».

*En savoir plus : lire le bilan*

## Professionnels

### Formation continue des professionnels de l'immobilier

(décret n° 2016-173 du 18.2.16 : JO du 21.2.16)

Les professionnels de l'immobilier relevant de la loi Hoguet sont soumis à une obligation de formation continue (loi du 2.1.70 : art. 3-1). Le respect de cette obligation conditionne le renouvellement de la carte professionnelle. Pris en application de l'article 24 de la loi du 24 mars 2014, le décret du 18 février 2016 détermine les personnes concernées (les titulaires de la carte, le représentant légal et statutaire dans le cas d'une personne morale, les dirigeants des établissements, agence ou bureau et les personnes salariées ou non habilitées par le titulaire de la carte professionnelle à négocier...), la nature et la durée des activités susceptibles d'être validées au titre de l'obligation de formation continue. Il fixe la durée de formation et détermine les organismes auprès desquels les professionnels de l'immobilier accomplissent leur obligation de formation, ces organismes pouvant être situés en France ou à l'étranger. Il définit le contenu des justificatifs attendus pour chacune des activités réalisées. Ces justificatifs sont transmis, selon le cas, aux chambres de commerce et d'industrie territoriales et départementales ou aux titulaires de carte, chargés du contrôle de l'obligation de formation.

Ce texte entre en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2016. Cependant, pour les demandes de renouvellement des cartes expirant entre le 1<sup>er</sup> avril et le 31 décembre 2016, les professionnels ne sont pas tenus de justifier de l'accomplissement de leur obligation de formation continue. Pour les demandes formulées en 2017, la justification devra porter sur une formation d'une durée minimale de 14 heures. Pour celles se renouvelant en 2018, la justification devra porter sur une formation continue d'une durée minimale de 28 heures.

### Réforme tarifaire de certaines professions juridiques réglementées

(décret n° 2016-230 et arrêtés EINC160592A et EINC1605791A du 26.2.16 : JO du 28.2.16)

Dans son article 50, la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (art. 50) réforme, pour six professions juridiques réglementées (notaires, huissiers mais aussi commissaires-priseurs, administrateurs judiciaires, mandataires judiciaires et avocats en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de suretés judiciaires), les dispositions relatives à la fixation des tarifs (cf. [Analyse juridique n° 2015-27](#)). Elles sont codifiées dans le Code de commerce dans le livre IV « de la liberté des prix et de la concurrence » (L.444-1 à 7).

Pris en application de l'article 50 de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, un décret en Conseil d'État du 26 février signé conjointement par le ministre de l'Économie et le garde des Sceaux met en place les nouvelles dispositions relatives à la fixation des tarifs pour les professions réglementées du droit. Le texte réglementaire fixe également les règles de fonctionnement et de gouvernance du fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice institué par la loi du 6 août 2015 et définit les modalités de transmission des informations statistiques nécessaires à la régulation tarifaire.

Deux arrêtés du même jour, adoptés dans les conditions de l'article 12<sup>1</sup> du décret du 26 février 2016, fixent, pour une période transitoire de deux ans comprise entre le 1<sup>er</sup> mars 2016 et le 28 février 2018, les tarifs réglementés des notaires et des huissiers.

<sup>1</sup> Cet article dispose que « pour une période maximale de deux ans et dans l'attente du recueil des données et informations, les arrêtés peuvent prévoir provisoirement des émoluments à partir de ceux applicables avant l'entrée en vigueur de l'article 10 dans la limite d'une variation de 5 % ».

Toutefois, les prestations effectuées avant le 1<sup>er</sup> mai, ou dont la réalisation a donné lieu, avant le 1<sup>er</sup> mars 2016, au versement par le client d'un acompte ou d'une provision ou à l'engagement par l'un des professionnels intervenant de frais ou débours, donnent lieu à la perception d'émoluments fixés conformément au décret du 12 décembre 1996 (pour les huissiers) ou du 8 mars 1978 (pour les notaires) dans leur rédaction antérieure au décret du 26 février 2016. Ces textes sont eux-mêmes abrogés.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-08*

Les nouveaux tarifs applicables aux actes les plus courants de la procédure d'expulsion effectués par les huissiers (notifications au préfet, signalement à la CCAPEX, commandement de payer, assignation) feront l'objet d'une analyse juridique spécifique.

### **Procédure simplifiée de recouvrement des créances de moins de 4 000 €**

(décret n° 2016-285 du 9.3.16 : JO du 11.3.16)

La procédure simplifiée de recouvrement des créances a été créée par la loi 6 août 2015 pour la croissance, l'activité, et l'égalité des chances économiques (art. 208 / Code civil : art. 1244-1).

Elle permet à un huissier de justice ayant reçu l'accord du créancier et du débiteur sur le montant et les modalités de paiement d'une dette, de délivrer un titre exécutoire, et d'aboutir au règlement d'un litige sans autre formalité (pas de saisine du tribunal, pas d'assignation / [lire l'analyse juridique n° 2015-24](#)).

Le décret du 9 mars 2016 définit les modalités d'intervention de l'huissier dans le cadre de cette procédure et fixe à 4 000 € le montant maximum de la dette permettant d'y recourir.

Le créancier, par l'intermédiaire d'un huissier, invite le débiteur à participer à cette procédure et à lui répondre dans le mois qui suit l'envoi d'un courrier recommandé avec demande d'avis de réception. À l'issue de ce délai, si

le débiteur est favorable, un accord sur le montant et les modalités de paiement de la créance est établi et constaté par l'huissier. Cet accord vaut titre exécutoire et suspend la prescription. En cas de non-respect de l'accord, l'huissier peut, par conséquent, délivrer un titre exécutoire sans autre formalité. Les frais de toute nature qu'occasionne la procédure (par exemple, les honoraires de l'huissier) sont à la charge exclusive du créancier.

Huit articles sont ainsi insérés dans le Code des procédures civiles d'exécution (CPCE : R.125-1 à R.125-8 nouveaux). Ils précisent :

- la compétence territoriale de l'huissier (R.125-1) ;
- le contenu de la lettre recommandée avec demande d'AR qui invite le débiteur à participer à la procédure simplifiée (R.125-2) ;
- le constat par l'huissier du refus ou de l'accord du débiteur (R.125-3) ;
- en cas d'accord du débiteur, l'envoi d'une proposition d'accord sur le montant et les modalités de paiement de la dette (R.125-4) ;
- le constat établi par l'huissier prenant acte de l'achèvement de la procédure simplifiée (R.125-5), qui conditionne le versement de la dette au créancier (R.125-7) ;
- la délivrance au créancier d'un titre exécutoire (R.125-6) ;
- l'impossibilité pour l'huissier ayant établi le titre exécutoire dans le cadre de la procédure simplifiée de mettre en pour l'exécution forcée de la créance (R.125-8).

Cette procédure pourra être mise en œuvre à partir du 1<sup>er</sup> juin 2016, pour les petites créances ayant « une cause contractuelle ou résultant d'une obligation de caractère statutaire ».

Les conditions d'utilisation de cette procédure par voie dématérialisée, dans le cadre d'un système de communication électronique placé sous la responsabilité de la chambre nationale des huissiers de justice seront par ailleurs définies par arrêté du garde des sceaux (à paraître).



## **Droit général**

### **Réforme du droit des contrats**

(ordonnance n° 2016-131 du 10.2.16 : JO du 11.2.16)

Prise en application de la loi n° 2015-177 du 16 février 2015 relative à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans les domaines de la justice et des affaires intérieures (art. 8), l'ordonnance du 10 février 2016 porte réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations.

Ce texte modifie en profondeur la structure des titres III, IV et V du Livre III du Code civil relatifs aux contrats et obligations conventionnelles. L'intitulé, le plan et le contenu de ces titres sont restructurés : le nouveau titre III est dédié aux sources des obligations, le titre IV au régime général des obligations et le titre IV bis à la preuve des obligations.

Cette nouvelle présentation plus didactique clarifie les règles applicables aux obligations contractuelles, en

repreuant des solutions dégagées par la jurisprudence. En outre, l'ordonnance introduit de nouvelles mesures à destination des acteurs économiques et des particuliers.

Ces règles forment le droit commun des contrats : elles ont donc vocation à s'appliquer à l'ensemble des contrats utilisés dans le domaine du logement. Sont par exemple concernés les contrats immobiliers (vente immobilière, VEFA, CCMI, etc.), les contrats de financement (crédit, cautionnement, etc.), mais également les baux d'habitation. Ces règles générales s'appliquent sous réserve de règles spéciales contraires (textes hors Code civil).

Parmi les apports de l'ordonnance, plusieurs mesures à destination des particuliers peuvent être soulignées :

- la consécration de l'exigence de bonne foi à tous les stades de la vie du contrat, notamment à la formation du contrat ;
- l'introduction d'un devoir général d'information ;
- la protection de la personne en état de dépendance ;
- la généralisation de la lutte contre les clauses abusives dans les contrats d'adhésion.

D'autres nouvelles mesures visent plus spécialement les acteurs économiques, par exemple, l'allègement du régime des cessions de créances, l'instauration d'une révision du contrat en cas de bouleversements économiques imprévisibles et la consécration d'une action en résiliation unilatérale du contrat.

Par ailleurs, l'ordonnance transfère dans le Code des procédures civiles d'exécution la procédure simplifiée de

recouvrement des petites créances, créée par la loi du 6 août 2015 pour la croissance.

L'ordonnance entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2016. À noter que le principe de la survie de la loi ancienne en matière contractuelle est rappelé : les contrats conclus antérieurement à l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions resteront soumis à la loi en vigueur au jour de leur conclusion (sauf exceptions).

### Montant pour 2016 de l'aide juridictionnelle totale et partielle

(décret n°2016-11 du 12.1.16 : JO du 13.1.16 ; notes JUST1601103N et JUST1601106N du 13.1.16 : BOMJ du 29.1.16)

Le présent décret met en conformité le décret du 19 octobre 1991 avec les nouvelles règles applicables à l'aide juridique. La loi de finances pour 2016 (art. 42) a, en effet, revalorisé les plafonds de ressources à respecter pour bénéficiaire de l'aide juridictionnelle sur la base de l'indice des prix à la consommation hors tabac (auparavant, la révision était faite comme celle de la tranche la plus basse du barème de l'impôt sur le revenu). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le demandeur doit ainsi avoir des ressources inférieures à 1 000 € par mois pour bénéficier de l'aide juridictionnelle totale (au lieu de 941 € en 2015) et de 1 500 € par mois pour l'aide juridictionnelle partielle (au lieu de 1 411 € en 2015).

Deux notes du 13 janvier 2016, parues au bulletin officiel du 29 janvier dernier, précisent les modalités d'application de ces mesures.

## Propositions, Projets

### Projet de loi habilitant le Gouvernement à légiférer pour simplifier et rationaliser l'organisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction et la distribution des emplois de cette participation

Présenté en Conseil des ministres du 17 février 2016, le projet de loi habilitant le Gouvernement à légiférer par ordonnance pour simplifier et rationaliser l'organisation de la collecte de la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) et la distribution des emplois de cette participation sera examiné, dans sa version modifiée par la commission des Affaires économiques, en séance publique à l'Assemblée nationale le 17 mars 2016. Ce projet de loi fait suite à la censure par le Conseil constitutionnel de l'article du projet de loi sur l'emploi et le dialogue social poursuivant le même objectif, à savoir de prendre les dispositions législatives nécessaires à la réforme d'Action Logement proposée par les partenaires sociaux en avril 2015, en vue de renforcer l'efficacité du réseau d'Action Logement (cf. [Habitat Actualité n° 145](#)), cet article ayant été considéré comme un cavalier législatif.

Cette ordonnance aurait pour objectif de porter une nouvelle organisation pour Action Logement, par la création de trois structures :

- la création d'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 aurait notamment pour mission de conclure les conventions quinquennales avec l'État (« structure faïtière ») ;
- la création d'un organisme unique chargé de collecter la PEEC et de distribuer les emplois (« pôle service »), en substitution des organismes collecteurs ;
- la création d'un organisme unique recueillant l'ensemble des titres détenues par les organismes collecteurs émis par des sociétés immobilières, y compris les ESH et chargé de mettre en œuvre la politique immobilière du mouvement (« pôle immobilier »).

La forme juridique, les conditions de gouvernance et les missions de ces organismes définies par l'ordonnance devraient notamment :

- assurer l'association des partenaires, notamment de l'Union sociale pour l'habitat, à la définition des orientations de l'organisme paritaire ;



– prévoir des modalités d'organisation territoriale des organismes et permettre d'assurer la cohérence de l'activité des ESH du « pôle immobilier » avec les politiques locales de l'habitat.

Elle devrait également prévoir des dispositions visant à garantir la non-discrimination dans la distribution des emplois de la PEEC entre les ESH du mouvement et les autres organismes de logement social.

## Fenêtre sur...

### Les acteurs

#### Ministère du Logement et de l'Habitat Durable

(décret n° 2016-254 du 3.3.16 : JO du 4.3.16 ; arrêté du 12.2.16 : JO du 24.2.16 ; arrêtés LHAC1605781A et LHAC1605385A du 12.2.16 : JO du 3.3.16 et arrêté du 9.3.16 : JO du 12.3.16)

**Emmanuelle Cosse**, ministre du Logement et de l'Habitat Durable depuis le 11 février 2016, dont les attributions sont fixées par décret du 3 mars 2016, a nommé au sein de son cabinet :

- **Ariane Azéma**, directrice de cabinet ;
- **Thierry Laget**, directeur adjoint du cabinet ;
- **Sophie Donzel**, cheffe de cabinet ;
- **Madeleine Rezkalla**, cheffe de cabinet adjointe ;
- **Jonathan Sorel**, conseiller spécial ;
- **Lionel Primault**, conseiller auprès de la ministre, chargé du Grand Paris, des collectivités et de la société civile ;
- **Gilles Corman**, conseiller communication et discours ;
- **Sophie Lafenetre**, conseillère construction, urbanisme et habitat durable ;
- **Anthony Briant**, conseiller construction, urbanisme et habitat durable ;
- **Grégoire Frèrejacques**, conseiller budgétaire et social
- **Tristan Barres**, conseiller logement ;
- **Aurélien Taché**, conseiller hébergement ;
- **Sarah Laffon**, conseillère technique logement.

#### Autorité environnementale

(arrêté du 1.2.16 : JO du 9.2.16)

**Fabienne Allag-Dhuisme** a été nommée membre permanent de l'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement. Elle remplace **Marie-Odile Guth**, faisant valoir ses droits à la retraite.

*En savoir plus : consulter la liste des membres*

### Les institutions

#### LCA-FFB

L'Union des Maisons Françaises (UMF) et l'Union des Constructeurs Immobiliers (UCI-FFB) se sont regroupées pour créer, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, « Les constructeurs et aménageurs de la FFB » (LCA-FFB). Cette nouvelle union sur l'immobilier neuf recouvre trois métiers : les constructeurs de maisons individuelles, les promoteurs immobiliers et les aménageurs lotisseurs.

**Patrick Vandromme**, président de l'UMF, a été désigné président de LCA-FFB pour un mandat de trois ans.

**Dominique Duperret**, secrétaire général de l'UMF, en est le délégué général. Les vice-présidents sont **Patrick Leleu** (métiers des Constructeurs), **Grégory Monod** (métiers des Promoteurs) et **Gérard Adamo** (métiers des Aménageurs).

*En savoir plus : consulter le site*

## Édition

### ANIL

#### Nouveaux dépliant

Les derniers dépliant de la série copropriété ont été publiés :

[Financer des travaux](#)

[Les documents de la copropriété](#)



#### Brochure relative à la réglementation de la construction et aux mesures de simplification

février 2016



Cette brochure présente plus de 50 mesures pour simplifier les règles de construction annoncées par **Sylvia Pinel** les 25 juin et 4 décembre 2014. Chacune d'entre elles est expliquée et le calendrier de sa mise en œuvre précisé.

*En savoir plus : lire la brochure*

#### Le guide « Aides financières 2016 »



Le guide des aides financières 2016 réalisé par les ministères du Logement, de l'Écologie et l'ADEME, en collaboration avec l'ANIL et l'Anah, vient d'être publié en ligne. Il recense les aides aux particuliers et leurs conditions d'attribution pour l'année 2016 dans le cadre d'un projet de rénovation d'un logement.

*En savoir plus : lire le guide*

#### Union sociale pour l'habitat

##### Territoires en décroissance : quels projets ? quelles réponses des Hlm ?

Actes n° 7, janvier 2016

Les exposés, les débats et échanges qui se sont déroulés lors de la 1<sup>ère</sup> Conférence nationale sur le thème des « Territoires en décroissance :



quels projets ? quelles réponses des Hlm ? », tenue à l'initiative de l'Union sociale pour l'habitat, le 23 juin 2015.

*En savoir plus : lire le cahier*

## Anah

### Chiffres clés 2015

Les chiffres clés de l'activité de l'Anah en 2015 viennent d'être publiés.

*En savoir plus : lire la publication*



## Agence Qualité Construction

### Le devoir de conseil des professionnels de la construction



Les professionnels de la construction (maîtres d'œuvre, architectes, entrepreneurs, artisans, fournisseurs...) sont tenus à un devoir de conseil envers les maîtres d'ouvrage et leurs partenaires.

Cette plaquette a pour objet de les sensibiliser aux responsabilités qui peuvent en découler sur certains aspects de l'acte de la construction.

*En savoir plus : lire la plaquette*

## Regard sur le mal-logement en Europe

FEANTSA-Fondation Abbé Pierre, novembre 2015



La FEANTSA et la fondation Abbé Pierre proposent un éclairage statistique sur le mal logement et le sans-abrisme pour chaque Etat européen, ainsi que sur la législation et les politiques publiques de l'Europe sur le logement.

*En savoir plus : lire le rapport*

Date de publication : 14 mars 2016

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Géraldine Chalencon

Comité de rédaction : Maxime Chodorge, Roselyne Conan, Thierno Diallo, Louis du Merle, Béatrice Herbert, Naima Kherbouche, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Dalila Mokrani, Mélanie Sene, Hilda Schmit, Marion Tonat, Noémie Wagner

Assistante de rédaction : Virginie Lefebvre