



HABITAT ACTUALITÉ

N° 147

Novembre 2015

SOMMAIRE

LE RÉSEAU

Élection du nouveau président et renouvellement du Conseil d'administration de l'ANIL	2
---	---

ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL	
Table ronde « Acheter dans l'ancien : sécuriser, prévenir »	2
De nos partenaires	
Ouverture des données publiques dans le champ du logement	6
La rénovation énergétique des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires	6
Bilan des logements aidés 2014	7
Le regard des Français sur différents champs de la politique logement, pôle évaluation et société	8
Quelles sont les motivations des Français qui font le choix de l'investissement locatif en 2015 ?	8
France, portrait social	9

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	10	Assurance construction / Assurance habitation	20
Financement	11	Copropriété	21
Fiscalité	14	Qualité de l'habitat	22
Location	16	Urbanisme	23
Publics en difficulté	18	Collectivités locales	24
Contrats	19	Droit général	25

PROPOSITIONS, PROJETS

Projet de loi de finances pour 2016	27
Renforcement du PTZ à compter du 1 ^{er} janvier 2016	29
Projet de loi santé	30

FENÊTRE SUR...

Les acteurs			
Action Logement	31	Association nationale des établissements publics fonciers	31
Caisse de garantie du logement locatif social	31	locaux	
Les institutions			
Conseil national de l'habitat	32	Création de la Société pour le logement intermédiaire	32
Conseil national des villes	32		

ÉDITION

ANIL	32	Agence Qualité Construction	33
Direction générale des collectivités locales	32	Site Internet dédié aux programmes de revitalisation des	33
Union sociale pour l'habitat	32	centres-bourgs	

Le réseau

Élection du nouveau président et renouvellement du Conseil d'administration de l'ANIL

Hugues Saury, Président du conseil départemental du Loiret et représentant de l'Assemblée des départements de France (ADF) à l'Agence nationale pour l'information sur le logement, a été élu Président de l'ANIL par le Conseil d'administration, réuni le 15 septembre 2015. Il succède à **Claude Jeannerot** qui présidait l'Agence depuis octobre 2004. À l'occasion de l'assemblée générale qui a suivi, ASSECO CFDT et Familles de France ont été renouvelés en tant que membres du Conseil d'administration au sein du collège des représentants les familles et les usagers.

Au sein du collège des ADIL, celle de la Haute-Garonne a été renouvelée tandis que l'ADIL du Doubs a été élue membre du Conseil d'administration.

Enfin, le Conseil d'administration a approuvé l'adhésion de l'ADMR à l'ANIL.

En savoir plus : consulter les membres du Conseil d'administration de l'ANIL à l'issue de l'assemblée générale de septembre 2015

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

Table ronde « Acheter dans l'ancien : sécuriser, prévenir »

Assemblée générale de l'ANIL du 15 septembre 2015

Le moment de l'acquisition d'un logement ancien est propice à la réalisation des travaux d'amélioration, pour augmenter le confort du logement ou l'adapter aux besoins et envies du ménage. Les travaux peuvent également être encouragés par les acteurs publics et privés, notamment dans un objectif d'amélioration du parc de logements et pour répondre aux enjeux sociaux et environnementaux tels que la réduction de la consommation énergétique, l'adaptation au vieillissement, etc. Cependant, ce moment correspond souvent à une phase où les contraintes financières sont fortes aussi, l'accession dans l'ancien avec travaux est caractérisée par une complexité tant technique que financière.

Les participants à la table ronde organisée par l'ANIL ont présenté les pratiques et outils, existants ou en projet, dédiés à la sécurisation de l'accession dans l'ancien et à la prévention des difficultés économiques, selon un fil conducteur organisé en trois temps : l'évolution des dispositifs de soutien à l'accession sociale dans l'ancien ; le rôle des professionnels de l'immobilier et du bâtiment et les modalités d'accompagnement des ménages à ressources modestes ou très modestes.

Animée par **Béatrice Herbert**, chargée de mission à l'ANIL, la table ronde a réuni **Jacky Chapelot**, président adjoint de la FNAIM, **Maxime Chodorge**, directeur des études à l'ANIL, **Alain Chouguiat**, directeur des affaires économiques de la CAPEB, **Laurent Girometti**, directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, **Blanche Guillemot**, directrice générale de l'Anah, **Marie-Pierre Kerembellec**, directrice de l'ADIL du Morbihan, **Cécile Martinet-Perinetti**, directrice de l'ADIL de l'Isère et **Patrick Stocker**, responsable logement et économie de l'environnement à la fédération nationale du Crédit

agricole, rapporteur du groupe de travail du Conseil national de l'habitat (CNH), sur la rénovation énergétique des maisons.

■ L'accession dans l'ancien à rénover : aperçu sur la diversité des projets et des budgets

Près de 40 % des ménages ayant accédé à la propriété entre 2010 et 2013 ont acheté un bien de plus de 15 ans à rénover ou à améliorer (soit un peu plus de 600 000 ménages sur un total de 1,7 million d'accédants, source Enquête nationale logement (ENL) 2013, exploitation ANIL¹). Près de 3/4 de ces logements ont fait l'objet de gros travaux, le budget s'élevant à 19 000 € en moyenne la première année de l'accession et à 7 000 € les années suivantes en cas de travaux. À la date de l'enquête, près d'un accédant sur cinq vivait dans un logement ancien comportant encore un défaut important, dont au premier chef un problème d'isolation thermique. À l'évidence les travaux d'amélioration ne sont pas toujours engagés dans le cadre de l'acquisition ou juste après, faute notamment de disponibilités financières.

D'après l'ENL, les montants moyens d'apport personnel des primo-accédants s'élèvent à 40 000 € contre 110 000 € pour les autres accédants dans l'ancien à rénover et près de 20 % de l'ensemble des ménages accédants ont un apport nul ou inférieur à 1 000 €. D'après l'enquête auprès des accédants à la propriété ayant consulté le réseau des ADIL (enquête 2015 auprès de 1 800 ménages), près du tiers des candidats à l'accession dans l'ancien est motivé par l'achat d'un logement moins cher que dans le neuf, les autres recherchant surtout dans l'ancien un bien pouvant être adapté à leur goût.

¹ Consulter l'étude de l'ANIL.

■ Sécuriser, prévenir : les dispositifs de soutien à l'accession sociale dans l'ancien mis en œuvre par les pouvoirs publics aujourd'hui et demain

En première partie, les acteurs institutionnels ont dressé un panorama des principales mesures, actuelles ou en projet, en faveur de l'accession dans l'ancien.

Outils financiers et dispositifs de sécurisation

Le soutien à l'accession sociale fait partie des piliers de la politique nationale du logement. En matière « d'outils financiers », le « segment » spécifique de l'accession dans l'ancien avec travaux bénéficie sur certains territoires, du Prêt à taux zéro (PTZ), du Prêt à l'accession sociale (PAS, quelques 70 000 prêts garantis attribués en 2014 dont 60 % dans le parc ancien), ainsi que des aides au logement allouées aux ménages aux ressources les plus modestes (aide personnalisée ou allocation logement).

Le PTZ, accordé aux primo-accédants, a connu de nombreuses évolutions au fil des années ; proposé en 2011 à l'ensemble des ménages tant dans le parc neuf qu'ancien, il a ensuite été dédié quasi-exclusivement au parc neuf de 2012 à 2014, avant d'être à nouveau disponible début 2015 pour l'achat d'un logement ancien avec travaux dans certaines communes². Même si le faible effectif de bénéficiaires d'un PTZ dans l'ancien mi-2015 à ce stade ne permet pas de disposer de données représentatives, le montant moyen des opérations financées, nettement inférieur à celui des opérations dans le parc neuf (112 000 €, dont 45 000 € de travaux, contre 173 000 € pour un achat en zone C dans le neuf), souligne un profil d'accédants vraisemblablement très modestes.

Le projet de loi de finances pour 2016 devrait également favoriser l'accession en ouvrant le PTZ dans l'ancien avec travaux ([cf. Commentaire du projet de loi de finances](#)).

Au-delà des seuls outils financiers et afin de prévenir d'éventuelles difficultés et de sécuriser les parcours des candidats à l'accession, l'État s'attache à offrir aux ménages une information juridique et financière de qualité, délivrée notamment par le réseau des ADIL et à édicter des dispositions protectrices pour les acquéreurs. Pour favoriser une bonne information évitant aux accédants de se retrouver confrontés à des dépenses imprévues, la loi ALUR a ainsi renforcé l'information des acquéreurs de lots de copropriété en prévoyant l'obligation d'annexer à la promesse de vente différents documents³ (informations financières telles que montant des charges courantes, montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot vendu ou encore conclusions du

diagnostic technique global). En août 2015, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a quant à elle renforcé la protection de l'acquéreur en portant à dix jours au lieu de sept le délai de rétractation lors de la signature d'un contrat.

L'évaluation globale du logement : une proposition au service de la prévention

L'acquisition d'un logement étant un moment privilégié pour réaliser des travaux, les préconisations figurant dans le rapport du Conseil national de l'habitat consacré à « la rénovation énergétique des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires » ([cf. § Étude de nos partenaires](#)) visent à la sécurisation des projets d'accession. Le dispositif « d'évaluation globale du logement » présenté lors de la table ronde vise notamment à contribuer à une meilleure prise en compte de l'économie globale du projet.

Il convient tout d'abord de rappeler que la rénovation énergétique du logement est rarement une fin en soi, les particuliers désirent généralement réparer, agrandir, aménager à leur goût leur logement. Dans cette perspective, les messages ciblés sur la réduction des gaz à effet de serre ou les économies de charges semblent moins efficaces que ceux visant à « embarquer » la rénovation énergétique à l'occasion d'autres travaux. Le rythme actuel de rénovation des biens privés étant au demeurant trop faible pour atteindre les objectifs d'éradication des logements les plus énergivores fixés par la loi de transition énergétique d'août 2015, il est essentiel de renforcer l'information délivrée aux ménages et de leur offrir une palette d'aides simplifiée, articulant niveau national et niveau local.

« L'évaluation globale du logement » ou « EGL standardisée » préconisée par le rapport offrirait aux candidats à l'accession une bonne connaissance du bien à acheter et une prise de conscience des travaux à réaliser, une connaissance du potentiel d'économies d'énergie, la définition d'un programme de travaux respectant les principes de construction élémentaires (étanchéité du toit avant isolation par exemple), sans oublier la hiérarchisation des travaux et leur programmation dans le temps.

L'EGL « vendeur » fournie par le vendeur au moment de la mise en vente du logement, en même temps que le DPE, contribuerait ainsi à une bonne information des candidats à l'accession. L'EGL « travaux » réservée aux ménages occupant le logement serait quant à elle recommandée à tous les ménages qui réalisent des travaux, surtout en cas de recours à des financements bancaires et/ou des aides de l'État ou d'une collectivité locale. Quant à la dimension sociale et financière de l'EGL, elle serait notamment destinée, via une mission confiée à un opérateur, à vérifier l'adéquation entre les ressources des ménages et

² Cf. Analyse juridique ANIL : « PTZ : offres de prêts émises en 2015, Métropole et DOM », partie « dispositions spécifiques au logement ancien » (loi de finances pour 2015 : art. 59 I / CCH : L.31-10-2 à L.31-10-4 ; décret du 30.12.14 / CCH : R.31-10-2).

³ Cf. Analyse juridique ANIL : « Transactions immobilières : simplification des modalités d'information des acquéreurs de lots de copropriété », (ordonnance du 27.8.15 : JO du 28.8.15 / CCH L.721-2 et L.721-3).

les prescriptions de travaux et à faciliter la mobilisation des divers financements.

La mise en œuvre du « dispositif » EGL au plan national nécessiterait, si les pouvoirs publics s'en emparaient, l'élaboration d'un cahier des charges et de modalités de contrôle précis.

■ De l'achat à la réalisation des travaux : observations et rôle des professionnels

La deuxième partie du débat a permis aux professionnels de l'immobilier et du bâtiment de témoigner de leurs pratiques.

Le rôle de l'agent immobilier

Intermédiaires entre les vendeurs et les acquéreurs, les agents immobiliers sont impliqués dans quelque 70 % des 700 000 transactions annuelles dans « l'existant » et sont des interlocuteurs privilégiés des candidats à l'accession. L'achat d'un logement existant, avec ou sans travaux est d'ailleurs un véritable choix pour la majorité des particuliers (localisation du bien, présence d'un environnement paysagé...), l'accession par défaut dans l'ancien, sous contrainte budgétaire, restant minoritaire.

La transparence de l'information et des conseils donnés à l'acquéreur suppose tout d'abord que les agents immobiliers, mandatés par les vendeurs, se fassent une idée de l'état du bien, afin d'en évaluer le (juste) prix et de le proposer au vendeur, notamment grâce à la collecte de documents techniques obligatoires, mais aussi, parfois, à l'avis de professionnels du bâtiment consultés. En parallèle, les professionnels doivent aussi être à l'écoute des acquéreurs afin de bien cerner leurs besoins, envies et contraintes (déplacements, budget...), dans une perspective de visites efficaces et ciblées. C'est en matière de conseils sur les prêts et subventions mobilisables que les professionnels ont pour habitude de diriger leurs clients vers les ADIL, la complexité de certains dispositifs, tant nationaux que locaux exigeant un conseil documenté.

Alors qu'aujourd'hui le mandat signé avec le vendeur et le professionnel met les honoraires à la charge de l'acquéreur, la FNAIM, dans une perspective de clarification des missions de l'agent immobilier et de mise en lumière des services rendus aux deux parties, aimerait que la situation évolue vers un partage des honoraires entre vendeurs et acquéreurs. Cette proposition suppose toutefois une évolution de la réglementation, les droits d'enregistrement, dès lors qu'ils sont à la charge du vendeur, s'appliquant sur les honoraires, ce qui renchérit le montant de la transaction immobilière.

Le rôle des artisans du bâtiment

Les artisans, représentés par la CAPEB, adaptent leur offre de services aux contextes très différents auxquels ils sont confrontés. De manière schématique, les entreprises peuvent être sollicitées avant l'achat du bien ou après

l'acquisition. Dans le premier cas, assez rare, les travaux envisagés sont importants et les ménages disposent du budget ad hoc ; dans le second cas, majoritaire, les ménages disposent d'un budget plus limité, l'acquisition ayant absorbé la majeure partie de leur capacité de financement. Les travaux ne sont pas alors réalisés en une seule fois mais sur une période d'environ deux ans, les clients attendant des artisans un conseil pour « prioriser » les travaux. Les travaux d'urgence (mise en sécurité et en conformité) à réaliser en priorité ne sont d'ailleurs pas nécessairement les plus coûteux (moins de 5 000 € en moyenne) et le programme de travaux complémentaire, le plus souvent réalisé après l'emménagement s'élève en moyenne à 20 000 €. À noter que les ménages attendent en général des travaux de confort pour « embarquer » la performance énergétique.

Contraints de s'adapter à des situations très diverses, les artisans s'inscrivent dans une chaîne de professionnels (opérateurs, architectes, banques...) dont le bon fonctionnement est indispensable à une bonne sécurisation des opérations. L'amélioration de la qualité de l'offre de services des artisans se traduit par le développement de signes de qualité, en complément du dispositif national « Reconnu garant de l'environnement » (RGE). Ainsi :

- la marque « Eco-artisans » développée par la CAPEB est synonyme de proposition d'une évaluation thermique du logement, de solutions performantes qui répondent aux attentes du client, d'un conseil global en rénovation thermique et d'un engagement sur la qualité de service et la bonne réalisation des travaux,
- la marque Eco-rénovation, partant du principe que les travaux de rénovation énergétique d'un logement nécessitent une plus grande gestion des interfaces entre les entreprises, propose une offre globale de travaux de rénovation énergétique basée sur la cotraitance et pilotée par un interlocuteur principal afin de répondre à une attente régulièrement exprimée par les clients.

■ Accompagner les ménages aux ressources les plus modestes et prévenir les difficultés : le rôle de l'Anah et des collectivités locales

La troisième partie s'est focalisée sur les ménages très modestes et la coordination des dispositifs nationaux et locaux dans leur accompagnement.

« Prévenir les risques pour les ménages modestes qui achètent dans l'ancien » dans l'Isère

Le conseil départemental de l'Isère a fait de la prévention des risques pour les ménages modestes qui achètent dans l'ancien le thème d'une rencontre organisée dans le cadre de l'observatoire du plan départemental de l'Habitat au printemps 2015⁴. Dans un marché plutôt cher (métropole grenobloise), des primo-accédants à ressources très modestes se portent acquéreurs de maisons individuelles

⁴ Cf. Cahier publié le 5 novembre 2015.

anciennes situées dans un centre bourg ou d'appartements en copropriété des années 1950 à 1960 et rencontrent, pour certains, des difficultés pour financer les travaux nécessaires à de bonnes conditions de vie.

C'est le Programme d'intérêt général (PIG) « sortir du mal logement » dédié au traitement de l'insalubrité et de la non décence ainsi qu'à la mise en œuvre du programme Habiter Mieux qui a révélé, parmi les ménages sollicitant une subvention, la présence d'un quart d'acquéreurs récents (depuis moins de deux ans). Ces jeunes ménages achètent une maison de faible valeur patrimoniale nécessitant beaucoup de travaux, dont quelque 50 000 € de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Le poste carburant, lié à la localisation du bien, souvent éloigné des pôles d'emploi, grève le budget familial de quelque 150 € mensuels. S'agissant des appartements, c'est le montant de la quote-part de travaux dédiés à la performance énergétique qui peut poser problème (jusqu'à 20 000 € de dépenses non prévue par certains primo-accédants, notamment dans le cadre du dispositif Mur-Mur mis en place par la métropole grenobloise en vue de l'amélioration de la performance énergétique des copropriétés).

Dans un tel contexte, il est indispensable de préparer le parcours de l'accession dans l'ancien et de dispenser, préalablement à l'achat, les informations juridiques, techniques et financières nécessaires. L'enjeu de la prévention et de la sécurisation est bel et bien de convaincre les accédants de prendre le temps de s'informer avant d'acheter.

Passeport pour l'accession dans le Morbihan

En Bretagne, terre d'accession, les aides allouées aux particuliers par les collectivités locales sont nombreuses et concernent largement le parc ancien. Dans le Morbihan, l'ADIL réalise ainsi annuellement quelque 900 études de financement de projets d'accession, dont les 3/4 concernent le parc ancien, alors que la proportion était inverse cinq ans auparavant. Cet intérêt pour le parc ancien s'explique notamment par l'entrée en vigueur de la RT 2012 qui limite la possibilité pour les acquéreurs d'un logement neuf de « se réserver » certains travaux, l'ancien en offrant a contrario la possibilité.

À l'image de l'Isère, le repérage par le pôle habitat indigne de quelques situations de primo-accession sans aucun budget pour les indispensables travaux à réaliser a conduit le département à exclure des aides de l'Anah les acquéreurs récents (moins de deux ans) afin d'éviter des opérations coûteuses et mal préparées. En outre, afin de contacter les ménages le plus en amont possible du projet, les collectivités locales ont développé des aides financières allouées sous conditions de parcours fléché :

- passage à l'ADIL pour définition du budget disponible (acquisition et travaux) ;
- phase de prospection ;

- audit technique financé par la collectivité et confié à un opérateur, destiné à prévoir les travaux (définition, montant, priorités) ;
- deuxième passage à l'ADIL pour consultation juridique et financière après identification du bien et audit technique (accent mis notamment sur les frais annexes).

Ce parcours, véritable « passeport » pour l'accession, donne lieu à des échanges entre les différentes structures délivrant un conseil (fiches navettes avec accord express du candidat), l'octroi d'une aide locale par la collectivité intervenant in fine à la lumière des éléments recueillis.

La mobilisation des aides de l'Anah par des acquéreurs récents : quelles pratiques, quels enjeux ?

La question de la « facilitation » des parcours résidentiels, notamment afin d'accéder à la propriété, est une préoccupation des politiques locales de l'habitat. Dans le cadre des opérations de requalification urbaine, l'Anah souligne la volonté manifeste des collectivités d'encourager une mixité des statuts et de favoriser l'accession, souvent pour favoriser l'installation de jeunes ménages et de familles dans des quartiers anciens dégradés de grandes villes, des centres bourgs ou des villes moyennes.

L'Anah, à travers le soutien à l'ingénierie locale et les subventions allouées aux travaux, contribue donc indirectement au soutien à l'accession sociale, même si ce concours ne fait pas intrinsèquement partie des priorités de l'Agence. Les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) offrent un cadre privilégié à la mise en place de dispositifs de soutien à l'accession sociale, tant financiers qu'humains. Toutefois, le Morbihan en témoigne, certaines collectivités délégataires des aides à la pierre ne souhaitent pas inclure les accédants récents dans le cadre de leur programme d'actions territoriales pour les raisons présentées.

La question du financement des travaux de rénovation énergétique par les accédants est prégnante, comme en témoigne les résultats du programme Habiter Mieux ; sous l'angle de la maîtrise des charges et des économies d'énergie, les aides de l'Anah ont donc un intérêt élevé, une vigilance sur les prix du marché s'imposant toutefois. Dans ce domaine, il est difficile de définir une règle nationale, les stratégies des collectivités locales en matière d'accession revêtant des formes diverses.

S'il existe de multiples solutions pour sécuriser et prévenir, le capital de pratiques disponible mérite indéniablement d'être valorisé. L'information complète des candidats en amont de l'opération, le renforcement des interfaces entre structures de conseils, l'amélioration de l'offre de services des professionnels et la simplification des parcours sont à mettre en œuvre au plan local selon la configuration la plus adaptée au territoire.

Études & commentaires ... De nos partenaires

Ouverture des données publiques dans le champ du logement

Synthèse des débats du groupe de travail du Conseil national de l'habitat

Le logement est une question au cœur de la vie quotidienne. C'est aussi un secteur avec des enjeux économiques importants.

Dans le cadre de la politique du Gouvernement en faveur de l'ouverture des données publiques, il a été décidé de lancer des débats sur quatre thématiques prioritaires parmi lesquelles figure le logement. Un groupe de travail a été mis en place rassemblant divers acteurs du logement membres du Conseil national de l'habitat comme des acteurs de la communauté de l'open data, des producteurs comme des utilisateurs. Animé conjointement par **Romain Tales** (Etalab) et **Géraldine Chalencon** (ANIL), il a permis un partage des cultures fécond, donnant l'occasion à chacun de comprendre les attentes et les contraintes des autres acteurs. Il a fait émerger des pistes de progrès pour l'ouverture des données par des producteurs, et de dégager des propositions de pistes de travail.

Au-delà du format de mise à disposition qui doit faciliter l'accès aux données, la question de la granularité de cette mise à disposition est apparue fondamentale : disposer de données sur le champ du logement à l'échelle la plus fine possible et sur des temporalités longues est une attente forte. Dans un champ où les politiques publiques sont de plus en plus portées par les collectivités locales, il apparaît également nécessaire d'organiser la collecte et la remontée des données. D'ailleurs, si le secteur souffre du manque de données collectées et si les attentes des acteurs sont souvent difficiles à satisfaire par manque de

recensement, il apparaît que de nouveaux systèmes d'information récemment développés ou en cours de développement devraient permettre des progrès importants (par exemple, sur le parc social et la demande de logement social). Le groupe souligne la nécessité de penser l'ouverture des données dès la création des systèmes d'information (par exemple, pour le futur registre des copropriétés ou pour le carnet numérique du logement). Enfin, l'enjeu de l'anonymisation appelle à trouver des solutions de traitement des données qui ne soient pas coûteuses. Ce pourrait être l'un des axes de travail avec l'administrateur des données. Rendre plus visible les données existantes en est un autre.

Ainsi, les travaux du groupe constituent avant tout un point d'étape, qu'il conviendra de prolonger sous des formes diverses.

Ces travaux ont été l'occasion de créer une base de recensement des données publiques en matière de logement, construite à partir du recensement effectué par le CGEDD et l'IG INSEE dans le cadre d'un rapport.

À noter que l'ouverture des données publiques est l'un des sujets du projet de loi « [Pour une République numérique](#) », qui a fait l'objet d'une concertation du 26 septembre au 18 octobre.

En savoir plus : lire la synthèse des débats du groupe de travail ; la cartographie des données dans le champ du logement et le rapport établi par le CGEDD et l'IG INSEE

La rénovation énergétique des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires

Groupe de travail du Conseil national de l'habitat, juillet 2015

Présidé par **Michel Mouillart** et avec comme rapporteur **Patrick Stocker** de la Fédération nationale du Crédit Agricole, le groupe de travail mis en place par le Conseil national de l'habitat (CNH) sur la rénovation énergétique des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires a présenté en juillet 2015 ses conclusions. Les 22 propositions formulées relèvent de sept thèmes.

Parmi les propositions centrales du rapport du CNH figure la mise en place d'une Évaluation globale du logement (EGL) suivie d'une réflexion avec les professionnels sur des dispositifs d'aides et d'incitation plus simples ([cf. Compte-rendu de la table ronde organisée par l'ANIL](#)) pour informer le ménage et l'inciter à réaliser des travaux. Pour apporter de la lisibilité aux particuliers comme aux professionnels, le rapport préconise en outre de décliner une seule marque pour un guichet unique recensant l'ensemble des plateformes locales de la rénovation et un

site Internet unique avec des missions définies au niveau national et adaptables localement.

Au titre des dispositifs financiers, le groupe propose en outre un élargissement de l'éco-PTZ notamment sous forme d'ouverture d'un droit au bénéfice d'un second éco-prêt sur le même logement, l'enveloppe globale restant contenue dans le plafond des 30 000 €. Quelles que soient les mesures préconisées, l'information des ménages reste un élément essentiel de la stratégie de massification de la rénovation énergétique du parc de maisons individuelles occupées en propriété. Au titre des « fondamentaux », le rapport souligne l'importance de la mise en place d'une information fiable et pertinente, accessible facilement et sans coût pour les ménages, à l'image de Points rénovation information service (PRIS).

En savoir plus : lire le rapport

Bilan des logements aidés 2014

DHUP, 18 septembre 2015

Depuis 2009, la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages du ministère en charge du logement (DHUP) produit un recueil de données statistiques sur le financement du logement social. Ce document de référence, qui s'enrichit chaque année de nouvelles informations, offre une vision quantitative mais aussi qualitative des dynamiques de la construction neuve et de la réhabilitation. La dimension rétrospective contribue quant à elle à une bonne compréhension des évolutions depuis 2007.

Outre une approche nationale, ce bilan propose une approche par régions ou par territoires de délégation des aides à la pierre. Il présente les données concernant le logement locatif social, qu'il s'agisse de logements « ordinaires » ou dédiés à des publics particuliers, de logements financés dans le cadre des opérations ANRU ou de logements financés par la Foncière ; s'y ajoutent le parc privé réhabilité avec les aides de l'Anah et la location accession. Typologie des logements, publics destinataires, plans de financement détaillés mettant en exergue les subventions des collectivités locales selon le zonage et le type de prêts locatifs sociaux, nature des actions financées par l'Anah sont autant d'exemples des informations contenues dans ce bilan, dont le bref résumé donne un aperçu.

■ Bilan général

Le volume de logements financés en 2014 s'élève à :

- 113 082 logements locatifs publics, répartis entre 106 414 logements hors ANRU et 6 668 logements ANRU.
- 63 476 logements privés réhabilités grâce aux aides de l'Anah dont 58 770 occupés en propriété et 4 706 logements locatifs. Parmi eux 3 855 ont fait l'objet d'une convention de loyers auxquels s'ajoutent 5 037 logements conventionnés sans travaux.
- 7 355 logements financés dans le cadre d'un Prêt social location-accession. Parc public et privé confondus, 121 974 logements ont ainsi été conventionnés.
- Le volume de logements sociaux hors ANRU a progressé de 1,8 % en moyenne au cours des trois dernières années. Atteignent 106 414 logements en 2014, il est inférieur à celui de l'année 2013 (116 439) et est supérieur à l'année 2012 (100 904). Le parc neuf représente 86 % des logements sociaux produits (91 352 pour 15 062 logements acquisition-amélioration).
- Les logements financés dans les communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbain (SRU), y compris ANRU sont au nombre de 48 142, soit 43 % des logements financés (hors Anah).

■ Les logements locatifs sociaux « hors ANRU »

Catégorie de financement et répartition territoriale

Sur les 106 414 logements locatifs sociaux financés, 28 449 l'ont été en PLAI, 51 490 en PLU et 26 475 en PLS. 71 % de l'objectif fixé par le projet annuel de performance du programme « urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat » a ainsi été atteint, 78 % si l'on considère uniquement les PLUS et PLAI.

Depuis 2010, l'objectif fixé aux préfets de région a été de recentrer la programmation des logements sur les zones où le marché est le plus tendu, ce qui s'est traduit par une diminution du poids de la zone C et une augmentation du poids des zones A et B1 dans les résultats. En 2014, les zones, A, B1, B2 et C représentent respectivement 29 %, 36 %, 21 % et 14 % de la production tous types de financements confondus (hors foyers pour personnes âgées ou handicapées, soit 98 398 logements). À noter que les grands pôles urbains (unités urbaines comportant 10 000 emplois ou plus) concentrent près de 80 % des logements locatifs sociaux financés et que 56 % des financements ont été alloués par les 109 délégataires d'aides à la pierre (14 communautés urbaines et métropoles, 64 communautés d'agglomération, 5 communautés de communes et 26 départements).

Logements par type de bénéficiaires

85 % des logements sociaux hors ANRU sont des logements ordinaires (90 332) alors que 15 % sont des logements foyers (personnes âgées ou handicapées) ou des résidences sociales (16 082) aux caractéristiques techniques et économiques différentes.

Le rapport détaille les volumes et financements selon le type de structure et selon le type de public cible. En comptant les logements ordinaires destinés aux étudiants la part des logements foyers et logements dédiés à un public particulier atteint 22 % des volumes financés en 2014. Les logements dédiés aux personnes âgées et handicapées ainsi que ceux dédiés aux étudiants sont essentiellement financés en PLS, à hauteur de 80 % environ.

Près de 40 % des 90 332 logements ordinaires financés en PLAI, PLUS ou PLS sont de petits logements (12,8 % de T1 et 26,9 % de T2). La part de ces derniers croît sensiblement depuis 2011, alors que la part de grands logements diminue (19 % de T4 et 3 % de T5).

Plan de financement moyen selon la nature du financement

Le rapport présente les plans de financement moyens par logement selon la nature du financement, tant en logement ordinaire qu'en structure d'hébergement. Outre la part des subventions d'État et des prêts, les subventions allouées par les collectivités locales sont également présentées. Les communes et régions sont les

principaux financeurs de la zone A alors que l'intervention des EPCI est plus marquée en zones B1 et B2. En zone C, plus rurale, le département est le principal contributeur au sein des collectivités locales ; quelle que soit la zone considérée, les tableaux soulignent la fréquence des financements croisés (exemple ci-dessous avec un logement ordinaire PLUS moyen).

En savoir plus : lire le bilan

PLUS - logement ordinaire (en €/logement)

	France		Zone A		Zone B1		Zone B2		Zone C	
Total subventions	12 791	9,3 %	26 798	17,6 %	12 271	8,8 %	6 336	5 %	6 063	4,8 %
dont État	1 567	1,1 %	4 596	3 %	1 224	0,9 %	441	0,3%	219	0,2 %
dont collectivités locales	7 539	5,5 %	11 922	7,8 %	7 835	5,6 %	4 870	3,8 %	5 378	4,2 %
Total prêts	105 427	77 %	111 628	73,4 %	105 508	75,8 %	103 113	80,7 %	101 050	79,6 %
Fonds propres	18 698	13,7 %	13 712	9 %	21 338	15,3 %	18 256	14,3 %	19 787	15,6 %
Total par logement	136 916	100,0 %	152 139	100,0 %	139 117	100,0 %	127 705	100,0 %	126 901	100,0 %
Nombre de logements financés	48 366		10 222		17 756		11 832		8 556	

Le regard des Français sur différents champs de la politique logement, pôle évaluation et société

Sandra Hoibian, Émilie Daudey et Sophie Lautié, CRÉDOC, septembre 2015

Si la lutte contre le chômage est une des attentes prioritaires des Français interrogés régulièrement par le CRÉDOC, un tiers des ménages affirme que l'accès au logement est une condition importante du vivre ensemble.

À la demande du ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, le CRÉDOC a donc mené en juin 2015 une enquête nationale visant à connaître plus spécifiquement l'opinion des Français en matière de politique du logement. Cette dernière s'inscrit dans le cadre de l'enquête « conditions de vie et aspirations » à laquelle ont été ajoutées des questions visant à répondre à la demande du ministère. Les opinions des Français interrogés en face à face sont restituées sous forme synthétique et examinées selon trois axes principaux :

- les actions dirigées vers les propriétaires bailleurs et notamment les leviers pour la location à des ménages modestes ;
- le parc social et l'imagerie véhiculée ;
- la perception des APL et les actions qui pourraient être entreprises afin de rendre le dispositif plus équitable.

Les premiers résultats de l'enquête indiquent que bien que la majorité des ménages interrogés estiment que la priorité des pouvoirs publics devrait viser à favoriser

l'accession à la propriété (21 %), les nouveaux dispositifs sont peu connus du grand public. Seuls les propriétaires bailleurs et les accédants à la propriété semblent en avoir une bonne connaissance.

Le développement des logements sociaux, en seconde position des priorités établies par les ménages en matière d'action publique (18 %), traduit une image ambivalente dans la population générale. Si huit Français sur dix s'accordent à dire que les communes riches devraient être amenées à construire davantage de logements sociaux, la perception de l'habitat social est d'autant plus négative que le ménage est propriétaire et/ou âgé.

Enfin, la plupart des ménages interrogés estiment que les Aides personnalisées au logement (APL) sont utiles pour permettre d'assumer d'autres charges que les dépenses en logement et pour louer un logement décent. Parmi les mesures jugées prioritaires pour rendre leur distribution plus équitable, un ménage sur quatre estime qu'il est nécessaire de réduire le montant de l'APL lorsque le logement est sous-occupé et lorsque les revenus des locataires augmentent.

En savoir plus : lire l'analyse

Quelles sont les motivations des Français qui font le choix de l'investissement locatif en 2015 ?

Crédit Foncier, septembre 2015

Le Crédit Foncier publie sa troisième étude annuelle sur l'investissement locatif afin de mieux connaître les attentes et motivations des particuliers qui investissent dans l'immobilier. En 2015, l'étude repose sur une

enquête réalisée auprès de 3 000 clients du Crédit Foncier. Les résultats montrent globalement que l'âge moyen des investisseurs reste stable autour de 45-46 ans quasiment dans toutes les régions. De plus, ils sont

majoritairement en couple puisqu'ils représentent 74 % en 2015, proportion qui ne cesse de croître depuis 2010. Le revenu médian, 67 500 €, se stabilise par rapport à 2014 après une phase de hausse depuis 2010.

Les investisseurs privilégient l'achat d'un appartement dans 90 % des cas, plus précisément d'un studio dans 59 % des cas. Le coût médian de l'opération au 1^{er} semestre 2015 a toutefois connu une baisse par rapport à la même période en 2014.

L'étude permet de mettre en lumière que 78 % de l'investissement locatif est concentré dans six régions sur vingt-deux : Île-de-France (20 %), Midi-Pyrénées (15 %), PACA (12 %), Aquitaine (11 %), Rhône-Alpes (11 %), Languedoc-Roussillon (8 %). À compter de l'année prochaine, la région issue de la fusion Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon devrait prendre la tête de l'investissement locatif devant l'Île-de-France.

Le profil des investisseurs varie selon les régions. Ainsi, l'investisseur en Île-de-France se démarque du profil national : son revenu annuel dépasse de 10 % la moyenne nationale. Cela influence le prix du bien acquis, 22 % plus élevé, ainsi que le montant financé, 27 % plus élevé qu'au niveau national. En Midi-Pyrénées, le coût médian

d'acquisition est aussi plus élevé et la surface habitable plus importante. Ces différences influent sur le montant du prêt, 20 % plus élevé, de même que sur sa durée, plus longue de deux ans et six mois. Les investissements en région Rhône-Alpes présentent à la fois les caractéristiques de l'Île-de-France et du Midi-Pyrénées hormis la durée moyenne du crédit qui se rapproche plus du niveau national. Enfin la région qui se rapproche le plus des caractéristiques au niveau national est la région PACA.

L'étude montre en outre que la première motivation en faveur de l'investissement immobilier est la possibilité de payer moins d'impôts pour plus de la moitié des sondés. Cela s'accroît pour les investisseurs dans le neuf (71 %). Ensuite, le moyen de disposer d'un revenu complémentaire à la retraite motive 44 % des sondés. Une autre motivation est de constituer un patrimoine pour 41 % des sondés. Pour finir, si 77 % des investisseurs sont satisfaits de leur investissement, seulement 32 % des primo-investisseurs ont l'intention de réitérer l'expérience contre 50 % des investisseurs confirmés. À noter que cette dernière proportion est en nette progression depuis 2013.

En savoir plus : lire l'étude

France, portrait social

INSEE Références, édition 2015

Les fiches thématiques consacrées au logement offrent une présentation synthétique de l'évolution du parc et de ses conditions d'occupation, ainsi que des dépenses de logement des ménages.

Au 1^{er} janvier 2015, la France compte ainsi 35,1 millions de logements, soit 1 % de plus qu'en 2014. Entre 2012 et 2015, le taux de résidences principales décroît légèrement sous l'effet de la hausse de la vacance (respectivement 82,4 % et 8,2 % en 2015 contre 83,1 % et 7,6 % en 2012). Le taux de résidences secondaires et logements occasionnels demeure stable au cours de cette même période.

Alors que la part de ménages propriétaires de leur résidence principale s'est stabilisée depuis 2009, s'établissant à 57,7 % en 2015, la part de propriétaires « accédants », c'est-à-dire remboursant encore un emprunt ne cesse de diminuer. Elle représente 29 % des propriétaires en 2015 contre 38 % en 2009. Quant aux locataires, leur part est relativement stable, de même que la répartition entre le parc social (45 %) et le parc privé (55 %).

Les conditions de logement des ménages ne cessent de s'améliorer au fil des ans, notamment au plan du confort sanitaire et du chauffage central. Cependant des formes d'inconfort subsistent :

- en 2013, 7,7 millions de logements (27,5 %) étaient considérés par leurs occupants comme difficiles ou trop coûteux à chauffer,
- 19 % des ménages déclarent deux difficultés de logement ou plus parmi les neuf suivantes : le surpeuplement, l'absence de salle de bains, l'absence de toilettes, l'absence d'eau chaude, l'absence de chauffage, un logement trop petit, des difficultés à chauffer, de l'humidité ou encore du bruit.

En savoir plus : consulter les fiches thématiques « qualité de vie »

Actualité juridique



Loi

Actualisation du droit des outre-mer : lutte contre l'habitat indigne / maîtrise et aménagement foncier

(loi n° 2015-1268 du 14.10.15 : JO du 15.10.15)

La loi d'actualisation du droit des outre-mer vise à adapter la législation en vigueur dans des collectivités ultramarines en matière de développement économique et social, de transports, d'aménagement du territoire. Elle comporte des mesures relatives à l'économie, à la fonction publique, à la maîtrise et à l'aménagement foncier, aux collectivités territoriales, à la sûreté et à la sécurité, ainsi que des mises à jour tenant compte des évolutions statutaires de plusieurs collectivités d'outre-mer.

En matière de lutte contre l'habitat indigne, de maîtrise et d'aménagement fonciers (chapitre II : art. 18 à 29), la loi prévoit différentes mesures.

Elle inscrit le Plan communal de lutte contre l'habitat indigne (PCLHI) dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH) et le rend obligatoire.

Elle complète et précise les dispositions de la loi Letchimy en matière d'habitat informel :

- à l'article 6 de la loi, l'autorité compétente chargée de désigner les constructions à démolir puis d'ordonner leur démolition ;
- à l'article 9 de la loi, les modalités d'information du propriétaire du terrain ainsi que des constructeurs occupants ou bailleurs lorsque des travaux de démolition ou d'amélioration des locaux et des installations sont envisagés dans le cadre d'un périmètre afin de supprimer les risques qu'ils présentent pour la santé et la sécurité. Ils sont avisés de la date de réunion de la commission (CODERST) et de la faculté qu'ils ont d'y être entendus, à leur demande.

Cet avis est effectué par publication dans au moins un journal diffusé localement et par affichage à la mairie de la commune. L'affichage vaut notification aux personnes concernées.

Les agences des 50 pas géométriques, initialement créées pour une durée de 15 ans, pouvant être prolongées jusqu'au 1^{er} janvier 2016, sont prorogées jusqu'au 1^{er} janvier 2021, avec la possibilité pour les ayants-droit de déposer un dossier de régularisation jusqu'au 1^{er} janvier 2020.

Enfin, la loi crée les Établissements publics fonciers et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) et de Guyane (EPAG) qui relèvent désormais du même régime que l'établissement Grand Paris Aménagement avec quelques adaptations tenant compte de leurs spécificités (notamment leur compétence en matière agricole et la composition du conseil d'administration) et donne agrément à Mayotte, aux sociétés d'économie mixte de

construction (CCH : L.472-1-1) pour exercer leur activité de construction et de gestion de logements sociaux.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-31

Accessibilité des personnes handicapées

(loi n° 2015-988 du 5.8.15 : JO du 6.8.15)

Cette loi ratifie l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées. Pour mémoire, cette ordonnance octroie aux propriétaires ou exploitants d'habitations, d'Établissements recevant du public (ERP) des délais supplémentaires pour rendre accessibles leurs locaux aux personnes handicapées avec, notamment la mise en place des Agendas d'accessibilité programmé (Ad'Ap). Outre le caractère opposable que lui confère cette ratification, la loi comporte des dispositions qui modifient et complètent l'ordonnance.

■ Modifications des dérogations à l'obligation d'accessibilité

La loi du 5 août 2015 modifie les exceptions à l'obligation d'accessibilité pour les bâtiments d'habitation et les ERP. La loi prévoit que « *les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique* » (CCH : L.111-7).

La loi de ratification précise que les logements neufs vendus en l'état futur d'achèvement et faisant l'objet de travaux modificatifs de l'acquéreur peuvent déroger à l'obligation d'accessibilité (comme les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage).

De même, les ERP situés dans un immeuble existant doivent être tels que toute personne handicapée puisse y accéder, y circuler et y recevoir les informations qui y sont diffusées, dans les parties ouvertes au public (CCH : L.111-7-3). Une dérogation est accordée aux ERP situés dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation existant depuis le 28 septembre 2014 lorsque les copropriétaires refusent de voter des travaux de mise en accessibilité.

La loi du 5 août 2015 modifie les conditions de dérogation : il est désormais prévu que les copropriétaires

doivent motiver leur refus de réaliser les travaux de mise en accessibilité.

Lorsque le propriétaire ou l'exploitant de l'ERP prend à sa charge l'intégralité du coût des travaux de mise en accessibilité, le refus ne peut être prononcé par les copropriétaires de l'immeuble pour les motifs suivants :

- impossibilité de procéder à la mise en accessibilité ;
- contrainte liée à la conservation du patrimoine architectural ;
- disproportion manifeste entre les améliorations apportées par la mise en œuvre des prescriptions techniques d'accessibilité et leurs coûts, leurs effets sur l'usage du bâtiment et ses abords ou la viabilité de l'exploitation de l'établissement.

■ Précisions sur le délai de prorogation des délais de dépôts des Ad'ap (art. 5)

En principe, en cas de difficultés techniques ou financières liées à l'évaluation ou à la programmation des travaux ou

lorsque un premier Ad'ap a été rejeté, il est possible de reporter pour trois ans au maximum le dépôt d'un agenda.

Désormais, seul le préfet peut autoriser, par décision motivée, ce report pour une durée de six mois (en cas de rejet d'un agenda), 12 mois (en cas de difficultés techniques) et de trois ans (en cas de difficultés financières).

■ Précisions sur les sanctions pécuniaires

La loi prévoit le versement au fonds national d'accompagnement de l'accessibilité universelle du montant des sanctions financières en cas de non-respect de la réglementation sur l'accessibilité. Ce fonds créé par l'ordonnance du 26 septembre 2014 participe au financement d'actions de mise en accessibilité, de recherche et de développement en matière d'accessibilité universelle.



Financement

PTZ : gel possible de la réglementation pour les contrats de location-accession signés à compter du 1^{er} janvier 2015

(décret n° 2015-1301 du 16.10.15 : JO du 18.10.15 et arrêtés ETL1515931A et ETL1515933A du 16.10.15 : JO du 18.10.15)

Faisant suite aux engagements de l'État pris dans le cadre de l'agenda HLM 2015-2018 et relatifs au prêt social de location-accession (outil de financement des opérations de location-accession pour les opérateurs), la deuxième loi de finances rectificative pour 2014 (art. 14) permet à l'accédant qui lève l'option, de bénéficier, s'il le souhaite, du PTZ dans les conditions en vigueur au moment de la signature du contrat de location-accession (cf. [Analyse juridique n° 2014-21](#)). L'objectif de cette disposition, applicable aux contrats de location-accession signés depuis le 1^{er} janvier 2015 est de sécuriser le locataire-accédant en lui donnant la visibilité sur les conditions financières de son projet à la signature du contrat.

Trois textes réglementaires permettent l'entrée en vigueur de cette mesure.

Le décret du 16 octobre 2015 détermine les conditions et les modalités d'exercice de l'option offerte aux accédants depuis le 19 octobre dernier. Il précise, pour les accédants qui opteront pour un gel de la réglementation, les éléments qui seront appréciés au moment de la signature du contrat de location-accession : plafond d'opération, quotité et durée de prêt, zonage, plafond de ressources. Les données propres à l'emprunteur (composition du ménage, détermination des ressources, coût total d'opération) seront en revanche appréciées à la date d'émission de l'offre de prêt.

Deux arrêtés du même jour approuvent un avenant à la convention relative au PTZ liant la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la

propriété (SGFGAS) et l'État et l'avenant-type à la convention PTZ liant les établissements prêteurs distribuant le PTZ à la SGFGAS. Seuls les établissements prêteurs ayant signé cet avenant type à leur convention avec la SGFGAS et relatif à la mise en œuvre de la mesure de « gel » de la réglementation PTZ seront habilités à émettre ces offres de prêt.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-29

Revalorisation du barème des aides au logement

(arrêté du 16.10.15 : JO du 21.10.15 / arrêtés ETL1518915A et ETL1518926A du 16.10.15 : JO du 27.10.15)

Les paramètres de calcul de l'APL (accession, location et foyer) et des allocations de logement (ALF, ALS) sont revalorisés de 0,08 % pour les prestations dues à compter du 1^{er} octobre 2015. Cette hausse correspond à l'évolution annuelle de l'IRL constatée au deuxième trimestre 2015.

Financement du Nouveau programme national de renouvellement urbain par Action Logement

(convention État, ANRU et UESL-Action Logement du 2.10.15)

Considéré comme un des leviers permettant d'améliorer les conditions de logement des ménages, notamment celles des salariés du secteur privé, le soutien aux politiques nationales en matière de renouvellement urbain est inscrit dans la convention quinquennale signée le 2 décembre 2014 entre l'État et l'UESL-Action Logement. Ce texte, qui fixe la nature et les règles d'utilisation des emplois des fonds issus de la PEEC pour la période 2015-2019, prévoit la signature d'une seconde convention tripartite entre l'État, l'UESL-Action Logement et l'ANRU portant sur le Nouveau programme national de

renouvellement urbain (NPNRU), dont la mise en œuvre a été confiée à l'ANRU et dont Action Logement est le principal contributeur (cf. [Habitat Actualité n° 138 et n° 142](#)). Signée le 2 octobre 2015, cette seconde convention détaille notamment les modalités de financement du NPNRU et les contreparties pour Action Logement.

■ Modalités de financement du NPNRU

Les emplois directs de la PEEC consacrés par Action Logement au NPNRU prendront deux formes ; d'une part des subventions attribuées et distribuées par l'ANRU, d'autre part des prêts bonifiés attribués par l'ANRU et distribués par Action Logement.

Les subventions seront à destination des maîtres d'ouvrage, notamment pour des opérations de démolition, aménagements, équipements et ingénierie, ou encore pour la reconstitution de logements locatifs sociaux en PLAI et la réhabilitation de logements sociaux.

Les prêts attribués aux maîtres d'ouvrage concernent la reconstitution des logements locatifs sociaux en PLUS et PLAI ainsi que la réhabilitation des logements locatifs sociaux, voire des opérations de résidentialisation. Les conditions financières de ces prêts et le calcul de leurs équivalents subventions sont présentés en détail dans la convention.

La contribution d'Action Logement au NPNRU s'élèvera au maximum à 5,4 Md€ et se fera à hauteur de 40 % sous formes de prêts bonifiés (soit une enveloppe de 3,2 Md€ de subventions et de 2,2 Md€ de prêts bonifiés).

■ Contreparties pour Action Logement : des apports en faveur de la mixité sociale

« Les contreparties pour Action Logement visent à favoriser la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers visés par le NPNRU ». Ces contreparties s'appuieront sur deux supports :

- terrains ou droits à construire issus de l'aménagement foncier des quartiers bénéficiant d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain (droits estimés de l'ordre de 12 500 logements),
- droits à réservation de logements locatifs sociaux dans et hors des quartiers bénéficiant d'une convention de renouvellement urbain (droits estimés de l'ordre de 20 000 logements).

Les contreparties en faveur d'Action Logement seront détaillées et mises en œuvre au travers des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain. Pour apprécier les contextes locaux dans lesquels se trouvent les quartiers concernés par un projet de renouvellement urbain et les dynamiques territoriales dans lesquels ils s'inscrivent, le comité d'engagement de l'ANRU va se doter d'un outil de contextualisation construit conjointement entre notamment l'État, l'ANRU et Action Logement. Cet outil aidera à statuer en comité d'engagement sur la définition et la validation des programmes de mixité mis en place par les porteurs de

projets dans les quartiers concernés. Une circulaire du ministère chargé du Logement précisera les modalités de mise en œuvre de la convention en matière de contreparties sous forme de droits de réservation des logements locatifs sociaux.

Anah / prime à l'intermédiation locative et montant maximum des aides

(délibérations n° 2015-29 à 2015-31)

Lors de son conseil d'administration du 30 septembre 2015, l'Anah a pris des mesures en faveur de l'intermédiation locative et sur le montant maximum des aides.

■ Financement d'une aide en faveur de l'intermédiation locative (délibération n° 2015-29)

Une prime de 1 000 € a été adoptée, à titre expérimental, pour inciter les propriétaires bailleurs à mettre en location leurs biens en loyer conventionné social et très social. Cette prime est accordée au propriétaire bailleur qui confie son logement conventionné pour une durée d'au moins trois ans à une association ou une agence immobilière sociale agréées pour faire de l'intermédiation locative. Ces structures assurent la sécurité du paiement des loyers et des charges et s'occupent de la remise en état du bien avant de le restituer au propriétaire. Pour le locataire, l'intermédiation lui permet de trouver un logement décent à un niveau de loyer très inférieur au prix du marché. L'aide sera proposée à partir du 1^{er} novembre 2015 et jusqu'au 31 décembre 2017.

■ Modification du montant maximum des aides (délibération n° 2015-30)

Le montant des aides publiques directes est plafonné à 80 % du coût global de l'opération subventionnée et, à titre exceptionnel, jusqu'à 100 % pour certaines opérations (préservation de la santé ou de la sécurité des personnes et des biens... / RGA : art. 12). Les aides des caisses de retraite des régimes de base et complémentaires obligatoires ainsi que les aides directes versées par la CAF (prêt à l'amélioration de l'habitat notamment) sont désormais prises en compte pour le calcul de ces taux. Cette mesure fera l'objet d'un arrêté à paraître.

Le Conseil d'administration a également annoncé la signature à venir du protocole de préfiguration de l'ORCOD-OIN de Grigny 2 (délibération n° 2015-31).

Enfin, d'autres mesures ont été présentées. Leur mise en œuvre nécessite néanmoins la publication de textes. Il s'agit de :

- de l'ajustement du programme « Habiter Mieux » en faveur des propriétaires occupants qui réalisent des travaux de rénovation énergétique pour lequel un décret est attendu (cf. [Communiqué de presse](#)). Il est prévu que la prime qui accompagne les travaux permettant un gain énergétique d'au moins 25 %, devienne proportionnelle (et non plus forfaitaire). Elle prendra en charge 10 % du

montant des travaux subventionnés et sera plafonnée à 2 000 € pour les ménages très modestes et à 1 600 € pour les ménages modestes (ces montants correspondent à la prime forfaitaire actuelle). En revanche, pour les propriétaires bailleurs et les syndicats de copropriétaires, la prime restera forfaitaire. Elle passera à 1 500 € par logement (contre 1 600 € actuellement) ;

- du renforcement de l'ingénierie dans le cadre du conventionnement sans travaux : l'Anah entend désormais financer les actions d'ingénierie pour le développement du conventionnement sans travaux qui seront menées en OPAH par les collectivités territoriales. Cette mesure sera précisée par une instruction de l'Anah.

Cautionnement bancaire immobilier

(avis de l'Autorité de la concurrence du 9.7.15)

Avec l'hypothèque et l'inscription de privilège du prêteur de deniers, le cautionnement est une des trois garanties qui peut être demandée par un établissement prêteur à un emprunteur à l'occasion de l'octroi d'un crédit immobilier. Depuis le début des années 2000, la part de cautionnement a considérablement augmenté. Fin 2013, 51 % des prêts immobiliers étaient couverts par des sociétés de caution.

Suite à une saisine de l'association « UFC-Que choisir » relative au fonctionnement concurrentiel du marché du cautionnement bancaire immobilier, l'Autorité de la concurrence préconise, dans un avis du 9 juillet dernier, une information plus complète des emprunteurs immobiliers sur le mécanisme de cette garantie. En revanche, l'Autorité est défavorable à un découplage, qui s'avèrerait matériellement difficile, entre les offres de crédit et les offres de cautionnement.

■ Information sur la nature de l'opération de cautionnement

En premier lieu, l'Autorité de la concurrence recommande une présentation systématique et claire aux emprunteurs de la nature de l'opération de cautionnement, notamment en regard des autres formes de garanties existantes. L'emprunteur devrait être informé que le bénéficiaire de la garantie est la banque prêteuse et que l'organisme caution est amené à être subrogé dans les droits de la banque en cas de défaillance de l'emprunteur. Dans ce cas, la banque pourrait se retourner contre lui, en demandant la prise d'une hypothèque sur le bien immobilier acquis. De même, le mode de tarification des différentes garanties devrait être exposé de manière claire, en particulier lorsque l'emprunteur verse une contribution à un fonds mutuel de garantie, dont une partie pourra faire l'objet d'une restitution à l'issue du remboursement du prêt.

■ Information sur les tarifs du cautionnement bancaire

En second lieu, il est souhaitable que ces informations sur la nature du cautionnement s'accompagnent d'une information tarifaire renforcée pour permettre au

consommateur de mettre en concurrence le plus efficacement et le plus simplement les différentes offres de prêt du marché. Il est préconisé que les offres de crédit comportent non seulement l'information relative au taux effectif global mais également une ventilation du coût global comportant les différents postes de coût : intérêts, frais annexes, frais d'assurance et frais de garantie.

Ces préconisations pourraient être reprises dans le cadre de la transposition à venir (au plus tard, le 21 mars 2016) de la directive européenne du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel (cf. [Habitat Actualité n° 143](#)).

Assurance emprunteur : entrée en vigueur du « droit à l'oubli » pour les anciens malades du cancer

(avenant à la convention AERAS du 2.9.15)

La convention AERAS (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé), en vigueur depuis le 6 janvier 2007 puis modifiée en février 2011, est à nouveau révisée. Cette révision fait suite au protocole d'accord du 24 mars 2015 signé par les professionnels de la banque et de l'assurance et les associations de malades, sur « le droit à l'oubli » pour les personnes ayant été atteintes d'un cancer.

■ « Droit à l'oubli » (Titre IV)

Depuis le 2 septembre 2015, aucune information médicale relative à une pathologie cancéreuse ne peut être sollicitée par un assureur dès lors que le protocole thérapeutique relatif à cette pathologie est achevé depuis plus de quinze ans. Pour les candidats à l'assurance qui ont eu un cancer diagnostiqué avant l'âge de 16 ans, ce délai est ramené à cinq ans. Par ailleurs, l'assureur n'a pas à prendre en compte des informations médicales fournies par l'assuré relatives à ces pathologies passées.

Pour ces candidats emprunteurs, aucune surprime ni exclusion de garantie ne peut être appliquée.

Les questionnaires de santé doivent être adaptés pour tenir compte des nouvelles mesures.

■ Mise en place d'une grille de référence (Titre IV)

Une grille de référence pour des pathologies cancéreuses et d'autres types de pathologies, y compris chroniques, visant à accélérer l'intégration du progrès médical au sein de la tarification des assurances emprunteur et à permettre de se rapprocher des conditions d'assurance standard sera établie avant le 31 décembre 2015.

Aux termes de la convention, la grille de référence devra :

- lister les pathologies pour lesquelles une assurance emprunteur peut être accordée, aux malades ou anciens malades, sans surprime, ni exclusion. S'agissant des pathologies cancéreuses, la grille listera les pathologies permettant l'obtention d'une assurance dans des délais inférieurs à ceux prévus au titre du « droit à l'oubli » (cf. supra) ;

- intégrer les pathologies pour lesquelles les données de la science permettent de proposer une assurance dans des conditions se rapprochant des conditions standard ;
- définir par pathologie, les délais à compter desquels l'assurance est accordée. Elle précisera également le point de départ de ces délais.

Les demandes d'assurance concernées par ces nouvelles mesures doivent respecter les conditions de mise en jeu de la convention, à savoir :

- des opérations de prêts projetées d'un montant inférieur ou égal à 320 000 €,
- un âge de l'emprunteur n'excédant pas 70 ans en fin de prêt.

■ Questionnaires de santé (Titre I)

Dans le cadre de la révision de la convention, la formulation des questions relatives aux arrêts de travail et à la prescription d'un traitement médical, à la prise en charge au titre des Affections de longue durée (ALD) a été harmonisée. Ainsi, la question relative à la prise en charge d'une ALD porte au maximum sur les 15 dernières années. La question relative aux arrêts de travail ainsi qu'à la prescription d'un traitement médical, porte sur des durées de plus de 21 jours et au maximum, sur les quinze dernières années.

Les assureurs s'engagent à mettre en pleine conformité les questionnaires de santé et les clauses générales des contrats avec les dispositions de la convention avant le 31 décembre 2015.

Dans le cadre du projet de loi de modernisation de notre système de santé (cf. § Propositions, Projets), actuellement discuté par le Parlement, le dispositif conventionnel du « droit à l'oubli » devrait être aménagé

et étendu à d'autres pathologies notamment les pathologies chroniques.

À noter que ces dispositions sont, en grande partie, reprises dans le projet de loi de modernisation de notre système de santé.

En savoir plus : consulter le site AERAS et lire le mini guide de la FBF portant sur la convention AERAS

Attribution de l'allocation de logement en cas de garde alternée des enfants à charge

(Rép. Min n° 85573 : JO AN du 1.9.15)

Lorsqu'un enfant fait l'objet d'une mesure de résidence alternée en raison de la séparation ou du divorce de ses parents, seules les allocations familiales peuvent faire l'objet d'un partage entre ces derniers. Pour les autres prestations familiales, l'enfant doit être rattaché à l'un ou à l'autre de ses parents désigné comme allocataire unique (indépendamment du temps qu'il passe réellement auprès de lui). Par conséquent, pour le calcul du montant de l'allocation de logement, l'enfant ne sera pris en compte, que pour un seul de ses deux parents. En cas d'accord entre les parents, la CAF retient comme allocataire celui qui a été conjointement désigné. En cas de désaccord, elle maintient la qualité d'allocataire à celui des deux parents qui bénéficiait déjà des prestations familiales pour les enfants concernés. Si aucun des deux parents n'était allocataire avant la séparation, c'est le premier des deux qui en fait la demande qui sera reconnu comme allocataire. La réponse ministérielle précise qu'une fois le parent allocataire choisi, les parents ont la possibilité de demander conjointement que l'allocation de logement soit versée en alternance à chaque parent pour une période minimale d'un an.



Fiscalité

Taxe foncière et taxe d'habitation : traitement automatisé de transfert des données

(arrêté du 5.8.15 : JO du 29.8.15)

Un traitement automatisé de transfert des données relatives aux rôles de taxes foncières, de taxe d'habitation et aux rôles supplémentaires de taxe d'habitation est créé et mis en œuvre par la direction générale des finances publiques. Le traitement a pour objet de communiquer aux collectivités locales concernées les données à caractère personnel relatives aux rôles de ces taxes émis à leur profit. Parmi les informations communiquées figurent notamment celles relatives aux occupants du local (nom, prénom, nombre de personnes à charge), à l'adresse du débiteur et de l'éventuel gestionnaire ou syndic, à la base imposable, au taux voté ou encore aux abattements obligatoires voire facultatifs votés par les collectivités, etc. Les agents habilités des collectivités locales concernées sont seuls destinataires des informations traitées. Enfin, la durée de conservation des informations est de deux ans

pour les rôles généraux de taxes foncières et de taxe d'habitation et de trois ans pour les rôles supplémentaires de taxe d'habitation.

Précisions sur les professionnels agréés pour établir un document d'arpentage

(BOFIP : 2.9.15)

Les documents d'arpentage répondent aux nécessités de la tenue à jour du plan cadastral en définissant les limites et l'identification des immeubles. Tout changement de limites d'une parcelle, c'est-à-dire d'une surface affectée d'un numéro de plan cadastral, notamment par suite de division, lotissement, partage doit être constaté par un document d'arpentage établi aux frais et à la diligence des parties et certifié par elles (décret du 30.4.55 : art. 55).

L'administration fiscale apporte des précisions sur le champ de compétences des professionnels agréés par la DGFIP pour l'établissement de ces documents. Divers professionnels peuvent disposer d'un agrément cadastral

mais le champ de compétences de certains d'entre eux reste ambigu. Il est précisé que relèvent de la seule compétence des géomètres-experts inscrits au tableau de l'ordre et des géomètres agréés attachés à une administration, à une collectivité ou à un organisme chargé d'une mission de service public, l'établissement des documents d'arpentage portant changement de limite(s) de propriété et accompagnant ou destinés à être suivis d'un acte notarié ou administratif, une expropriation, ou une rectification de limite(s) figurée(s) au plan dès lors qu'un acte est nécessaire.

Certains professionnels autres que ceux précités sont autorisés à établir des documents d'arpentage uniquement dans les cas suivants :

- nouvel agencement de la propriété (réunion ou division parcellaire) n'accompagnant pas, ou non destiné à être suivi d'un acte notarié ou administratif ;
- application d'un plan d'arpentage, sans modification des limites parcellaires figurées au plan cadastral ;
- application d'un procès-verbal de bornage préalablement établi par un professionnel inscrit au tableau de l'ordre ;
- et création de parcelle(s) dans les parties non cadastrées du plan cadastral n'accompagnant pas ou non destinée à être suivi d'un acte notarié ou administratif.

Enfin, l'administration apporte une précision importante sur le rôle des notaires. La vérification que le nouvel agencement de la propriété ou que la création de parcelle(s) dans les parties non cadastrées du plan n'est pas destiné à être suivi d'un acte notarié ou administratif est une mission qui incombe non pas au service du cadastre mais au notaire.

Impôt sur le revenu et résidence alternée

(Cass. Civ I : 9.9.15)

En matière de détermination du nombre de parts fiscales à prendre en considération pour le calcul de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, la Cour de cassation rappelle qu'en cas de résidence alternée au domicile de chacun des parents, les enfants mineurs sont réputés être à la charge égale de l'un et de l'autre parent. Il s'agit d'une présomption simple qui s'applique sauf disposition contraire dans la convention homologuée par le juge d'une décision judiciaire ou de l'accord entre les parents. En effet, l'article 194 du Code général des impôts prévoit que cette présomption peut être écartée s'il est justifié que l'un des parents assume la charge principale des enfants.

Taux de TVA applicable aux travaux de pose de terrasses

(Rép. Min n° 14151 : JO AN du 15.7.15)

Interrogés sur l'impact de la réforme de la surface de plancher sur le taux de TVA applicable à certains travaux, les ministres de l'Économie et des Finances rappellent tout d'abord que sont soumis au taux réduit de 10 % de la TVA les travaux d'amélioration, de transformation,

d'aménagement et d'entretien des logements achevés depuis plus de deux ans. Cette règle ne s'applique pas aux travaux à l'issue desquels la surface de plancher de la construction est augmentée de plus de 10 % (CGI : art. 279-0 bis) qui relèvent eux, du taux normal de 20 %. La nouvelle définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme substituant aux notions de Surface de plancher hors œuvre nette (SHON) et de Surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) la notion unique de surface de plancher de la construction (ordonnance du 16.11.11 : JO du 17.11.11) a entraîné une modification du taux de TVA applicable aux travaux portant sur les constructions de terrasses. Ainsi, toutes les constructions de terrasse, quelle que soit leur surface, sont désormais soumises au taux normal de la TVA. En effet, la terrasse n'est pas incluse dans la surface de plancher, dans la mesure où il ne s'agit pas d'un niveau clos et couvert.

Régime fiscal de location saisonnière par une SCI

(Rép. Min n° 67211 : JO AN du 11.8.15)

Interrogé sur la fiscalité applicable à la location saisonnière d'une résidence secondaire détenue par une Société civile immobilière (SCI), le ministre des Finances et des Comptes publics a tout d'abord rappelé que les SCI qui louent des locaux d'habitation meublés à titre habituel relèvent de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC), alors que les locations nues relèvent de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. S'agissant de la location saisonnière, elle est regardée comme exercée à titre habituel dès lors qu'elle se renouvelle (CE : 28.12.12). Par conséquent, une SCI qui pratique de manière habituelle la location saisonnière de locaux meublés exerce une activité commerciale et relève donc de l'impôt sur les sociétés. Toutefois, il est admis que les SCI exerçant une activité commerciale accessoire, dans la limite de 10 % du montant hors taxes de leurs recettes, peuvent continuer à relever de l'impôt sur le revenu. Enfin, il est précisé qu'une modification de la législation actuelle n'est pas envisagée dans la mesure où elle est considérée comme suffisamment souple pour s'adapter à la situation de chaque cas particulier.

Accession sociale dans les zones ciblées par la politique de la ville : TVA au taux réduit

(note ANRU du 8.9.15)

L'Agence nationale pour le renouvellement urbain (ANRU) présente dans cette note les principales modalités de mise en œuvre de l'article 17 de la loi de finances pour 2015 étendant le bénéfice du taux réduit de TVA aux nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville. En outre, elle rappelle en synthèse les conditions subordonnées à l'application du taux réduit de TVA aux opérations d'accession situées dans les zones ciblées par la politique de la ville, telles que le précise l'extrait du BOFIP publié le 6 mai 2015 ([cf. Habitat Actualité n° 144](#)).

▼ Location

Loi de 48 / augmentation des loyers au 1^{er} juillet 2015

(décret n° 2015-1149 du 15.9.15 : JO du 17.9.15)

Le taux d'augmentation des loyers soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948 est fixé, à compter du 1^{er} juillet 2015, à 0,15 %. Il concerne les locaux des catégories III A et III B, II A, II B et II C. Ce taux s'applique jusqu'à ce que les loyers atteignent la valeur locative fixée par ce même décret.

Modalités de transmission des documents des organismes HLM et des SEM agréées aux autorités administratives

(décret n° 2015-1253 du 7.10.15 : JO du 9.10.15 et arrêtés ETL1513294A et ETL1513275A du 7.10.15 : JO du 9.10.15)

Les organismes HLM et les Sociétés d'économie mixte (SEM) de construction et de gestion de logements sociaux agréés sont tenus d'adresser chaque année aux autorités administratives des documents de nature administrative et financière reflétant leur activité.

Ce décret pris en application de l'article 111 de la loi du 24 mars 2014, prévoit que la nature, le format et le contenu de ces documents sont précisés, pour les organismes HLM, par leurs instructions comptables, et concernant les SEM, par arrêté conjoint des ministres chargés du Logement, des Collectivités territoriales et des Finances. Il applique par ailleurs aux SEM le régime de transmission électronique de ces documents déjà en vigueur pour les organismes HLM.

Un premier arrêté du 7 octobre 2015 fixe la nature, le format et le contenu des documents (comptes annuels et des états réglementaires) que les SEM agréées doivent transmettre électroniquement au ministre chargé du Logement et au préfet du département de leur siège social (CCH : R.481-14). L'annexe de l'arrêté détaille précisément les documents. Le second arrêté de la même date achève la mise en œuvre de nouvelles instructions comptables des organismes HLM à comptabilité privée entamée avec le décret du 7 octobre 2014. Il permet de fixer par l'intermédiaire de ces instructions la nature des différents états transmis électroniquement et permettant d'assurer le suivi de ces organismes. Aux anciennes instructions comptables des organismes HLM à comptabilité privée succèdent ainsi un cadre comptable et des principes de tenue des comptes de ces organismes fixés par un règlement de l'Autorité des normes comptables, un plan de comptes pris par arrêté interministériel et un guide pratique professionnel, qui fera l'objet d'une publication officielle, et comportant notamment des commentaires des comptes utilisés par ces organismes.

Transmission des données par la Caisse nationale des allocations familiales à l'ANIL

(décret n° 2015-1383 du 30.10.15 : JO du 31.10.15)

La loi ALUR du 24 mars 2014 (art. 6 / loi du 6.7.89 : art. 16) prévoit la transmission à l'ANIL par la Caisse nationale des allocations familiales (CNAF) des données dont elle dispose relatives aux loyers et aux caractères des logements dont les occupants bénéficient d'aides au logement. Cette transmission s'inscrit dans le cadre de l'observation des loyers du parc privé.

Pris en application de la loi ALUR, le décret du 30 octobre 2015 fixe la nature de ces données (art. 2) et leurs conditions de transmission (art. 3) et d'utilisation (art. 4 à 6).

Le présent décret entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2016 (art. 7).

Candidat locataire et sa caution : pièces justificatives exigibles

(décret n° 2015-1437 du 5.11.15 : JO du 7.11.15)

Pris en application de la loi ALUR (loi du 24.3.14 : art. 6, I, 11° / loi du 6.7.89 : art. 22-2), le décret du 5 novembre 2015 fixe une liste limitative des pièces justificatives qui peuvent être demandées au candidat locataire et à sa caution. Les documents exigibles concernent l'identité, le domicile, l'activité professionnelle et les ressources du locataire et sa caution. Cette liste s'applique aux contrats de location (vide ou meublée) de logements loués à titre de résidence principale, régis par la loi du 6 juillet 1989 (à l'exclusion des demandes d'attribution de logements sociaux).

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 8 novembre 2015.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-33

Politique intercommunale des attributions de logements sociaux

(circulaire du 3.11.15)

La loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi Ville du 21 février 2014 comportent des dispositions relatives aux attributions de logements sociaux à l'échelle intercommunale. Adressée aux préfets de région et de département, la présente circulaire des ministres du Logement et de la Ville rappelle le contenu de ces dispositions et la manière dont doivent s'articuler trois instruments que sont la conférence intercommunale du logement (loi ALUR : art. 97), la convention d'équilibre territorial (loi Ville : art. 8) et l'accord collectif intercommunal (CCH : L.441-1-1).

Créée par l'article 97 de la loi ALUR, la conférence intercommunale du logement est co-présidée par le

préfet et le président de l'EPCI⁵. Elle est chargée d'adopter des orientations qui seront mises en œuvre par la convention d'équilibre territorial et l'accord collectif intercommunal, notamment en matière d'attribution de logements sociaux⁶. La convention d'équilibre territorial doit être signée, avant la fin de l'été 2016, par tout EPCI compétent en matière d'habitat dont le territoire comprend des quartiers prioritaires de la politique de la ville et qui aura conclu un contrat de ville⁷. Elle devra d'ailleurs être annexée à ce dernier. Elle doit notamment définir, à l'échelle intercommunale, les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires.

La circulaire du 3 novembre 2015 souligne la nécessité de mettre en place rapidement les conférences intercommunales du logement, en particulier par les EPCI comportant un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville dans la mesure où les conventions d'équilibre territorial devront être élaborées en cohérence avec les conférences intercommunales. Elle précise que les autres documents préexistants (PLH...), devront continuer à guider les collectivités dans leurs politiques de l'habitat et devront, le cas échéant, faire l'objet d'un avenant pour être compatibles avec les orientations de la conférence intercommunale et les stipulations de la convention d'équilibre territorial.

Solidarité ménagère des époux : non opposabilité de la clause de décharge

(Cass. Civ I : 17.6.15)

Les époux sont solidairement tenus du paiement du loyer et des charges (Code civil : art. 220). Le bailleur ne peut pas, par convention, décharger l'un des époux, ayant quitté le logement, de la solidarité légale. En l'espèce, un bail d'habitation a été consenti à un couple marié. L'époux a quitté le logement et la jouissance de celui-ci a été attribuée à l'épouse. Le bailleur a accepté la désolidarisation du bail du conjoint ayant quitté les lieux. Par la suite, l'épouse a cessé de payer les loyers. Le bailleur assigna alors les époux en paiement des loyers et charges impayés, résiliation du bail et expulsion. La Cour d'appel a considéré hors de cause l'époux non attributaire du logement, retenant que l'épouse ne pouvait invoquer une solidarité ménagère à laquelle le bailleur avait renoncé. La Cour de cassation ne suit pas ce

raisonnement et casse l'arrêt au visa des articles 1165 et 220 du Code civil. Selon la Cour, la convention par laquelle le bailleur a déchargé l'époux ayant quitté le domicile conjugal est inopposable à son épouse restée dans les lieux, dans la mesure où cette convention est susceptible de lui nuire.

Convention d'occupation précaire et critères de qualification

(Cass. Civ III : 23.6.15)

Le recours à une convention d'occupation précaire doit être justifié par l'existence de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties (déjà en ce sens : Cass. Civ III : 29.4.09). À défaut de circonstances objectives, la convention précaire ne se justifie pas et risque d'être requalifiée en bail soumis à la loi du 6 juillet 1989. Les juges rappellent cette solution dans le cas d'une maison de garde-barrières mise à la disposition d'un employé de la SNCF, à titre accessoire à son contrat de travail. Au décès de l'employé, son épouse était restée dans les lieux. Puis la maison fut vendue par la SNCF. L'acte de vente mentionnait expressément l'existence de la convention d'occupation précaire. Le congé délivré par le nouvel acquéreur fut contesté au motif qu'il ne respectait pas les formalités prévues par la loi du 6 juillet 1989. Les juges du fond ont validé le congé, retenant qu'il s'agissait d'une convention d'occupation précaire, caractérisée par des clauses exorbitantes du droit commun et la modicité de la redevance mensuelle. Leur décision est cassée par la Cour de cassation, selon laquelle ces motifs sont impropres à caractériser les circonstances d'une telle convention.

PACS et co-titularité du bail

(Rép. Min n° 55993 : JO AN du 15.9.15)

Interrogée sur la situation des partenaires de PACS à l'égard d'un bail d'habitation, la ministre en charge du Logement rappelle les apports de la loi ALUR du 24 mars 2014 en la matière : ce texte a modifié l'article 1751 du Code civil en étendant la protection qu'offre la cotitularité aux partenaires liés par un PACS. Le droit au bail du local à usage d'habitation des partenaires liés par un PACS est désormais aligné sur celui des époux. Les partenaires liés par un PACS peuvent bénéficier d'une co-titularité légale au même titre qu'un couple marié. Toutefois, à la différence du couple marié à l'égard desquels la cotitularité est conférée automatiquement dès le mariage, les partenaires liés par un PACS doivent en faire la demande conjointement auprès du bailleur. La réponse ministérielle précise que le bailleur ne peut refuser cette demande dès lors que les conditions en sont remplies.

⁵ La conférence intercommunale du logement réunit, outre les maires des communes membres de l'EPCI, le préfet, les bailleurs sociaux, les réservataires, les associations de locataires siégeant à la CNC, les organismes agréés (CCH : L.365-2), les associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement et des représentants des personnes défavorisées.

⁶ Elle est également chargée d'adopter des orientations sur les mutations dans le patrimoine locatif social, les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif, ou déclarées prioritaires au titre du DALO et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain, les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

⁷ La convention d'équilibre territorial sera également signée par le préfet, les bailleurs sociaux, les réservataires, le département, ainsi que par les communes membres de l'EPCI.

Prise en charge des honoraires de l'état des lieux de sortie

(Rép. Min n° 67306 : JO AN du 15.9.15)

Interrogée sur les modalités d'imputation des frais liés à l'état des lieux, la ministre en charge du Logement rappelle les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 en la matière. Le bailleur prend en charge la totalité des honoraires liés à la mise en location de son bien, à l'exception de quatre prestations qui présentent une utilité pour les deux parties, et pour lesquelles le législateur a considéré qu'il était légitime de partager les frais (loi du 6.7.89 : art. 5). L'état des lieux d'entrée figure parmi ces quatre prestations. En revanche, l'état des lieux de sortie n'intervenant pas lors de la mise en location du

logement, il n'entre pas, à ce titre, dans le champ d'application de ce dispositif. À la sortie du logement, la charge des frais liés à l'état des lieux procède de l'application de l'article 4 k) de la loi du 6 juillet 1989 qui interdit la facturation au locataire de l'état des lieux de sortie. Dès lors, il revient au bailleur de supporter l'ensemble des frais relatifs à l'établissement de l'état des lieux de sortie. Il en va autrement lorsque celui-ci n'a pu être réalisé à l'amiable et de manière contradictoire ; en ce cas, il est établi par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente (loi du 6.7.89 : art. 3-2). Les frais sont alors partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et pour un montant fixé règlementairement (décret du 29.2.56 modifié par décret du 25.6.14).



Publics en difficulté

Prévention des expulsions / Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives

(décret n° 2015-1384 du 30.10.15 : JO du 31.10.15)

La coordination des différentes instances et acteurs intervenant dans le domaine de la prévention des expulsions est un des principaux enjeux en matière de prévention des expulsions locatives.

Cette coordination est organisée dans le cadre des Commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) créées par la loi ENL (loi du 13.7.06). De facultatives, ces commissions sont devenues obligatoires (loi du 25.3.09), à charge pour le comité responsable du PDALPD de les instaurer.

La loi ALUR (loi du 24.3.14 : art. 27) a précisé et renforcé de façon conséquente le rôle des CCAPEX en leur confiant deux types de missions :

- une mission de pilotage : cordonner, évaluer et orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le Plan d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PALHPD) et par la charte de prévention de l'expulsion ;
- une mission de traitement des situations individuelles : délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion.

En application de ces dispositions, le décret en Conseil d'État du 30 octobre 2015 redéfinit les missions, la composition et les modalités de fonctionnement de la CCAPEX et abroge le décret du 26 février 2008 relatif à la CCAPEX.

Il vise également :

- à préciser les modalités de détermination du montant et de l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements de payer, délivrés pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième

degré inclus, sont signalés par l'huissier de justice à la CCAPEX (loi du 6.7.89 : art. 24),

- à permettre la transmission dématérialisée par l'huissier au préfet de la copie du commandement d'avoir à libérer les locaux (CCPE : R. 412-2).

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-32

Services intégrés d'accueil et d'orientation

(décret n° 2015-1446 du 6.11.15 : JO du 8.11.15)

Dans chaque département est mis en place, sous l'autorité du préfet, un dispositif de veille sociale chargé d'accueillir les personnes sans abri ou en détresse, de procéder à une première évaluation de leur situation et de les orienter vers les structures ou services, adaptés à leur situation. Cette orientation est assurée par un Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) créé par la circulaire du 8 avril 2010. La loi ALUR (loi du 24.3.14 : art. 30) a donné un cadre légal à ce service.

Le SIAO exerce ses missions conformément à une convention que la personne morale gestionnaire conclut pour une durée maximum de cinq ans avec l'État. Le présent décret, pris en application de la loi du 24 mars 2014, prévoit que la convention doit préciser :

- les modalités de recensement des places d'hébergement, de logements en résidence sociale et des logements des organismes exerçant des activités d'intermédiation locative ;
- les modalités de fonctionnement du service d'appel téléphonique dénommé « 115 » ;
- les modalités par lesquelles le SIAO veille à la réalisation de l'évaluation des personnes ou familles et le suivi de leur parcours ;
- la liste et l'objet des conventions signées ou susceptibles d'être signées par le SIAO avec les organismes accueillant les personnes orientées et, le cas échéant, la ou les catégories de publics concernés ;
- les modalités selon lesquelles le SIAO met en œuvre les dispositions relatives à l'orientation des personnes

désignées par le préfet suite à une décision favorable de la commission de médiation au titre du DALO ;

- la liste des indicateurs d'activité et leur périodicité devant être transmis au préfet par le SIAO ;
- les données statistiques d'activité, de suivi et de pilotage du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ;
- les modalités de la transmission annuelle par le SIAO d'un bilan d'activité comportant le bilan des conventions passées avec les différents organismes ;
- les modalités d'évaluation, au terme de la convention, des conditions de réalisation des obligations et missions du SIAO.

Le décret prévoit, en outre, que les organismes exerçant des activités d'intermédiation et de gestion locative sociale, les logements-foyers et les résidences hôtelières à vocation sociale informent le SIAO des suites données à ses propositions d'orientation selon des modalités déterminées conjointement.

Ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} mai 2016.

Participation des personnes prises en charge au fonctionnement des structures d'hébergement et d'insertion

(décret n° 2015-1447 du 6.11.15 : JO du 8.11.15)

La loi ALUR (loi du 24.3.14 : art. 40 / CASF : L.115-2-1 et L.311-6) prévoit la participation des personnes prises en charge au fonctionnement des centres d'hébergement accueillant des personnes ou familles sans domicile et ne relevant pas du régime de l'autorisation prévu au 8° du I de l'article L.312-1 du CASF, en étant les dispositions relatives à la participation des personnes accueillies dans les établissements ou services sociaux et médico-sociaux à ce type de structures. Ce décret porte sur les modalités d'application de cette disposition. Il prévoit l'instauration de conseils de vie sociale ou toute autre forme de participation des personnes prises en charge au fonctionnement des structures d'hébergement et d'insertion.

En outre, il tire les conséquences, dans la partie réglementaire du CASF, des dispositions législatives de la loi ALUR prévoyant que le SIAO gère le service d'appel téléphonique dénommé « 115 » du dispositif de veille sociale et qu'il assure la coordination des acteurs composant ce dispositif.

Ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} mai 2016.

DALO : information du demandeur des conséquences de son refus d'une offre de logement

(CE : 4.11.15)

Lorsque la commission de médiation DALO reconnaît un demandeur prioritaire pour se voir attribuer d'urgence un logement, elle l'informe qu'en cas de refus d'une offre de logement tenant compte de ses besoins et capacités, il perdra le bénéfice de la décision (CCH : R.441-18-2). Le bailleur est également tenu par cette obligation d'information (CCH : R.441-16-3). En l'espèce, un demandeur a été reconnu prioritaire par une décision du 8 février 2011, pour être logé d'urgence. N'ayant pas été relogé dans le délai requis, il a saisi le tribunal administratif. Un jugement du 26 septembre 2011 a enjoint au préfet d'exécuter la décision de la commission de médiation dans un délai de dix jours sous astreinte.

Le 14 mai 2012, une offre de logement a été faite à l'intéressé, mais ce dernier l'a rejetée. Le 8 février 2013, il a demandé au tribunal administratif de liquider l'astreinte et d'adresser une nouvelle injonction à l'administration. Une ordonnance du 25 octobre 2013 a rejeté sa demande, aux motifs que le logement proposé répondait à ses besoins et que son refus, ne reposant pas sur un motif impérieux, lui faisait perdre le bénéfice de la reconnaissance du caractère prioritaire de sa demande. Par conséquent, l'administration devait être regardée comme déliée de son obligation de relogement. Le demandeur s'est pourvu en cassation, en faisant valoir que l'offre de logement qui lui avait été faite par le bailleur ne l'informait pas des conséquences de son refus. Faisant droit à cette demande, le Conseil d'État a annulé l'ordonnance du 25 octobre 2013.



Contrats

Conditions de la responsabilité des collectivités publiques en matière d'urbanisme

(CE : 8.4.15)

La responsabilité des collectivités publiques est susceptible d'être engagée dans l'exercice de leurs prérogatives en matière d'urbanisme, à la condition que soit démontré un lien de causalité suffisamment direct entre les fautes commises et le préjudice subi. En l'espèce, une société avait acquis deux terrains sur une commune du littoral, devenus constructibles quelques mois plus tôt par révision du Plan d'occupation des sols (POS) de la commune, ce après aval du préfet. Un permis

de construire avait été accordé à l'acquéreur pour l'édification d'une maison d'habitation. Toutefois, celui-ci avait été annulé par les juridictions administratives, pour avoir été délivré en méconnaissance des dispositions de la loi Littoral. L'acquéreur forma alors une demande d'indemnisation de son préjudice. Cette demande est favorablement accueillie : selon les juges, lors de l'achat, l'acquéreur avait une assurance suffisante, donnée par la commune et par l'État, de la constructibilité des terrains. Les illégalités commises par l'administration dans la modification du POS sont en lien direct avec le préjudice subi par l'acquéreur, à savoir la différence entre le prix

d'acquisition des terrains et leur valeur réelle. À noter : cette solution s'éloigne d'une jurisprudence antérieure (CE : 28.10.09), qui dans une situation comparable, avait considéré que le préjudice de l'acquéreur (la différence de prix) avait pour origine directe, non les actes administratifs illicites, mais les contrats de vente, lesquels pouvaient prévoir, en particulier, que la vente n'était conclue que sous réserve de l'obtention des permis de construire.

VEFA et dénonciation des vices apparents

(Cass. Civ III : 3.6.15)

Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé des défauts de conformité apparents de

l'ouvrage, avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur (Code civil : art. 1642-1). À compter de cette date, l'acquéreur bénéficie d'un délai d'un an pour dénoncer les vices apparents à la livraison (Code civil : art. 1648, al. 2). Passé ce délai, l'action de l'acquéreur est forclose. En l'espèce, l'acquéreur invoquait la présence de désordres matérialisés par des fissures affectant les façades et pignons, relevés au moment de la réception et de la livraison de l'ouvrage, puis postérieurement. En raison de l'aggravation des fissures, l'acquéreur a assigné le vendeur. Son action est rejetée, faute d'avoir été engagée dans le délai d'un an et un mois à compter de la date de livraison.



Assurance construction / Assurance habitation

Responsabilité des co-auteurs d'un même dommage : réparation totale

(Cass. Civ I : 30.9.15)

Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part (Code civil : art. 1147). En cas de pluralité d'intervenants dans la réalisation d'un dommage (en l'espèce, la panne d'une chaudière), la responsabilité contractuelle de l'installateur et de la société qui en assure son entretien ne peut être répartie de façon proportionnelle (2/3 et 1/3). La Cour de cassation rappelle que les coauteurs d'un même dommage doivent être condamnés in solidum : chaque co-auteur du dommage doit être condamné à le réparer en totalité.

Obligation de conseil de l'entrepreneur : attirer l'attention sur les risques d'édifier

(Cass. Civ III : 15.10.15)

Toute entreprise qui participe à la réalisation de travaux est tenue à une obligation générale d'information. En l'espèce, des travaux d'extension d'une maison ont été réalisés en violation des droits du propriétaire voisin (la construction s'appuyait sur un mur privatif contenant des ouvertures obturées par des parpaings). En cours de chantier, le propriétaire voisin a demandé l'arrêt des travaux et la démolition de l'extension. Le maître de l'ouvrage a alors appelé en garantie l'entrepreneur. Pour la Cour de cassation, la mission de définition et de réalisation des travaux confiée à l'entreprise impliquait la consultation du titre de propriété du maître de l'ouvrage au moment de la conception du projet : elle devait vérifier que le projet de construction était conforme aux

obligations conventionnelles afférentes à l'immeuble, notamment aux servitudes. Le fait de n'avoir pas attiré l'attention du maître de l'ouvrage sur les risques d'édifier une construction en violation des droits du propriétaire du fonds voisin caractérise un manquement à son obligation de conseil, qui engage sa responsabilité.

Conditions de la responsabilité de l'entrepreneur en cas de perte de l'ouvrage

(Cass. Civ III : 16.9.15)

Avant la réception des travaux, les risques liés à la perte de l'ouvrage, par exemple, en cas de tempête ou d'incendie, sont à la charge de l'entrepreneur (Code civil : art. 1788). La jurisprudence rappelle que cette prise en charge du risque par l'entrepreneur ne peut être invoquée par le maître de l'ouvrage qu'à la condition d'établir la perte de la chose et non son seul endommagement. En l'espèce, la construction d'une piscine était confiée à plusieurs entrepreneurs. L'ouvrage fut endommagé par une tempête. Le maître de l'ouvrage a souhaité obtenir réparation des désordres et remboursement des sommes déjà versées. Son action est rejetée, il ne pouvait établir la perte de la chose et la reprise des travaux pouvait être envisagée.

▼ Copropriété

Copropriété : notifications et mises en demeure par voie électronique

(décret n° 2015-1325 du 21.10.15 : JO du 23.10.15)

En copropriété, certains actes tels que les convocations aux assemblées générales ou les procès-verbaux, sont adressés aux propriétaires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (décret du 17.3.67 : art. 64). Depuis le 24 octobre 2015, la voie électronique peut également être utilisée pour envoyer des notifications et des mises en demeure.

Cette mesure, dont le principe a été posé par la loi ALUR du 24 mars 2014 (art. 55 V / loi du 10.7.65 : art. 42-1), vise à faciliter la communication en copropriété et à réduire le coût engendré par l'envoi postal pour les copropriétaires. L'utilisation de la voie électronique nécessite néanmoins d'adapter le droit de la copropriété. En effet, l'envoi des convocations, des procès-verbaux d'assemblées générales et des mises en demeure est encadré dans des délais (21 jours avant la tenue de l'assemblée générale pour l'envoi de la convocation ou deux mois à compter de la réception du procès-verbal pour toute demande en nullité d'une assemblée) : un dispositif sécurisé permettant de connaître la date de réception du courrier électronique est donc nécessaire.

Le décret du 21 octobre 2015 précise les modalités d'envoi des notifications et mises en demeure par voie électronique. Le syndic doit recueillir préalablement l'autorisation écrite et l'adresse électronique de chaque copropriétaire qui conserve la possibilité de modifier l'adresse communiquée ou de revenir sur sa décision de recevoir les notifications et les mises en demeure par voie électronique. Par ailleurs, le recours au fax est supprimé, il n'offrait qu'un faible niveau de sécurité juridique.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-30

Copropriétés en difficulté : rémunération des mandataires ad hoc et administrateurs provisoires

(arrêté du 8.10.15 : JO du 11.10.15)

Ce texte précise les modalités de calcul des rémunérations des mandataires ad hoc et des administrateurs provisoires intervenant dans le cadre des procédures de règlement des difficultés des syndicats de copropriétaires.

La rémunération du mandataire ad hoc est forfaitaire, elle est fixée en fonction du nombre de lots.

Ainsi, par exemples, elle sera de :

- 1 500 € (HT) pour les copropriétés comportant de 2 à 15 lots ;
- 3 000 € (HT) pour les copropriétés comportant de 51 à 100 lots ;
- 6 000 € (HT) pour les copropriétés comportant de 351 à 499 lots ;

À partir de 500 lots, c'est le juge dans son ordonnance de désignation qui fixe la rémunération due.

Celle de l'administrateur provisoire est fixée en fonction des tâches à accomplir.

Quelques exemples :

- pour la gestion courante de la copropriété : un droit fixe de 10 € HT sera demandé par lot et par mois. Pour les copropriétés comportant de 2 à 15 lots, ce droit fixe est porté à 150 € (HT) par mois à compter de la deuxième année de gestion ;
- pour l'établissement du plan d'apurement des dettes, un droit fixe variant en fonction de la taille de la copropriété est dû pour les copropriétés comportant :
 - de 2 à 20 lots : 1 000 € (HT) ;
 - de 21 à 50 lots : 2 000 € (HT) ;
 - de 51 à 499 lots : 3 000 € (HT).

Lorsque la copropriété comporte 500 lots et plus, l'entière rémunération de l'administrateur provisoire est fixée par le juge en fonction des frais engagés et des diligences accomplies.

Erreur de mesurage et loi Carrez

(Cass. Civ III : 16.9.15)

Tout acte de vente portant sur un lot de copropriété doit préciser la surface de la partie privative à peine de nullité. Dès lors que cette superficie est inférieure de plus de 5 % à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure. Cette exigence n'est écartée que pour les caves, garages, emplacements de stationnement et lots dont la surface est inférieure à huit m² (loi du 10.7.65 : art. 46).

Dans cette espèce, un mesurage avait été effectué pour un appartement composé de trois lots. L'acte de vente avait comptabilisé dans la surface privative une véranda, édifée sur une partie commune à jouissance privative. L'acquéreur invoquait une différence de plus de 5 % entre la surface annoncée et la surface réelle de cette unité d'habitation regroupant plusieurs lots, afin d'obtenir une réduction du prix de vente.

Selon les juges, la véranda ayant été incluse à tort dans la surface privative, le vendeur doit supporter une réduction du prix. Il importe peu que le certificat de mesurage ne permette pas d'attribuer à tel ou tel lot la différence de surface.

Cette solution reprend les éléments de jurisprudence antérieurs (Cass. Civ III : 6.6.07 et Cass. Civ III : 16.1.08). La solution aurait été différente si le certificat de mesurage avait mentionné pour chaque lot une superficie spécifique permettant d'attribuer la moindre mesure à un seul d'entre eux.

Action individuelle contre le syndicat de copropriétaires pour nuisances acoustiques

(Cass. Civ III : 3.6.15)

Les logements neufs doivent répondre à des exigences minimales d'isolation phonique (CCH : L.111-11). À défaut, le propriétaire dispose d'un an à compter de la réception de son logement pour demander au promoteur la réalisation de travaux de mise en conformité au titre la garantie de parfait achèvement (CC : art. 1792-6 / CCH : L.111-20-2). Par ailleurs, pour le premier occupant d'un logement neuf, le vendeur ou le promoteur immobilier ont l'obligation de garantir, pendant un an à compter de la prise de possession, la conformité à ces exigences acoustiques.

En l'espèce, un copropriétaire avait assigné la copropriété, plus de deux ans après avoir pris possession

de son logement afin d'obtenir l'exécution de travaux de mise aux normes et l'indemnisation de son préjudice pour nuisances sonores.

L'action étant dirigée contre la copropriété (et non le promoteur) au-delà du délai d'un an, la Cour d'appel a estimé l'action du copropriétaire irrecevable.

Pour la Cour de cassation, le recours contre le syndicat de copropriété est recevable : la garantie d'un an concerne uniquement les rapports entre le premier occupant d'un logement neuf et son vendeur ou le promoteur. La responsabilité de la copropriété pouvait être recherchée sur le fondement du vice de construction. La copropriété, assignée en exécution de travaux d'isolation phonique de l'immeuble, ne peut donc invoquer la prescription d'une garantie auxquelles elle est étrangère.



Qualité de l'habitat

Fonctionnement et organisation du comité d'experts pour la transition énergétique

(décret n° 2015-1222 du 2.10.15 : JO du 4.10.15)

Le comité d'experts pour la transition énergétique est consulté dans le cadre de l'élaboration du budget carbone et de la stratégie bas-carbone. Nommés en raison de leurs compétences, les membres du comité d'experts exercent leurs fonctions à titre gratuit. Ce décret fixe les modalités d'organisation et de fonctionnement du comité, il en précise sa composition.

Ligne à haut débit dans les immeubles

(décret n° 2015-1317 du 20.10.15 : JO du 22.10.15)

Pris pour l'application de l'ordonnance n° 2014-329 du 12 mars 2014 relative à l'économie numérique, ce décret clarifie et complète les dispositions du Code des postes et des communications électroniques (R.9-2 à R.9-4) fixant les modalités d'établissement des lignes de communication électronique à très haut débit en fibre optique dans les logements et locaux à usage professionnel. L'offre d'installation est notifiée par l'opérateur au propriétaire (ou au syndicat de copropriétaires) par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique. L'opérateur et le propriétaire dressent un constat contradictoire de l'état technique des parties communes pour déterminer si les infrastructures sont suffisantes. L'opérateur indique le cas échéant si des travaux sont nécessaires pour l'installation des lignes. Une convention est conclue entre l'opérateur qui prend en charge l'installation des lignes et le propriétaire. L'autorisation d'installer les lignes n'est assortie d'aucune contrepartie financière. L'opérateur doit informer les autres opérateurs de tout élément utile à la mise en œuvre de l'accès aux lignes.

Les lignes doivent être installées dans les six mois de la mise à disposition par le propriétaire des infrastructures

d'accueil. L'opérateur et le propriétaire signent un état des lieux avant et après travaux d'installation et établit un plan de câblage des lignes.

RGE en outre-mer : formation spécifique et report de l'éco-conditionnalité des aides

(arrêté du 23.7.15 : JO du 30.7.15 / arrêté 30.9.15 : JO du 4.10.15 / décret n° 2015-1262 et arrêté du 9.10.15 : JO du 11.10.15)

Plusieurs textes règlementaires relatifs au signe de qualité « Reconnu garant de l'environnement » (RGE) et à l'éco-conditionnalité des aides publiques en outre-mer sont publiés.

S'agissant tout d'abord de l'éco-conditionnalité des aides publiques à la rénovation énergétique des logements situés en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, son entrée en vigueur, prévue initialement le 1^{er} octobre 2015, a été reportée au 31 décembre 2015. Ainsi, à compter de cette date, le recours à une entreprise titulaire d'un signe de qualité « RGE » pour bénéficier d'un CITE (CGI : art. 200 quater) et/ou d'un Éco-prêt à taux zéro (CGI : art. 244 quater U) sera obligatoire (décret et arrêté du 9.10.15). Ce report fait écho à la publication de l'arrêté du 30 septembre 2015 repoussant lui aussi au 31 décembre 2015 l'entrée en vigueur de l'éco-conditionnalité des CEE délivrés dans les DOM (arrêté du 30.9.15).

Par ailleurs, dans la perspective de l'entrée en vigueur de l'éco-conditionnalité dans les DOM, les professionnels sur ces territoires souhaitant obtenir ou renouveler la mention RGE doivent suivre une formation spécifique. Cette certification est délivrée par un organisme qui est accrédité au regard d'un référentiel d'exigences de moyens et de compétences acquises par une formation

continue dispensée par un organisme de formation respectant un cahier des charges.

Les modalités de contrôle des compétences des professionnels intervenant en outre-mer, fixées par l'arrêté du 23 juillet 2015, s'inspire très largement de ce qui a déjà été défini par l'arrêté du 19 décembre 2014 pour ceux œuvrant en métropole. L'obligation pour l'organisme formateur d'élaborer un questionnaire à l'aide de l'outil fourni par l'organisme de contrôle de la formation a quant à elle été reportée au 1^{er} janvier 2016. Enfin, la mise en place des plateformes techniques et l'évaluation du contrôle des connaissances pratiques pour la formation « chauffe-eau solaire » seront effectives au 1^{er} janvier 2017.

Entreprises RGE et réglementation

(Rép. Min n° 76359 : JO AN du 22.9.15)

Interrogée sur les éventuelles modifications réglementaires relatives aux organismes de qualification délivrant le signe de qualité « RGE », la ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie donne plusieurs précisions. Elle rappelle tout d'abord que

les organismes de qualification ont procédé à des recrutements permettant d'assurer un délai de traitement de l'ordre d'un mois dès lors que le dossier de demande de qualification est complet. Afin de répondre à une exigence de baisse des coûts pour l'artisan, des mesures de simplification sont envisagées. Elles portent tant sur la démarche administrative que sur la rationalisation des audits dans le cas du cumul de plusieurs signes de qualité. Ce travail de simplification se poursuit en partenariat avec les professionnels. Les pistes étudiées portent sur le groupement des audits dans les métiers de l'enveloppe comme dans ceux des équipements de production d'énergie renouvelable. Les organismes de qualification se sont engagés dans une démarche de simplification de la nomenclature des qualifications afin de donner de la lisibilité pour les entreprises du bâtiment. Ils étudient également les rapprochements nécessaires afin de constituer un guichet unique facilitant les procédures pour les entreprises du bâtiment. L'objectif annoncé de ces modifications est de permettre une baisse des coûts d'accès à la qualification RGE pour les artisans.



Urbanisme

Modification de la partie législative du Code urbanisme

(ordonnance n° 2015-1174 du 23.9.15 : JO du 24.9.15)

L'article 171 de la loi ALUR du 24 mars 2014 habilite le Gouvernement à procéder à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du Code de l'urbanisme afin d'en clarifier la rédaction et le plan (cf. [Habitat Actualité numéro spécial ALUR](#)). Cette ordonnance procède à une nouvelle codification à droit constant du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme. L'exercice de recodification a conduit à déplacer certaines dispositions du livre 1^{er} dans d'autres livres du Code de l'urbanisme.

Le livre 1^{er} s'articule autour d'un plan allant des dispositions générales aux dispositions particulières en abordant tout d'abord celles applicables à l'ensemble du territoire, puis celles particulières à certains territoires et, enfin, les documents d'urbanisme. Il est désormais composé de sept titres (contre six auparavant) :

- Titre préliminaire : principes généraux (objectifs généraux, objectifs spécifiques de l'État, etc.) ;
- Titre I : règles et obligations applicables sur le territoire national : le Règlement national d'urbanisme (RNU), les servitudes d'urbanisme, les règles applicables dans certains espaces protégés, etc. ;
- Titre II : règles spécifiques à certaines parties du territoire (zones littorales, les zones de montagne, etc.) ;
- Titre III : dispositions communes aux documents d'urbanisme ;
- Titre IV, V et VI respectivement consacrés au Schéma de cohérence territoriale (SCOT), au Plan local d'urbanisme (PLU) et à la carte communale et déclinés

selon la même organisation : contenu / effets / procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution) ;

- Titre VII : dispositions diverses et transitoirement maintenues.

S'agissant des articles, ils ont fait l'objet d'un redécoupage sur la base d'une correspondance « une idée, un article ». Par ailleurs, le traitement de l'outre-mer a été effectué en prévoyant, au fil du texte, des subdivisions comportant des dispositions particulières aux départements et régions d'outre-mer.

Cette recodification issue de l'ordonnance entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2016 (sauf deux articles relatifs à l'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCOT).

En savoir plus : lire le rapport au président de la République relatif à l'ordonnance

Contrôle de l'autorité administrative sur la qualité du pétitionnaire

(CE : 23.3.15)

Les autorisations d'urbanisme ont pour objet de s'assurer de la conformité des travaux qu'elles autorisent avec la législation et la réglementation d'urbanisme. Elles sont accordées sous réserve du droit des tiers. Il n'appartient dès lors pas à l'autorité compétente de vérifier, dans le cadre de l'instruction d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, la validité de l'attestation établie par le demandeur pour justifier de son titre. De plus, les tiers ne peuvent faire grief à l'administration de ne pas en avoir vérifié l'exactitude (CU : R.423-1).

Le Conseil d'État précise toutefois que lorsqu'elle dispose au moment où elle statue, sans avoir à procéder à une instruction lui permettant de les recueillir, d'informations de nature à établir son caractère frauduleux ou faisant apparaître, sans contestation sérieuse, que le pétitionnaire ne dispose d'aucun droit à la déposer, l'autorité compétente doit s'opposer à la déclaration ou refuser la demande de permis pour ce motif.

Régime applicable aux travaux situés en dehors du périmètre de protection des monuments historiques

(Rép. Min n° 74684 : JO AN du 18.8.15)

Les monuments sont indissociables de l'espace qui les entoure. La loi instaure donc un régime de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques. Ainsi, tout immeuble adossé ou se situant dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit est soumis à un régime d'autorisation de travaux par l'Architecte des bâtiments de France (ABF).

La loi considère comme étant situé dans le champ de visibilité « *tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre déterminé par une distance de 500 mètres du monument* » (Code du patrimoine : L.621-30).

Interrogée sur cette notion de périmètre, la ministre de la Culture et de la Communication précise que tous les travaux situés hors champ de visibilité du périmètre de 500 mètres, mais se trouvant sur une parcelle située partiellement dans le champ de protection, ne sont pas soumis au régime d'autorisation. Cette liberté n'est toutefois pas totale. D'une part, le chef du service territorial de l'architecture et du patrimoine peut formuler des observations ou recommandations sur le

sujet. D'autre part, il est possible d'instaurer un périmètre de protection adapté aux réalités topographiques, patrimoniales et parcellaires sur proposition de l'ABF en accord avec la commune lorsque l'on se trouve au moment de la protection au titre des monuments historiques. En cas de désaccord avec la commune, la décision peut être prise par décret en Conseil d'État après avis de la commission nationale des monuments historiques. Enfin, il est également possible d'instaurer un périmètre de protection modifié pour les abords d'un immeuble déjà protégé au titre des monuments historiques, qui permet d'élargir ou de restreindre le périmètre de 500 mètres, mais qui ne modifie pas le contenu de la servitude du périmètre.

Caducité du règlement d'un lotissement

(Rép. Min n° 17034 : JO Sénat du 10.9.15)

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du Permis d'aménager (PA) si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan local d'urbanisme (PLU) ou un document d'urbanisme en tenant lieu (Code de l'urbanisme : L.442-9).

Cette réponse ministérielle précise que ces dispositions ne sont pas applicables lorsque le lotissement est couvert par une carte communale, dans la mesure où elle ne constitue pas un document d'urbanisme tenant lieu de PLU. Pour mémoire, la loi ALUR a supprimé la possibilité pour les colotis de demander le maintien des règles issues des documents du lotissement à l'issue du délai précité de dix années à compter de la délivrance du PA.



Collectivités locales

Modification de la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville

(décret n° 2015-1138 du 14.9.15 : JO du 16.9.15)

Sur le fondement de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, deux décrets du 30 décembre 2014 (pour les départements métropolitains et pour les départements d'outre-mer, Saint-Martin et la Polynésie française) fixent la liste des quartiers prioritaires de la politique de ville (cf. [Habitat Actualité n° 142](#)). Le décret du 14 septembre 2015 apporte quelques corrections techniques aux décrets de décembre 2014 qui concernent soit la désignation du quartier ou de la commune, soit le tracé du périmètre du quartier prioritaire à partir de la confrontation des données statistiques locales et des critères objectifs qui président à leur établissement.

Pour mémoire, le [site d'information géographique de la politique de la ville](#) permet de consulter les périmètres

des quartiers prioritaires de la politique de la ville et de déterminer l'appartenance d'une adresse à ces quartiers.

Aide aux maires bâtisseurs : conditions d'éligibilité des communes et calcul de l'aide

(arrêté du 23.9.15 : JO du 24.9.15 et du 9.11.15 : JO du 13.11.15)

Instaurée par le décret du 24 juin 2015 (JO du 26.6.15), l'aide aux maires bâtisseurs a pour objet d'encourager l'effort de construction de logements pour les communes situées en zone tendue, dont le niveau de richesse par habitant ne dépasse pas un certain plafond. Dès lors qu'un seuil de construction est dépassé, chaque permis de construire un logement peut ouvrir droit à une aide forfaitaire de 2 000 € par logement. Le présent arrêté définit précisément les conditions d'éligibilité des communes et les paramètres de calcul de l'aide.

Les communes éligibles sont celles situées en zones A, A bis et B1 (définies par l'arrêté du 1.8.14 modifié par l'arrêté du 30.8.14), qui ne font pas l'objet d'un arrêté de

carence au titre de loi SRU (loi SRU : art. 55) et qui ont un potentiel financier⁹ par habitant est inférieur à 1 030 €. Ce plafond est majoré à 7 000 € par habitant pour les communes dont au moins 20 % de la surface est incluse dans le périmètre de certaines Opérations d'intérêt national (OIN / CU : R.121-4-1), ou faisant l'objet d'un Contrat de développement territorial (CDT) signé avant le 31 décembre de l'année N-1 (loi du 3.6.10 relative au Grand Paris : art. 21).

Concernant le seuil de construction à dépasser pour ouvrir droit à l'aide forfaitaire par logement, il est fixé à 1 % du parc de logements existants. Ainsi, pour une commune éligible disposant d'un parc de 1 000 logements existants en N-1, le seuil de construction est fixé à dix logements (1 % de 1 000 logements) et l'aide forfaitaire sera octroyée en année N à compter de la délivrance du 11^{ème} permis de construire un logement¹⁰.

Enfin, pour percevoir l'aide, les maires n'ont aucune démarche particulière à faire. Le versement de l'aide est déclenché après un calcul effectué par les services de l'État, sur la base des données déjà renseignés par les services instructeurs des communes dans l'application Sit@del.

Pour 2015, le montant de l'aide attribuée aux communes bénéficiaires a été publié (arrêté du 9.11.15 : JO du 13.11.15). 468 communes sont concernées pour un montant de 34 M€.

En savoir plus : lire la note technique du 25 septembre 2015 à destination des services de l'État

⁹ Le potentiel financier par habitant d'une commune est défini au V de l'article L.2334-4 du Code général des collectivités territoriales.

¹⁰ Toutefois, pour les logements dont le permis de construire a été délivré en 2015, le taux du seuil de construction fixé à 1 % du parc de logements existants est réduit de moitié.



Droit général

Création du Code des relations entre le public et l'administration

(ordonnance n° 2015-1341 du 23.10.15 : JO du 25.10.15 et décret n° 2015-1342 du 23.10.15 : JO du 27.10.15)

Pris en application de la loi du 12 novembre 2013 habilitant le Gouvernement à simplifier les relations entre l'administration et les citoyens (cf. [Habitat Actualité n° 136](#)), l'ordonnance du 23 octobre 2015 crée le Code des relations entre le public et l'administration. Le décret du même jour procède à la codification des dispositions de nature réglementaire.

Il s'agit d'une codification, pour l'essentiel à droit constant, des lois relatives aux droits des administrés, portant notamment, sur le droit à communication des documents administratifs, sur la motivation des décisions individuelles, sur les principes régissant les relations entre le public et l'administration. Le Code intègre les réformes récentes, relatives au silence valant acceptation (loi du 12.11.13), au droit des usagers de saisir l'administration par voie électronique (ordonnance du 6.11.14) et aux échanges de données entre administrations (ordonnance du 7.5.15).

Ce Code reprend les normes existantes, de nature transversale, qui ont vocation à s'appliquer de façon générale dans les rapports avec l'administration. Elles intéressent donc le logement, notamment en ce qui concerne :

- les modalités d'échange avec l'administration, par exemple, pour une demande de permis de construire, un conventionnement avec l'Anah, etc. ;
- les modalités d'entrée en vigueur d'un acte administratif, par exemple, un arrêté préfectoral, une décision d'expropriation, etc. ;
- l'accès aux données administratives, par exemple, les plans locaux d'urbanisme, les informations sur la pollution des sols, etc. ;

- le règlement des différends avec l'administration, par exemple, contester un permis de démolir, un arrêté d'insalubrité, etc.

Le plan du Code traduit les différentes étapes du dialogue administratif :

- livre I : les échanges avec l'administration ;
- livre II : les actes unilatéraux pris par l'administration ;
- livre III : l'accès aux documents publics administratifs et la réutilisation des informations ;
- livre IV : le règlement des différends avec l'administration ;
- livre V : dispositions relatives à l'outre-mer.

Ce Code entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2016, à l'exception des règles relatives au retrait et à l'abrogation des actes administratifs, qui entreront en vigueur à compter du 1^{er} juin 2016.

■ Livre I : les échanges avec l'administration

Ce livre traite de l'ensemble des interactions entre l'administration et le public. Il est structuré autour de trois titres :

- titre 1 relatif aux demandes du public et leur traitement, notamment, lorsqu'elles s'effectuent par voie électronique ; à noter, le décret n° 2015-1426 du 5 novembre 2015 liste les exceptions au droit pour les usagers de saisir l'administration par voie électronique. Sont notamment concernés : la demande de subvention et de paiement auprès de l'Anah, la demande de conventionnement auprès de l'Anah, les déclarations d'ouverture de chantier, la demande de permis de démolir, etc. ;
- titre 2 relatif au droit de présenter des observations avant l'intervention de certaines décisions ; le principe d'une procédure contradictoire est posé ;
- titre 3 relatif à l'association du public aux décisions prises par l'administration (consultation ouverte sur

Internet ; commissions administratives à caractère consultatif ; enquêtes publiques ; participation du public aux décisions locales, notamment le référendum local).

■ Livre II : les actes unilatéraux pris par l'administration

Ce livre codifie les règles de motivation, de publicité et de signature des actes unilatéraux pris par l'administration (titre 1) et celles relatives à l'entrée en vigueur des actes administratifs (titre 2). Un titre est consacré aux décisions implicites (titre 3). En outre, les règles de retrait et d'abrogation des actes administratifs sont unifiées (titre 4) ; le texte consacre la règle jurisprudentielle selon laquelle l'administration ne peut retirer un acte créateur de droits qu'à la double condition qu'il soit illégal et que le retrait intervienne dans un délai de quatre mois suivant son édicition.

■ Livre III : l'accès aux documents administratifs et la réutilisation des informations publiques

Ce livre reprend pour l'essentiel les dispositions de la loi du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal. Il est structuré autour de quatre titres :

- titre 1 relatif au droit d'accès aux documents administratifs ;
- titre 2 relatif à la réutilisation des informations publiques ;
- titre 3 relatif aux personnes responsables de l'accès aux documents administratifs ;
- titre 4 relatif à la commission d'accès aux documents administratifs.

■ Livre IV : le règlement des différends avec l'administration

Ce livre reprend les principales règles régissant les recours administratifs (titre 1). Il recense l'ensemble des modes de règlements alternatifs des litiges : médiation, conciliation, transaction et saisine du Défenseur des droits (titre 2). Les voies de recours juridictionnels sont également précisées (titre 3).

■ Livre V : dispositions relatives à l'outre-mer

Ce livre est dédié aux dispositions d'outre-mer.

En savoir plus : lire le rapport au président de la République relatif à l'ordonnance et consulter le Code

Simplification et modernisation du droit de la famille

(ordonnance n° 2015-1288 du 15.10.15 : JO du 16.10.15)

Prise en application de la loi d'habilitation n° 2015-177 du 16 février 2015, l'ordonnance du 15 octobre 2015 porte simplification et modernisation du droit de la famille. Ce texte vise à clarifier le droit du divorce, valoriser la famille dans la gestion des biens des mineurs et améliorer la protection des majeurs hors d'état de manifester leur volonté (par exemple, une personne malade ou handicapée). Ces deux derniers domaines intéressent plus

particulièrement le logement et, notamment, le droit de la vente.

Cette réforme entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2016, sous réserve des dispositions réglementaires à paraître.

■ Clarifier le droit du divorce (art. 2 / Code civil : art. 267)

L'ordonnance apporte des clarifications quant au rôle du juge du divorce s'agissant de la liquidation du régime matrimonial : ses pouvoirs liquidatifs sont renforcés, dans le but d'accélérer la procédure. Notamment, les époux pourront solliciter le partage de leurs biens dès l'instance en divorce si une solution amiable s'avère impossible à ce stade.

■ Valoriser la famille dans la gestion des biens des mineurs (art. 3 à 9 / Code civil : art. 382 à 388-2, art. 391, art. 392, art. 411-1 et art. 413-5)

L'ordonnance aménage l'administration légale, en retenant une égalité de traitement quelque soit le mode d'organisation de la famille. Elle supprime ainsi le mécanisme de l'administration légale judiciaire qui systématisait le contrôle du juge, en cas de famille monoparentale. En outre, elle pose une présomption de bonne gestion des biens du mineur par ses représentants légaux et réserve en principe le contrôle du juge aux seuls actes qui pourraient affecter de manière grave le patrimoine du mineur (par exemple, la vente d'un bien immobilier appartenant au mineur).

■ Majeurs protégés par la loi (art. 10 / Code civil : art. 494-1 à 494-12, art. 414-2, art. 424, art. 477, art. 1304 / COJ : art. 221-9)

L'ordonnance instaure une « habilitation familiale » permettant aux proches (ascendants, descendants, frères et sœurs, partenaire de PACS ou concubin) d'une personne hors d'état de manifester sa volonté de solliciter l'autorisation de la représenter pour une durée déterminée. Ce dispositif tend à permettre aux familles qui sont en mesure de pourvoir aux intérêts de leur proche vulnérable d'assurer cette protection, sans se soumettre aux formalismes des mesures de protection judiciaire (sauvegarde de justice, tutelle, curatelle, etc.). L'habilitation peut porter sur des actes concernant le patrimoine (par exemple, la vente d'un bien immobilier) ou sur des actes relatifs à sa personne (par exemple, une décision relative à un acte médical). Le juge peut également conférer à l'habilitation une portée générale.

L'habilitation familiale ne peut être ordonnée par le juge qu'en cas de nécessité et lorsqu'il ne peut être suffisamment pourvu aux intérêts de la personne par l'application des règles de représentation de droit commun (par exemple, la représentation du conjoint ou le mandat de protection future).

La personne habilitée doit remplir les conditions prévues pour exercer les charges tutélaires ; sa mission est exercée à titre gratuit.

Les modalités d'application de ces dispositions seront précisées par décret (à paraître).

Effet interruptif du commandement de saisie-vente

(Cass. Civ II : 13.5.15)

La survenance de certains événements (expiration d'un délai) ou l'adoption de certaines mesures (conservatoire ou acte d'exécution forcée) entraîne la prescription de l'action, c'est-à-dire l'extinction du droit d'agir au titre d'une prétention (paiement d'une dette ou exécution d'un contrat par exemple / CC : art. 2244).

Dans cet arrêt, la Cour de cassation apporte des précisions sur les conséquences de la délivrance d'un

commandement aux fins de saisie-vente, acte qui précède la mise en œuvre d'une mesure d'exécution forcée comme la vente judiciaire. Elle considère que dans la mesure où cet acte annonce une mesure d'exécution forcée (même s'il n'en constitue pas un), sa délivrance interrompt la prescription.

En l'espèce, une société s'est prévaluée d'une cession de créance à l'encontre d'un débiteur. Elle a donc fait délivrer un commandement aux fins de saisie-vente et a fait inscrire deux hypothèques judiciaires sur des biens immobiliers appartenant au débiteur. Ce dernier pour obtenir la main levée de ces mesures a invoqué la prescription de l'action.

Propositions, Projets

Projet de loi de finances pour 2016

Le projet de loi de finances pour 2016, enregistré le 30 septembre 2015 à la présidence de l'Assemblée nationale, contient plusieurs dispositions intéressant le logement.

Les analyses ci-après sont fondées sur le projet de loi de finances initial, en amont du débat parlementaire en cours (à l'exception des dispositions relatives au PTZ présentées dans leur version amendée).

■ Prorogation et aménagement du CITE (art. 40 / CGI : art. 200 quater)

Le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) serait tout d'abord prorogé d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2016. Par ailleurs, les conditions d'application seraient modifiées, avec une application rétroactive pour une d'entre-elles.

Ainsi, l'acquisition de chaudières à « haute performance énergétique » remplacerait l'acquisition de chaudière à condensation. Les nouvelles caractéristiques techniques de ces chaudières devraient être précisées par arrêté.

À compter du 30 septembre 2015, sauf si un devis a été signé et un acompte a été versé avant cette date, les équipements mixtes (comprenant en plus de l'équipement éligible un équipement non éligible de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil) seraient expressément exclus du dispositif.

■ Prorogation de l'Éco-prêt à taux zéro et adaptation aux bénéficiaires des aides de l'Anah (art. 42 / CGI : art. 244 quater U)

L'Éco-prêt à taux zéro serait prorogé pour trois années, soit jusqu'au 31 décembre 2018.

En plus du bouquet de travaux et de la performance énergétique minimale, l'Éco-prêt à taux zéro pourrait financer, aux conditions d'éligibilité fixées pour les aides de l'Anah, le coût des travaux réalisés par des ménages propriétaires occupants ou des bailleurs bénéficiant par ailleurs des aides de l'Anah. Cette disposition s'appliquerait aux offres de prêt émises à compter du 1^{er} janvier 2016.

■ Renforcement du PTZ (art. 41 / CCH : L.31-10-2 à L.31-10-4, L.31-10-6 et L.31-10-9)

L'article 41 du PLF 2016, dans sa version amendée le 12 novembre, prévoit différentes mesures (complétées par des dispositions de nature réglementaire – cf. [Renforcement du PTZ à compter du 1^{er} janvier 2016](#)).

En premier lieu, le PTZ réhabilitation, tel qu'il a été mis en place par la loi de finances pour 2015 et qui concerne certaines communes listées par arrêté (cf. [Analyse juridique n° 2014-21](#)), serait ouvert, pour les offres de prêts émises à compter du 1^{er} janvier 2016, à l'ensemble des communes. Pour mémoire, les travaux doivent représenter au moins 25% du coût de l'opération.

De plus, le plafond de ressources, prévu par le CCH (L.31-10-3), applicable à une personne seule (en zone A), serait porté de 36 000 € à 37 000 € (d'autres modifications seront apportées aux plafonds par voie réglementaire).

Par ailleurs, la quotité de prêt maximum, qui sera précisée par décret, serait portée à 40 %.

Enfin, la condition d'occupation du logement à titre de résidence principale serait assouplie. Jusqu'alors, la durée d'occupation exigée était calquée sur la durée de remboursement du prêt (soit 25 ans maximum actuellement). Il est prévu, pour toutes les opérations financées par un PTZ (logement neuf et logement ancien) que la durée d'occupation minimum du logement à titre de résidence principale soit fixée à six ans. Pour mémoire, à ce jour, des exceptions à la condition d'occupation à titre de résidence principale et des possibilités de mise en location du logement sont prévues par les textes réglementaires (CCH : R.31-10-6). La mesure s'appliquerait aux offres de prêts émises à compter du 1^{er} janvier 2016. Pourraient également bénéficier de cette mesure, les prêts versés depuis le 1^{er} janvier 2011 (prêts octroyés sous les articles CCH : L.31-10-1 et suivants du CCH). Dans ce cas, un accord entre l'établissement de crédit et l'emprunteur serait nécessaire.

■ Aménagement des aides fiscales en faveur des investissements en outre-mer (art. 43)

Le régime du crédit d'impôt en faveur du logement social outre-mer serait étendu aux travaux de réhabilitation de logements de plus de 20 ans et situés dans les quartiers du NPNRU (CGI : art. 244 quater X). Cette disposition vise à faciliter la rénovation du parc social dans ces territoires.

■ Création d'un fonds d'aide à l'investissement local (art. 59)

Un fonds d'aide à l'investissement local doté d'un milliard d'euros serait créé pour soutenir les projets portés par les communes et les intercommunalités.

Une enveloppe de 500 M€ serait consacrée à des priorités d'investissement définies entre l'État et les communes et intercommunalités : réalisation de projets de rénovation thermique, de transition énergétique, de développement des énergies renouvelables, de mise aux normes des équipements publics, de développement d'infrastructures en faveur de la mobilité ou de l'accueil de populations nouvelles, notamment en matière de construction de logements et d'équipements publics rendus nécessaires par l'accroissement du nombre d'habitants. Ces fonds seraient gérés par les préfets de région.

Par ailleurs, une enveloppe de 500 M€ serait spécifiquement dédiée aux bourgs-centres et aux villes moyennes.

■ Aides personnelles au logement (art. 55)

Les mesures relatives aux aides personnelles au logement, telles qu'elles résultent du projet de loi de finances pour 2016 (art. 55), visent à supprimer la réforme de l'APL accession prévue pour le 1^{er} janvier 2016, à améliorer la prise en compte de la situation financière réelle des allocataires et à élargir le bénéfice de l'AL à certaines collectivités d'outre-mer.

Abandon de la réforme des aides personnelles au logement « accession » (art. 55 I / CCH : L.351-2 / CSS : L.542-2 1° et L.831-1 al. 1)

Comme le recommandait le rapport parlementaire de mai 2015, la réforme des aides personnelles au logement « accession » (APL, ALF et ALS) qui devait entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2015 - et qui a été reportée au 1^{er} janvier 2016 - serait abandonnée.

Pour rappel, cette mesure visait à limiter le bénéfice des aides personnelles au logement « accession » aux ménages dont les revenus chutent de plus de 30 % par rapport à la date de la signature du prêt ou du contrat de location-accession (cf. [Habitat Actualité n° 141](#)).

Amélioration de la prise en compte de la situation financière des allocataires

Cette mesure s'articule autour de deux axes :

- Prise en compte du patrimoine dans l'évaluation de la situation financière de l'allocataire (art. 55 II et III / CCH : L.351-3 / CSS : L.542-2 et L.831-4)

À partir du 1^{er} octobre 2016, l'appréciation des ressources de l'allocataire dans le calcul du montant de l'aide personnelle au logement (APL, ALF, ALS) intégrerait la valeur en capital de son patrimoine. Les modalités de calcul et les biens concernés seraient définis par décret.

- Suppression d'une minoration forfaitaire accordée sur critère d'âge (art. 55 II et III / CCH : L.351-3 / CSS : L.542-5-1 et L.831-4)

Le régime dérogatoire accordé à certaines personnes de moins de 25 ans prendrait fin.

Dès le 1^{er} janvier 2016, les salariés de moins de 25 ans qui auraient un Contrat de travail autre qu'à durée indéterminée (CDI) ne bénéficieraient plus de la minoration forfaitaire applicable aujourd'hui au calcul de leurs ressources. Désormais, serait pris en compte le revenu réel et non plus celui déclaré l'année précédente.

Élargissement du bénéfice de l'AL aux collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin (art. 55 III / CSS : L.755-21)

À compter du 1^{er} janvier 2016, le bénéfice de l'allocation de logement familiale et sociale serait élargi aux demandeurs des collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin.

Jusqu'alors, elle était versée, sous certaines conditions, aux personnes dont la résidence principale se situe en France métropolitaine ou dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion (CSS : L.751-1).

Pour rappel, l'APL est versée uniquement aux allocataires dont la résidence principale se trouve en France métropolitaine.

■ Création d'un Fonds national des aides à la pierre (art. 56 / CCH : L.435-1, I et III)

Un Fonds national des aides à la pierre (FNAP), établissement public à caractère administratif, serait créé par décret en Conseil d'État avant le 1^{er} juillet 2016. Il remplacerait le Fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS) et le fonds de péréquation géré par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

Un mois après la publication du décret, les biens, droits et obligations du FNDOLLTS et du fonds de péréquation seraient transférés par la CGLLS au fonds national des aides à la pierre.

Le FNAP serait chargé de contribuer, sur le territoire métropolitain, au financement des opérations de développement, d'amélioration et de démolition du parc de logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'HLM, aux SEM ainsi qu'aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage. Il pourrait financer, à titre accessoire, d'autres opérations conduites par des personnes morales pouvant bénéficier de prêts et subventions pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés. Le fonds pourrait également financer des actions d'ingénierie ayant pour objectif de promouvoir l'accès au logement

des personnes et familles défavorisées et le développement, la gestion du SNE et les procédures applicables au dépôt et au renouvellement des demandes de logements sociaux. Il pourrait, en outre, financer des actions d'accompagnement visant à moderniser le secteur du logement social.

■ **Financement du Fonds national des aides à la pierre (art.56 / CCH : L.435-1, II)**

Les ressources du FNAP seraient constituées par une fraction des cotisations versées à la CGLLS (pour 2016, cette fraction est fixée à 270 M€) et la majoration du prélèvement effectué sur les ressources fiscales des communes au titre de la loi SRU. Elles pourraient être complétées par des subventions et contributions de l'État, des collectivités territoriales et de toutes autres personnes publiques et privées et d'une manière

générale, par toutes les recettes autorisées par les lois et les règlements.

■ **Aide juridictionnelle (art. 15)**

Le projet prévoit d'augmenter les plafonds de ressources à respecter pour être éligible à l'aide juridictionnelle afin de permettre à plus d'administrés d'en bénéficier.

En 2016, le bénéficiaire devra ainsi avoir des ressources inférieures à 1 000 € par mois pour l'aide juridictionnelle totale (contre 941 € en 2015) et de 1 500 € par mois pour l'aide juridictionnelle partielle (contre 1 411 € en 2015).

Chaque année, ces plafonds seront révisés en fonction de l'indice des prix à la consommation (hors tabac).

Il est également prévu de réformer le financement de l'aide juridictionnelle.

En savoir plus : lire le projet

Renforcement du PTZ à compter du 1^{er} janvier 2016

Afin de soutenir l'accession à la propriété, le prêt à taux zéro a fait l'objet d'annonces de l'État visant à son renforcement. L'article 41 du projet de loi de finances pour 2016, dans le cadre de son examen parlementaire, a été amendé en conséquence ([cf. Commentaire projet loi de finances](#)). Des décrets à venir, publiés en fin d'année, préciseront les plafonds de ressources, les quotités de prêt, les conditions de remboursement et la condition d'occupation du logement à titre de résidence principale pendant six ans. Le [dossier de presse](#) du 9 novembre présente ces mesures.

L'ensemble des mesures de renforcement du PTZ présentées ci-après s'appliqueront à compter du 1^{er} janvier 2016, sous réserve de l'adoption et de la publication des textes (législatifs et réglementaires).

■ **Extension du PTZ réhabilitation (ancien avec travaux) à tout le territoire**

Le PTZ réhabilitation tel qu'il a été mis en place par la loi de finances pour 2015 (avec des travaux représentant au minimum 25 % du coût total d'opération) et qui concerne à ce jour 5 920 communes listées par arrêté ([cf. Analyse juridique n° 2014-21](#)) concernerait tout le territoire.

■ **Relèvement des plafonds de ressources**

À compter du 1^{er} janvier 2016, les plafonds de ressources, précisés à l'article R.31-10-3 seraient relevés.

Ils s'appliqueraient également aux plafonds PAS, qui sont alignés depuis le 1^{er} octobre sur ceux du PTZ ([cf. Analyse juridique n° 2014-18](#)).

■ **Relèvement de la quotité de prêt**

Les quotités de prêt devraient être relevées à 40 % pour toutes les opérations et sur tout le territoire (logement neuf et logement ancien avec travaux, à l'exception de la vente du parc social à ses occupants pour laquelle la quotité resterait fixée à 10 %).

■ **Conditions de remboursement de prêt**

Les conditions de remboursement seraient également modifiées en vue de solvabiliser davantage de ménages. Elles reposeraient sur trois tranches de remboursement (au lieu des cinq tranches actuelles). Toutes les tranches bénéficieraient d'un différé de remboursement et la période de différé serait allongée pour celles qui en bénéficient déjà (différé de 5 à 15 ans selon les tranches).

■ **Assouplissement de la condition d'occupation du logement**

Jusqu'alors, la durée d'occupation exigée était calquée sur la durée de remboursement du prêt (avec des dérogations possibles). Il est prévu, pour toutes les opérations financées en PTZ (logement neuf et logement ancien), que la durée d'occupation minimum du logement à titre de résidence principale soit déconnectée de la durée de remboursement du prêt. Elle serait fixée à six ans. Pourraient également bénéficier de cette mesure, les prêts versés depuis le 1^{er} janvier 2011 (prêts octroyés sous les articles CCH : L.31-10-1 et suivants du CCH). Dans ce cas, un accord entre l'établissement de crédit et l'emprunteur serait nécessaire.

En savoir plus (plafonds et conditions de remboursement) : consulter le site de l'ANIL (PTZ à compter du 1^{er} janvier 2016)

Projet de loi santé

Le projet de loi de modernisation de notre système de santé, a été présenté en Conseil des ministres le 15 octobre 2014 et adopté en première lecture par l'Assemblée nationale le 14 avril 2015 et le Sénat le 6 octobre 2015. Une nouvelle lecture devant l'Assemblée nationale est programmée à compter du 16 novembre 2015. Il s'inscrit dans le prolongement de la stratégie nationale de santé lancée par le Gouvernement en 2013. Il vise à renforcer la prévention et à créer de nouveaux droits pour les patients. Les mesures intéressant plus particulièrement le domaine du logement sont les suivantes :

■ Assurance-emprunteur : aménagement du dispositif du « droit à l'oubli » (art. 46 bis)

Les grands principes de la convention AERAS, signée entre l'État, les représentants des établissements de crédit, des entreprises d'assurance et ceux des associations de personnes malades ou handicapées sont incorporés depuis 2007 au Code de la santé publique (L.1141.2 à 4).

Dans le cadre du projet de loi de modernisation de notre système de santé, le dispositif conventionnel du « droit à l'oubli » applicable depuis le 2 septembre 2015 pour les anciens malades du cancer (cf. § Financement : Assurance emprunteur) devrait être intégré au Code de la santé publique (création des articles L.1141.5 et 6) et étendu à d'autres pathologies notamment les pathologies chroniques.

Le délai de 15 ans au-delà duquel aucune information médicale relative à une pathologie cancéreuse ne peut être sollicitée par un assureur serait abaissé à dix ans après la fin du protocole thérapeutique définie par l'Institut national du cancer. Le délai de cinq ans qui concerne les anciens malades atteints d'un cancer diagnostiqué avant l'âge de 16 ans actuellement, concernerait les pathologies cancéreuses survenues avant l'âge de 18 ans et, au-delà de cet âge pour les localisations cancéreuses dont le taux global de survie nette à cinq ans est supérieur ou égal à celui des moins de 18 ans.

Ce dispositif légal du « droit à l'oubli » serait complété par :

- un décret en Conseil d'État qui déterminerait les informations médicales qui peuvent être demandées dans le cadre du questionnaire de santé afin de garantir le respect du dispositif ;
- un décret simple qui devrait définir les modalités d'information des candidats à l'assurance.

En second lieu, la convention devrait prévoir, l'extension du dispositif du « droit à l'oubli » aux pathologies autres que cancéreuses, notamment les pathologies chroniques, dès lors que les progrès thérapeutiques et les données de la science attestent de la capacité des traitements concernés à circonscrire significativement et durablement leurs effets. Cette extension devrait intervenir au plus tard 18 mois après la promulgation de la loi.

Enfin, les personnes atteintes ou ayant été atteintes d'une pathologie pour laquelle l'existence d'un risque aggravé de santé a été établie ne pourraient se voir appliquer conjointement une majoration de tarifs et une exclusion.

■ Insalubrité : logements insalubres devenus vacants (art. 10 bis)

Dans un arrêt récent, le Conseil d'État, saisi d'un recours en annulation d'un arrêté d'insalubrité, a considéré que les dispositions du Code de la santé publique (L.1331-26 et L.1331-28) « n'ont ni pour objet, ni pour effet de permettre à l'autorité administrative de prescrire la réalisation de travaux par le propriétaire de locaux à la fois inoccupés et libres de location et dont l'état ne constitue pas un danger pour la santé des voisins » (CE : 15.5.15 ; cf. Habitat Actualité n° 145).

Cette décision posant des difficultés pour la mise en œuvre du traitement de l'habitat indigne dès lors que les logements sont devenus vacants, fait évoluer le cadre légal.

Ainsi, l'article 10 bis nouveau du projet de loi adapte l'article L.1331-28 du Code de la santé publique dans l'hypothèse où, après la date de l'arrêté d'insalubrité, l'immeuble devient inoccupé et libre de location. Dans ce cas et à la double condition qu'il soit sécurisé et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des voisins, le propriétaire n'est plus tenu de réaliser les mesures prescrites dans le délai fixé par l'arrêté.

Les mesures prescrites pour remédier à l'insalubrité doivent, en tout état de cause, être exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine de sanctions pénales (trois ans d'emprisonnement et une amende de 100 000 € / CSP : L.1337-4 III). La mainlevée de l'arrêté est ensuite prononcée par le préfet (dans les conditions du CSP : L.1331-28-3).

■ Renforcer le dispositif de surveillance de la qualité de l'air (art. 10)

Cet article tend à compléter le dispositif actuel relatif aux normes de qualité de l'air. Notamment, il prévoit qu'un objectif pluriannuel de diminution de la moyenne des concentrations journalières de particules atmosphériques serait fixé par arrêté. Par ailleurs, la surveillance des pollens et moisissures de l'air extérieur serait assurée par des organismes désignés par arrêté des ministres en charge de l'Environnement et de la Santé. Les résultats de cette surveillance feraient l'objet d'une information du public et des acteurs concernés (Code de l'environnement : L.221-1, L.221-6 et L.222-1).

■ Renforcer le dispositif de lutte contre la pollution de l'air intérieur (art. 11 bis A)

Le dispositif prévoyait déjà des travaux d'identification des facteurs de pollution de l'air qui sont contrôlés par l'État. Cet article vient le renforcer par la mise en place de

« valeurs-guides » pour la qualité de l'air intérieur et de niveaux de références pour le radon, qui seraient déterminés par décret en Conseil d'État après avis de l'Autorité de sûreté nucléaire (Code de l'environnement : L.221-7 et L.227-1).

■ Renforcer le dispositif de lutte contre la présence de plomb et d'amiante (art. 11, art. 11 bis et 11 bis E)

En matière de lutte contre le plomb, la réglementation actuelle organise le dépistage du saturnisme chez les personnes mineures, notamment en autorisant le directeur de l'Agence régionale de santé (ARS) à procéder à une enquête sur son environnement. Dans ce cadre, il doit prendre toutes mesures nécessaires à l'information des professionnels de santé concernés. Le présent texte ouvre cette information aux femmes enceintes. En outre, le directeur de l'ARS pourrait inciter les titulaires de l'autorité parentale à prévoir une consultation auprès d'un médecin comme le texte le prévoit déjà pour les familles (Code de la santé publique : L.1134-1 et L.1334-12).

Concernant la lutte contre l'amiante, le projet de loi prévoit une amélioration de la transmission d'informations sur la présence d'amiante dans les immeubles bâtis aux autorités administratives. L'observation de l'état du parc immobilier se ferait à l'échelle nationale et plus seulement départementale. Il serait également possible de disposer de l'ensemble des informations nécessaires à la gestion des risques (Code de la santé publique : L.1334-14). Le projet prévoit ensuite un renforcement des pouvoirs du préfet (Code de la santé publique : L.1334-15). Par exemple, le préfet pourrait suspendre l'accès aux locaux dont les propriétaires n'ont pas pris les mesures adéquates de détection et de gestion du risque amiante. Il pourrait également fixer un délai dans lequel les mesures prescrites (diagnostics, travaux) devraient être mises en œuvre pour évaluer et faire cesser l'exposition. À défaut, il pourrait les faire exécuter d'office (Code de la santé publique : L.1334-15).

■ Définir les plans régionaux santé environnement (art. 11 bis)

Depuis la loi du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique, un plan national de prévention des risques pour la santé liés à l'environnement est élaboré tous les cinq ans (Code de la santé publique : L.1311-6). Le projet de loi prévoit que les collectivités territoriales y participeraient par des actions spécifiques. Par ailleurs, le plan national serait décliné au niveau régional sous la forme de « plans régionaux santé environnement » ; ils auraient pour objectif la territorialisation des politiques définies dans le domaine de la santé et de l'environnement (Code de la santé publique : L.1311-7).

■ Élargir les clauses de résiliation de plein droit à l'initiative du bailleur (art. 34 bis AA)

Une disposition spécifique serait insérée dans la loi du 6 juillet 1989 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. Elle autoriserait ces bailleurs à résilier les contrats de location en cours pour reloger du personnel hospitalier (inscrits sur une liste tenue par ces établissements). Dans ce cas, ils devraient adresser un congé avec un préavis de six mois, en le motivant et en indiquant la nature des fonctions occupées par la personne à laquelle le bailleur envisage d'attribuer ou louer le logement. Enfin, si le logement n'est finalement pas attribué à une personne figurant sur la liste, l'ancien occupant pourrait, sur simple demande, obtenir un nouveau contrat de location pour une durée de six ans.

En savoir plus : lire le projet

Fenêtre sur...

Les acteurs

Action Logement

Jacques Chanut a été élu à la présidence d'Action Logement, le 4 novembre 2015. Il est par ailleurs président de la FFB et président de la commission Logement du Medef. Il succède à **Bernard Gaud**.

En savoir plus : consulter le site

Caisse de garantie du logement locatif social

(arrêté du 9.10.15 : JO du 16.10.15)

Laurent Girometti, directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, est nommé membre du conseil

d'administration de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) en tant que représentant de la ministre chargée du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, succédant ainsi à **Marie-Dominique De Veyrinas**.

Association nationale des établissements publics fonciers locaux

Alphonse Bellonte a été élu président l'association nationale des établissements publics fonciers locaux. Il succède à **Joseph Tyrode**.

Les institutions

Conseil national de l'habitat

(arrêté du 26.10.15 : JO du 7.11.15)

Par cet arrêté, la ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et la Ruralité a nommé 15 nouvelles personnes au Conseil national de l'habitat (CNH), en remplacement de 13 personnes.

Cet arrêté modifie l'arrêté du 11 décembre 2014 portant sur la composition du CNH ([cf. Habitat Actualité n° 142](#)).

Conseil national des villes

(arrêté du 22.10.15 : JO du 23.10.15)

Le Conseil national des villes a été installé le 26 octobre dernier. Placé auprès du Premier ministre et ses missions sont définies par le décret n° 2015-77 du 27 janvier 2015 relatif aux instances en charge de la politique de la ville ([cf. Habitat Actualité n° 143](#)). Il comprend quatre collègues comportant :

- des représentants des mandats nationaux ou locaux et des représentants des collectivités territoriales ou de leurs groupements ;
- des représentants des acteurs économiques et sociaux impliqués dans la mise en œuvre de la politique de la ville ;
- des personnalités qualifiées ;
- des représentants des quartiers prioritaires de la ville.

Olivier Klein, maire de Clichy-sous-Bois, et **Valérie Létard**, présidente de la communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole, en sont vice-présidents.

Création de la Société pour le logement intermédiaire

(décret du 24.9.15 : JO du 26.9.15)

Le texte réglementaire autorise la création de la Société pour le logement intermédiaire (SLI) et la souscription par l'État au capital de cette société à hauteur de 750 M€. Cette société doit permettre la mise sur le marché de 13 000 logements intermédiaires. 12 000 autres logements intermédiaires seront financés par la Caisse des dépôts.

Édition

ANIL

Nouvelle série de dépliants destinés aux bailleurs privés

Les deux premiers dépliants de cette nouvelle série portent sur la fiscalité des bailleurs et sur l'intermédiation locative.

En savoir plus : lire les dépliants



Direction générale des collectivités locales

Guide pratique de la phase administrative de l'expropriation au profit des collectivités territoriales ou de leurs groupements

Ce guide apporte une information opérationnelle sur les étapes clés de la procédure d'expropriation.

En savoir plus : lire le guide

Union sociale pour l'habitat

Transformation du bâti et amélioration énergétique : comment impliquer les habitants ?

Repères n° 10, septembre 2015



L'Union sociale pour l'habitat (USH) a édité un nouveau cahier « Transformation du bâti et amélioration énergétique : comment impliquer les habitants ? ». En partenariat avec le PUCA, il cible les préoccupations actuelles des organismes de logement sociaux sur l'amélioration de leur performance énergétique pour le bâti existant. Il a pour but d'informer les organismes HLM sur des exemples d'outils et de bonnes pratiques prouvées, afin de mieux

prendre en compte les usages, attentes et besoins des habitants pour les projets de transformation du bâti.

En savoir plus : lire la publication

Logement des jeunes – Les démarches menées par les bailleurs sociaux sur les territoires

octobre 2015



L'USH publie un guide présentant un certain nombre d'opérations menées par des bailleurs sociaux pour favoriser l'accès des jeunes au logement, en lien avec leurs partenaires. La valorisation de ces démarches a pour objectif de développer une gamme de réponses adaptées à la spécificité des besoins jeunes en matière de logement et aux problématiques territoriales rencontrées.

En savoir plus : lire le guide

Le logement HLM accompagné : premiers enseignements

Repères n° 8, septembre 2015



Ce premier cahier de l'USH dédié au logement accompagné illustre, sur le plan opérationnel et du point de vue des usagers différentes solutions mises en place par les bailleurs sociaux afin d'encourager un accès durable, indépendant et stable au logement.

L'USH et l'État, ont lancé en collaboration des appels à projets visant à la mise en place, en trois ans, de 10 000 logements HLM accompagnés. Ils souhaitent ainsi développer de nouvelles formules, associant un logement

social « ordinaire », une gestion locative adaptée, ainsi qu'un accompagnement.

En savoir plus : lire la publication

Le logement HLM accompagné : les démarches des organismes

Repères n° 8 bis, septembre 2015



Dans la suite de la précédente publication consacrée au logement accompagné, ce cahier présente neuf opérations menées par des bailleurs sociaux en matière de logement accompagné qui représentent diverses problématiques qu'ont à traiter les organismes, allant de l'impayé de loyer,

au logement des personnes présentant des troubles de santé mentale.

L'objectif est de promouvoir un accès durable au logement de droit commun, une stabilisation des parcours résidentiels et de rompre avec la logique de prise en charge temporaire.

En savoir plus : lire la publication

La relation bailleur / locataires : dialoguer, concerter, participer, collaborer

Repères n° 9, septembre 2015



L'USH publie un guide intitulé « La relation bailleur / locataires : dialoguer, concerter, participer, collaborer » élaboré à partir d'échanges entre les organismes HLM et les représentants des locataires sur leurs pratiques de collaboration. Cet ouvrage comporte des synthèses de la

réglementation applicable en matière de concertation, des outils méthodologiques et de modélisation pour accompagner les bailleurs dans leurs actions, ainsi que des échanges sur des expériences et des ressources à mobilisables.

En savoir plus : lire le guide

Agence Qualité Construction

L'incendie chez soi : comment l'éviter



Cette nouvelle publication de l'AQC identifie les risques liés au feu et les points sensibles lors des étapes de constructions : conception, travaux, construction, aménagement. Il indique les différentes règles à respecter pour limiter les risques d'incendies. Elle a été réalisée en

collaboration avec des partenaires dont l'ANIL.

En savoir plus : lire la publication

Site Internet dédié aux programmes de revitalisation des centres-bourgs

novembre 2015

Le site « centre-bourgs » propose différentes ressources à l'attention des 54 communes lauréates de la démarche centres-bourgs, mais aussi de toute collectivité intéressée par ce type d'intervention (documents méthodologiques, publications diverses, thématiques ou géographiques, textes de références, fiches d'expériences...).

Pour mémoire, le Gouvernement a lancé, mi-2014, un programme expérimental pour la revitalisation des centres-bourgs, qui a retenu 54 lauréats pour une durée de six ans. L'expérimentation centres-bourgs cherche à conforter un maillage équilibré du territoire, avec la présence de centres-bourgs vivants et animés, pour répondre à la fois aux enjeux d'égalité des territoires et de transition écologique et énergétique (cf. [Habitat Actualité n° 139](#) et [n° 142](#)).

En savoir plus : consulter le site

Date de publication : 17 novembre 2015

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Géraldine Chalencon

Comité de rédaction : Maxime Chodorge, Roselyne Conan, Thierno Diallo, Louis du Merle, Claire Gamblin, Béatrice Herbert, Naima Kherbouche, Étienne Le Dû, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Dalila Mokrani, Lila Ré Monteiro, Mélanie Sene, Hilda Schmit, Noémie Wagner

Assistante de rédaction : Virginie Lefebvre