

S O M M A I R E

RÉSEAU

Election du nouveau président de l'ANIL	2
Agrément de l'ADIL de Corse	2
Synthèse des rencontres de l'observation des loyers	2

ÉTUDES & COMMENTAIRES

De nos partenaires	6
Le programme « Habiter Mieux » de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)	6
Vivre ensemble, vivre en grand, pour une réconciliation nationale	6
Précarité énergétique : comment mesurer la sensation de froid ?	6
Plus de propriétaires depuis 50 ans : des effets secondaires défavorables à l'emploi ?	7
Mal-logement, mal-logés, Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale	7
3ème regard sur le mal-logement en Europe	7

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	9	Copropriété	17
Financement	11	Qualité de l'habitat	17
Fiscalité	12	Urbanisme	18
Location	13	Collectivités locales	18
Publics en difficulté	14	Professionnels	19
Contrats	15	Droit général	20
Assurance	16		

PROPOSITIONS, PROJETS

Projet de loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique	21
--	----

FENÊTRE SUR...

Les acteurs	46
Les institutions	46

ÉDITION

Anah	48
ANIL	48
ADEME	48

Réseau

Élection du nouveau président de l'ANIL

Nicolas LACROIX, président du Conseil départemental de la Haute-Marne 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 27 mars 2018. Il succède à **Hugues SAURY** qui présidait l'ANIL depuis septembre 2015.

Agrément de l'Association d'information sur le logement de Corse

(arrêté du 29.3.18 : JO du 12.4.18)

L'Association d'information sur le logement de Corse est agréée par arrêté du ministre de la Cohésion des territoires en date du 29 mars 2018, sur le fondement de l'article L.366-1 du Code de la construction et de l'habitation. La création de la collectivité unique de

Corse, issue de la fusion des deux départements corses et de la collectivité territoriale de Corse (CTC), rendait nécessaire la fusion des ADIL de Corse-du-Sud et de Haute-Corse, au sein d'une seule ADIL, l'ADIL de Corse.

Synthèse des rencontres de l'observation des loyers

La première rencontre de l'observation des loyers organisée par l'ANIL s'est tenue à Paris le 8 février 2018. Les principaux acteurs publics et privés du logement étaient réunis pour débattre des enjeux de l'observation des loyers. Les échanges se sont

déroulés autour de deux tables rondes thématiques. Plusieurs exposés et travaux scientifiques fondés sur l'exploitation des données collectées par le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) sont venus illustrer et alimenter les débats des participants.

Introduction aux débats

Géraldine CHALENCON, Directrice générale de l'ANIL ; Paul DELDUC, Directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)

L'ANIL a introduit cette journée en soulignant le développement important du réseau des observatoires ; en 2017, 27 structures, ADIL, agences d'urbanisme et l'OLAP, couvraient 45 agglomérations, soit 50 % du parc locatif privé. Le fonctionnement des observatoires repose sur l'application de principes communs :

- une approche partenariale, associant les collectivités locales, les services de l'État, les bailleurs, les locataires et les gestionnaires ;
- une méthodologie de collecte et d'analyse rigoureuse, homogène, transparente et validée par un comité scientifique ;
- une large diffusion des données, avec la publication des résultats annuels des enquêtes sur le site www.observatoires-des-loyers.org, la mise en accès libre des résultats sur le site www.data.gouv.fr, la mise à disposition des données pour les chercheurs via le centre d'accès sécurisé aux données (CASD) ;
- la mutualisation.

Pour Paul DELDUC, directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature, la connaissance et la transparence du marché locatif pour tous les acteurs sont nécessaires à son bon fonctionnement. En contribuant efficacement à la production et à la diffusion de cette connaissance, de par leur fiabilité scientifique et leur couverture territoriale importante, les observatoires locaux des loyers contribuent pleinement à les développer.

Les données produites par le réseau des observatoires des loyers offrent également des nouvelles possibilités en matière de conception, de conduite et d'évaluation des politiques publiques. L'État consacre environ 4 millions d'euros par an depuis 2013 à cette mission d'observation des loyers, complété par la participation des collectivités locales et des autres partenaires, et se montre très satisfait des résultats obtenus, à l'instar de la Cour des Comptes qui a également souligné l'excellence de l'initiative.

Le positionnement du parc récent dans les marchés locatifs privés

Exposé par : Maxime CHODORGE, Directeur des études à l'ANIL et Ingrid PIGNARD, Chargée d'études à l'Agence d'urbanisme de la métropole de Lyon

Dans les agglomérations de Nantes, Toulouse, Bayonne, Rennes et Montpellier, le parc locatif récent, construit après 2005, représente 15 à 19 % des appartements (un peu moins dans les agglomérations de Lyon et d'Aix-Marseille), ce qui représente un volume de logements conséquent (22 000 logements dans l'agglomération de Toulouse par exemple). Le parc locatif récent est par ailleurs moins doté en studios que les parcs construits antérieurement, entre 1991 et 2005 ; il est aussi davantage situé en périphérie des agglomérations, ce qui explique en partie les loyers au mètre carré inférieurs. Dans les agglomérations de Rennes, de Montpellier et de Toulouse, seul le parc construit entre 1946 et 1970 est moins cher que le parc récent.

Le prix des studios dans les agglomérations étudiantes

Exposé par : Adélie GUIET, Chargée d'études à l'ADIL de Charente-Maritime

Les studios du parc diffus sont très largement mobilisés pour loger les étudiants. En effet, 27 % à 70 % des studios sont occupés par ces derniers, qui représentent 61 % des baux signés pour les studios (voire plus de 80 % dans deux quartiers dits étudiants à Rennes). L'étude permet de constater un renchérissement du prix des studios là où les étudiants sont très présents, comme à Aix-en-Provence. L'écart de loyers au mètre carré entre T1 et T2 semble être un bon indicateur du rôle particulier que jouent les studios dans les agglomérations. En effet, cet écart est relativement élevé dans les villes dites étudiantes, comme Lille ou Rennes (écart d'environ 4 €/m²), tandis qu'il est plus faible à Saint-Denis de la Réunion ou à Alençon (autour de 1 €/m²).

1^{ère} Table ronde - Vers une meilleure connaissance des marchés au service du développement de l'offre de logement locatif privé

Participants : Michel LE FAOU, Vice-président de la Métropole de Lyon et de la FNAU ; Christophe ROBERT, Délégué général de la Fondation Abbé Pierre ; Sabine BAÏETTO-BEYSSON, Présidente de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP)

Les participants ont souligné la pertinence de produire de façon partenariale des données neutres et de qualité, afin d'obtenir des éléments de connaissance partagés pour agir au plus près de la réalité de chaque marché local. Cette connaissance est utile à l'ensemble des acteurs, notamment aux ménages, investisseurs et élus, en réduisant les asymétries d'information.

En tant que membre du réseau des observatoires, l'OLAP souligne les difficultés propres à l'observation des loyers, à savoir l'hétérogénéité du parc locatif privé et la variété de la typologie des logements, notamment en termes de qualité et d'époque de construction.

Issus d'une collecte de données plus importante dans le cadre de la méthode validée par le comité scientifique, les résultats de la dernière enquête ont permis d'améliorer la connaissance des niveaux de loyers pratiqués dans la métropole parisienne hors Paris, à l'échelle communale voire infra-communale. Ceci permet en particulier de mieux éclairer le positionnement entre les loyers pratiqués et ceux des plafonds du dispositif Pinel d'incitation fiscale à l'investissement locatif.

Pour la Fondation Abbé Pierre, la production de données fiables et régulièrement actualisées reste cruciale pour caractériser des évolutions parfois rapides, telles la mise en tension croissante du marché locatif parisien et l'accentuation du mal logement qui en découle. Au-delà de la connaissance, ces éléments doivent permettre d'orienter les

politiques publiques vers la production de logements en adéquation avec les ressources des ménages.

Fédérer les acteurs locaux autour d'outils communs pour l'observation est un véritable enjeu pour la Métropole de Lyon qui concentre l'ensemble des compétences. En outre, l'observation fine des territoires est nécessaire pour aider les acteurs locaux à concevoir des stratégies de développement de l'offre locative privée. La Métropole de Lyon utilise ainsi les données de l'observatoire pour ajuster sa politique locale ; elle a notamment fait le choix d'orienter la « granulométrie » des logements à produire par les promoteurs (T1, T2, T3...) dans le cadre de la mise en place du futur PLU-H. La Métropole compte également mettre l'accent sur le développement de résidences étudiantes conventionnées qui offrent des loyers plus accessibles.

Des données pour la recherche

Florence GOFFETTE NAGOT, Directrice de recherche au CNRS, membre du comité scientifique du réseau des OLL ; Julie LE GALLO, Chercheuse à l'Inra ; Eva Simon, Cheffe de bureau à la DHUP

Le rôle du conseil scientifique du réseau des Observatoires des loyers est d'émettre des recommandations pour la collecte des données et la diffusion des résultats. Ses prescriptions visent à garantir la représentativité du stock de logements locatifs dans la collecte, la précision des mesures et la qualité statistique des données. En favorisant l'accès aux données du réseau pour les chercheurs, l'État souhaite encourager et stimuler la recherche à des fins d'évaluation des politiques publiques. En cette matière, l'état de l'art présenté par Florence GOFFETTE-NAGOT ouvre des perspectives quant à l'utilisation des données des OLL. En effet, différents travaux ont été menés à l'étranger à partir d'enquêtes sur les loyers, notamment sur l'effet du contrôle des loyers ou encore sur les allocations logement. Toutefois, le perfectionnement des analyses nécessite une amélioration constante de la méthodologie. Des difficultés techniques s'opposent encore aujourd'hui à l'exploration de nouvelles pistes, comme par exemple le suivi temporel de panels de logements ou la mise en place d'une analyse conjointe ménage-logement.

Les récents travaux de recherche sur les déterminants des loyers, présentés par Julie LE GALLO et réalisés à partir des données de l'ensemble du réseau des OLL, confirment néanmoins le potentiel acquis de ces données pour la recherche. Les premiers travaux de recherches permettent en effet d'analyser les mécanismes de formation des prix à la location, et d'établir une typologie des marchés locatifs étudiés.

L'État, représenté par Eva SIMON, se réjouit que les données produites par les observatoires des loyers soient à présent accessibles aux chercheurs et au public et souligne le caractère essentiel de cette

accessibilité pour améliorer la connaissance de nos territoires en matière de logement. Pour la première fois en France, des études quantitatives sur les loyers peuvent être réalisées, non plus uniquement à l'échelle de la France entière, mais à celle de l'agglomération, de la ville, voire même du quartier. L'accessibilité des données aux chercheurs présente ainsi un fort intérêt pour le Ministère, qui souhaite à présent promouvoir leur utilisation pour des évaluations qui permettront d'éclairer les décisions en matière de politiques nationales et locales. La mission d'observation des loyers, financée en partie par l'État, répond ainsi à un véritable besoin d'évaluation des effets des dispositifs de politiques publiques ou d'autres phénomènes, tels que la construction ou la location à visée touristique, sur les loyers.

L'offre accessible aux ménages modestes dans les parcs locatifs public et privé

Exposé par : Sabine VETTER, Responsable habitat à l'Agence d'urbanisme de Strasbourg et Amandine MALLICK, Chargée d'études à l'Observatoire local des loyers de l'Eurométropole de Strasbourg

Du fait du maintien des prix à l'accession à des niveaux élevés, dans l'ancien comme dans le neuf, l'accès à la propriété est devenu difficile pour les ménages les plus modestes, en particulier dans l'Eurométropole de Strasbourg. Pour répondre à leurs besoins en logement, ces ménages se tournent donc vers le parc locatif. La comparaison des prix à la location dans le parc social et dans le parc privé montre que plus l'on s'éloigne du centre urbain (particulièrement dans les territoires où le parc social est récent) et plus les niveaux de loyers des deux parcs se chevauchent et se mettent ainsi en concurrence. L'offre locative n'est alors pas accessible aux ménages très modestes. Les familles nombreuses (monoparentales ou non) sont souvent exclues des opportunités offertes par le parc locatif privé au regard de leurs ressources. En effet, le loyer dont devraient s'acquitter ces ménages pour un grand logement dans le parc privé dépasse en général leur taux d'effort acceptable (bien que le loyer au mètre carré des grands logements soit, de manière générale, inférieur au loyer médian).

Utilisation des données des OLL sur le conventionnement Anah

Exposé par : Florent SERNOUX, Responsable des études de l'ADIL de l'Hérault

L'observatoire local de l'habitat de l'ADIL de l'Hérault a dressé, en 2013, un diagnostic approfondi du dispositif de conventionnement Anah sur son territoire. L'OLL a notamment pu mettre en évidence l'apparition d'effets locaux non souhaités. Sur l'agglomération de Béziers, la comparaison entre des niveaux de loyer a permis de mettre à jour un effet d'aubaine sur le conventionnement intermédiaire, dont le plafond de loyer est situé au-dessus du loyer de marché. À l'inverse, un plafond intermédiaire « trop bas », et donc peu incitatif a priori, a été identifié sur le territoire

de Montpellier. Sur la base de ces travaux, l'OLL a par ailleurs été sollicité pour la modulation des plafonds locaux de loyers conventionnés sur le territoire de Sète. Selon l'observatoire, ces travaux permettent de rendre plus lisible la hiérarchie des plafonds de loyer du conventionnement intermédiaire, social et très social, et contribuent à simplifier le contenu des programmes d'action territoriaux.

L'observatoire a aussi mené des études de rentabilité de l'investissement locatif conventionné au travers de simulations d'indicateurs, comme le taux de rendement interne. Ce qui permet d'ajuster le niveau d'aides locales afin de renforcer l'attractivité du dispositif pour les propriétaires bailleurs.

2^{ème} Table-ronde - Complémentarité des parcs public et privé : quels enjeux pour les politiques publiques ?

Participants : Franck BIASOTTO, Président de la Commission logement de Toulouse Métropole ; Jean-René POILLOT, Représentant d'Action Logement ; François SALZGEBER, Directeur de la Fédération nationale des ARHLM ; Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM ; Christian MOUROUGANE, Directeur général adjoint de l'Anah ; Jean-Jacques ROUZAULT, Vice-président de Challans-Gois Communauté

Les différents acteurs ont rappelé l'importance de penser la production de logements sociaux ou le développement du conventionnement en lien avec les réalités du marché et du parc locatif privé. Cette complémentarité est d'autant plus importante que les marchés privés et sociaux sont perméables, du fait notamment de l'éligibilité d'une majorité de locataires du parc privé au logement social et de l'attractivité du parc privé locatif ou en accession pour certains locataires du parc social. L'observation des typologies des logements du parc privé, des niveaux de loyers pratiqués et des caractéristiques de la demande, permet aux acteurs des politiques locales de l'habitat d'identifier les besoins qualitatifs et quantitatifs auxquels les marchés actuels doivent répondre.

Pour la métropole de Toulouse, les données issues de l'observation contribuent à l'ajustement, en fonction des besoins des ménages, de la production de logements intermédiaires, du développement de l'accession sociale ou encore de la vente de logements sociaux. De plus, les données produites par l'OLL, construites et analysées en partenariat avec les divers acteurs locaux, sont homogènes à l'échelle de la métropole. Elles peuvent ainsi servir de support aux discussions entre les communes de l'intercommunalité dans le cadre d'une construction partagée d'une politique métropolitaine de l'habitat. La communauté de Challans-Gois, en Vendée, a quant à elle sollicité l'observatoire local des loyers dans le cadre de son futur PLH et de l'élaboration d'un PLUi distinct, notamment pour la typologie des logements à construire.

Les données issues de l'observation du parc privé sont également appréciables pour un organisme tel qu'Action Logement, notamment afin d'accompagner les bailleurs sociaux. Les données sur les loyers peuvent permettre par exemple de s'assurer que les loyers de sortie des opérations HLM soient inférieurs aux prix de marché, ou encore de calibrer de façon pertinente le niveau des loyers de futurs logements intermédiaires. Par ailleurs, l'homogénéité des systèmes de production des données est un enjeu essentiel pour la lisibilité des données analysées.

Les logiques d'investissement, de gestion et de fixation des loyers diffèrent dans le parc privé et le parc social. L'enjeu pour les organismes HLM est donc de vérifier la complémentarité de leurs actions avec les dynamiques à l'œuvre sur les parcs privés : quelles tailles de logement ne sont que peu disponibles sur les marchés privés ? Quel budget global lié au logement (loyer, charges, coûts liés au transport et donc à la localisation du logement...) les ménages peuvent-ils consacrer ? Afin d'adapter les loyers sociaux aux besoins des ménages, et de sorte que la fixation de ces loyers ne résulte pas uniquement d'un calcul économique et administratif, les organismes HLM ont besoin de données précises sur le parc locatif privé en matière de typologie, de niveaux de loyers, ou de dynamiques à l'œuvre sur les marchés. Ces données sont particulièrement utiles dans les territoires détendus où les offres de logements sociaux et privés sont parfois concurrentes. La connaissance des loyers y est primordiale, alors même que les parcs à observer sont de taille restreinte. La production de données dans ces territoires constitue donc un enjeu méthodologique important au regard des besoins des organismes HLM.

Depuis 2016, l'ANIL travaille en étroite collaboration avec la FNAIM sur la transmission centralisée des données par les professionnels de l'immobilier de son réseau. Aujourd'hui, la FNAIM cherche à fiabiliser ce

système d'information afin de développer le transfert des données au niveau national pour alimenter les OLL. En augmentant la qualité des données transmises, la FNAIM attend un meilleur partage de l'information dans une logique partenariale au niveau local, et que l'observation des loyers porte à la fois sur le parc social et privé. Elle partage également un intérêt pour le développement de la connaissance des loyers dans les marchés ruraux, où le taux de vacance peut être élevé.

Les travaux de l'ADIL de Hérault sur le conventionnement « confortent » les analyses réalisées à l'échelle nationale par l'Anah. Au-delà de la rentabilité financière de l'investissement locatif conventionné social ou très social, l'Anah mise bien sur la « vocation » sociale du propriétaire. L'Anah encourage les délégataires à travailler avec les observatoires locaux pour adapter au mieux localement ses dispositifs. La finesse du zonage et de l'analyse est ici primordiale pour repérer d'éventuelles « micro-zones tendues ». D'abord motivé par la réhabilitation de l'habitat dégradé, qui s'est traduit sur le terrain par un « travail de dentelle », le dispositif Logement d'Abord permet à l'Anah d'afficher aujourd'hui un véritable objectif de complémentarité de l'intermédiation locative, et d'affirmer la vocation sociale du parc conventionné. Cette complémentarité apparaît tout à fait nécessaire alors que le parc social se trouve dans l'incapacité de satisfaire l'ensemble de la demande existante.

Dans ce même esprit de complémentarité et de diversification du parc privé, Action Logement entend mobiliser les bailleurs privés autour de la mobilité professionnelle des salariés grâce à son plan « Louer pour l'emploi », garantissant aux bailleurs une couverture des impayés, des dégradations locatives et leur offrant une aide aux travaux. Ce plan permettrait en outre de redonner un souffle nouveau à l'investissement locatif.

Études & commentaires ... De nos partenaires

Le programme « Habiter Mieux » de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)

Cours des comptes, avril 2018

La Cour des comptes a remis le 4 avril 2018 un rapport d'évaluation du programme Habiter Mieux de l'Anah. La Cour conclut à des « résultats encourageants » puisque le dispositif a permis la rénovation de 243 239 logements entre 2010 et 2017, soit 81 % de l'objectif initial de 300 000, avec un gain de performance énergétique moyen de 41,9 % en 2015 ou 43,2 % en 2016, soit plus que les 30 % attendus. Le programme a principalement bénéficié aux propriétaires occupants (88 % des dossiers) et très modestes (83 % des dossiers). La Cour souligne par ailleurs l'efficacité de la gestion, du contrôle et de l'évaluation du programme comparativement au bilan des dépenses fiscales relatives à la rénovation énergétique des logements, à la fois non ciblées et peu évaluées.

La Cour des comptes souligne cependant l'instabilité des financements du programme Habiter Mieux (10 révisions du montant de l'enveloppe financière depuis 2010) et des montants alloués (cinq variations en sept ans) diminuant la lisibilité du dispositif. Elle évoque plusieurs pistes d'amélioration afin que le programme soit en capacité de répondre aux objectifs ambitieux du Grand plan d'investissement 2018-2022 de 1,2 milliard d'euros. Elle propose notamment de renforcer :

- la stabilité du dispositif (programmation pluriannuelle des crédits) ;
- l'information aux ménages via un guichet unique pour les différentes aides à la rénovation énergétique ;
- la gestion de proximité et l'articulation des aides nationales et locales via le développement des délégations aux collectivités territoriales.

En savoir plus : lire le rapport

Vivre ensemble, vivre en grand, pour une réconciliation nationale

Jean-Louis Borloo, avril 2018

Dans le cadre de la mobilisation nationale autour de la politique de la ville, Jean-Louis Borloo a remis jeudi 26 avril 2018 au Premier ministre, Édouard Philippe, son rapport sur les quartiers de la politique de la ville. Intitulé « Vivre ensemble, vivre en grand », le rapport propose de mettre en œuvre « un plan pour une réconciliation nationale » autour de « 19 programmes robustes, structurants, innovants » sur le renouvellement urbain, l'éducation, la mobilité, la sécurité, la justice, l'emploi, la mixité... Il a été élaboré à partir d'un travail mené auprès d'élus locaux, d'associations de terrain et de services de l'État, en relation avec le ministre et le secrétaire d'État à la Cohésion des territoires, et en s'appuyant sur les

services du CGET et de l'Observatoire national de la politique de la ville (ONPV). Dix groupes de travail, mis en place à cette occasion, ont également contribué à ce travail.

L'introduction présente les constats qui ont conduit aux propositions de ces 19 programmes, notamment au travers de données chiffrées visant à montrer que les communes en Quartiers politique de la ville (QPV) bénéficient de moins de ressources alors qu'elles ont plus de besoins. Elle propose également un mode d'organisation pour la mise en œuvre des programmes, en termes de pilotage et de suivi.

En savoir plus : lire le rapport

Précarité énergétique : comment mesurer la sensation de froid ?

Étienne Perron-Bailly, DREES, février 2018

La sensation de froid dans le logement est une mesure indirecte mais pertinente de la précarité énergétique des ménages. Cet indicateur est notamment introduit dans l'Enquête nationale sur le logement de l'Insee (ENL) et dans l'Enquête santé et protection sociale de l'Irdes (ESPS). L'inconvénient de cette mesure est que la formulation de la question posée diffère entre les deux enquêtes. La DRESS se propose d'évaluer le biais induit par cette différence de formulation. Les données utilisées sont issues de l'édition 2015 de son Baromètre d'opinion ; pour cette enquête, quatre sous-échantillons représentatifs ont répondu à des questions basées sur la formulation de l'ENL ou de l'ESPS, afin d'établir des comparaisons entre sous-groupes. L'étude montre une différence de 3 points de

pourcentage entre les deux formulations testées : 15 % des personnes déclaraient avoir souffert du froid (tout court) dans un groupe tandis qu'ils étaient 12 % à déclarer avoir « souvent » souffert du froid dans l'autre groupe. L'étude propose ensuite une analyse des déterminants de la sensation de froid dans le logement. Quelle que soit la formulation de la question, la présence de moisissures dans le logement est souvent concomitante avec la sensation de froid. De plus, les personnes ayant déclaré avoir souffert du froid sont davantage des locataires et des personnes avec un faible niveau de vie qui n'ont pas les moyens de chauffer correctement leur logement.

En savoir plus : lire l'étude

Plus de propriétaires depuis 50 ans : des effets secondaires défavorables à l'emploi ?

Charles-Marie Chevalier & Raphaël Lardeux, Insee, avril 2018

Cette étude analyse, au niveau local, la relation entre la densité des propriétaires et le taux de chômage. Ces travaux ont été menés à partir des éditions de 1968, 1975, 1982, 1990, 1999 et 2011 du recensement de l'Insee. L'échelle territoriale adoptée est la zone d'emploi. En longue période et quelle que soit la zone considérée, l'étude montre que le taux de chômage et le taux de propriétaires ont toujours varié concomitamment : un accroissement de la densité de propriétaires irait donc de pair avec une hausse du taux de chômage. En outre, le phénomène décrit n'est pas exclusif à la France. Ce résultat reste paradoxal en première analyse, car les propriétaires sont plutôt favorisés sur le marché de l'emploi par rapport aux locataires : l'accroissement de leur présence sur un

territoire devrait donc, au contraire, et par simple effet de composition, s'accompagner d'une baisse du taux de chômage. Cependant la densité de propriétaires aurait également des effets de « friction » sur le marché de l'emploi : du fait de la mise en tension du marché du logement, les chômeurs peineraient davantage à trouver un emploi. Pour les auteurs, les résultats chiffrés de l'étude tendent à montrer que ces deux effets de la densité de propriétaires sur un territoire, l'un favorable localement à la baisse du chômage, et l'autre qualifié « d'externalité négative » et défavorable à la recherche d'emploi pour les chômeurs, ne se compensent pas et sont globalement négatifs pour le marché de l'emploi.

En savoir plus : lire l'étude

Mal-logement, mal-logés, Rapport 2017-2018

Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale - Sous la direction de Jean-Claude Driant et Michèle Lelièvre, rapporteurs Opale Echegu et Édouard Gardella, mai 2018.

Le rapport annuel de l'Onpes approfondit la question du mal-logement « en tant que facteur récurrent de la persistance de la pauvreté et de l'exclusion ». Il répond ainsi à une commande passée en 2011 par le Conseil national de l'information statistique (Cnis). Les auteurs du rapport font le constat d'une persistance du mal-logement, malgré l'accroissement continu entre 1996 et 2013 du nombre de résidences principales, supérieur à celui de la population, ainsi qu'une diminution de l'absence de confort sanitaire de base dans les logements. Le mal-logement est analysé au travers des perceptions des personnes concernées, d'indicateurs objectifs sur les conditions d'habitat et sous l'angle de son « coût social », à savoir les impacts sociaux et sanitaires de long terme du mal-logement.

Les auteurs distinguent « deux seuils de gravité » dans l'appréciation de la crise du logement :

- l'augmentation des dépenses effectivement consacrées au logement, après versement des aides au logement, au regard de la faible croissance des revenus des ménages les plus pauvres, vivant dans un logement dit ordinaire. L'augmentation de ce « taux d'effort net des aides au logement » compromet la capacité des ménages à bas revenus à subvenir à leurs autres besoins. En 2013, près d'un tiers de ces ménages dépensaient pour leur logement plus de 40 % de leurs ressources, contre un peu plus d'un cinquième en 2001 ;

- les situations marginales d'habitat - hébergement par un particulier, formes particulières d'habitat ou absence de domicile - toucheraient environ 1,16 million de personnes. Le passage de cet habitat marginal contraint au logement de droit commun reste aujourd'hui complexe.

Relativement à l'ensemble de la population, les ménages aux bas revenus sont plus souvent logés dans le parc locatif, la propriété leur étant moins accessible. Ils habitent presque autant dans les grandes villes, où se concentrent les emplois mais aussi les loyers les plus élevés, que dans les villes moyennes ou communes rurales. Le rapport appelle ainsi à réfléchir aux moyens de développer l'offre locative accessible aux ménages modestes et adaptée à leurs besoins, tout en interrogeant les logiques d'aménagement du territoire, notamment en matière de répartition des emplois. Les auteurs s'intéressent par ailleurs aux actions de prévention des ruptures conduisant aux situations marginales d'habitat, en particulier la prévention des expulsions pour impayés. Ils rappellent la pertinence des actions précoces, dès l'appréhension des premières difficultés et en amont des assignations, mais également de la coopération entre les différents acteurs concernés. Les auteurs mettent en évidence l'hétérogénéité des pratiques en la matière selon les départements et jugeraient opportun un échange de bonnes pratiques entre territoires.

En savoir plus : lire le rapport

3^{ème} regard sur le mal-logement en Europe

Fondation Abbé Pierre, FEANTSA, 2018

La Fondation Abbé Pierre et la FEANTSA publient un rapport sur le mal-logement en Europe. Si les auteurs font le constat d'une amélioration de la qualité des logements au niveau européen, ils signalent l'augmentation conséquente du coût du logement,

relativement à la faible croissance des revenus des ménages. Ils rappellent ainsi les difficultés rencontrées par les personnes en dessous du seuil de pauvreté, notamment à partir des données Eurostat/EUSILC.

Les auteurs présentent quelques chiffres-clés sur la privation de domicile et ses conséquences et donnent plusieurs conseils pour atteindre « l'objectif zéro sans-domicile en Europe ». Ils détaillent ensuite les chiffres du mal-logement en Europe puis présentent les outils légaux et internationaux de protection des droits au logement. Afin d'atteindre l'objectif zéro sans-domicile, les auteurs appellent à des politiques inscrites dans la durée, continues et fondées sur une connaissance précise des besoins des personnes mal-logées. Selon eux, ces politiques devraient faire l'objet de plans d'actions aux objectifs chiffrés et réalistes, dans une logique de prévention des ruptures

et d'accès direct au logement de droit commun et non plus dans une logique de l'urgence. L'élaboration et la mise en œuvre de ces plans gagneraient à être partenariales et interdisciplinaires, en s'inscrivant notamment en lien avec la lutte contre l'extrême pauvreté de manière plus générale. Des bonnes pratiques et des écueils à éviter sont ainsi relevés dans le rapport, afin de mieux respecter les droits au logement en Europe mais également de pouvoir faire face à deux défis cités par les auteurs, à savoir le « droit à l'hébergement des migrants sans-papiers » et la « criminalisation des personnes sans-domicile ».

En savoir plus : lire le dossier

Actualité juridique



Loi

Ratification de l'ordonnance du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations et ajustement de certaines mesures

(loi n° 2018-287 du 20.4.18 : JO du 21.4.18)

L'ordonnance du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations a modifié plus de 300 articles du Code civil. Les 16 articles de la loi de ratification de cette ordonnance modifient ou précisent 21 dispositions du Code civil dans le domaine du droit des contrats et dans le régime des obligations dont les plus importantes sont présentées ci-dessous.

L'entrée en vigueur des dispositions légales est fixée au 1^{er} octobre 2018. En outre, certaines règles interprétatives concerneront également les contrats conclus entre le 1^{er} octobre 2016 et le 1^{er} octobre 2018.

Caducité de l'offre en cas de décès de son destinataire (art. 4)

Concernant la caducité de l'offre de contrat, le décès du destinataire est désormais envisagé par le texte légal. Dans le cadre de l'ordonnance, l'article 1117 du Code civil prévoit que l'offre devient caduque dans deux circonstances : à l'expiration du délai fixé par l'offrant, ou, à défaut à l'expiration du délai raisonnable, en cas d'incapacité ou de décès de l'offrant. La loi prévoit que le décès du bénéficiaire de l'offre entraîne également la caducité de l'acte.

Définition de la notion de contrat d'adhésion et limitation du champ d'application du dispositif de lutte contre les clauses abusives (art. 2 et 7)

Un mécanisme de protection contre les clauses abusives existait pour les seuls droits spéciaux comme le droit de la consommation notamment. L'ordonnance du 10 février 2016 introduit dans le droit commun des contrats cette protection mais seulement pour les contrats d'adhésion définis à l'article 1110 du Code civil. La loi du 20 avril 2018 donne une nouvelle définition, plus complète, de cette catégorie de contrats (art 2 / Code civil : art.1110). Le contrat d'adhésion est défini comme un contrat « qui comporte un ensemble de clauses non négociables, déterminées à l'avance par l'une des parties ». Le critère principal de cette catégorie de contrat devient la non-négociabilité.

À l'inverse, le contrat de gré à gré est celui dont les stipulations sont négociables.

Par ailleurs, la loi prévoit l'application du dispositif des clauses abusives des contrats d'adhésion aux seules clauses non négociables et non à toutes les clauses,

y compris celles ayant pu être négociées (art. 7 et art. 1171 du Code civil). Autrement dit, dès lors qu'une clause aura été négociable, elle ne pourra plus être déclarée abusive via les dispositions du Code civil.

Exclusion de la réticence dolosive portant sur l'estimation de la valeur de la prestation (art. 5)

Pour mémoire, dans le cadre du devoir d'information précontractuel prévu à l'article 1112-1 du Code civil, les futures parties à un contrat doivent mutuellement se donner les informations déterminantes de leur consentement, comprises comme celles qui sont « en lien direct et nécessaires avec le contenu du contrat ou la qualité des parties ». En revanche, et conformément à la jurisprudence, ce devoir ne porte pas sur le prix de la prestation (sur la valeur d'un bien immobilier par exemple).

En l'absence d'une telle mention dans l'article 1137 relatif à la réticence dolosive, plusieurs auteurs et praticiens avaient relevé que l'information sur la valeur du prix de la prestation pourrait dès lors que cette information a été dissimulée intentionnellement et sous réserve qu'elle ait bien été déterminante du consentement, être sanctionnée au titre de la nullité pour dol.

Désormais, l'article 1137 du Code civil mentionne expressément que « ne constitue pas un dol le fait pour une partie de ne pas révéler à son cocontractant son estimation de la valeur de la prestation ».

Clarification du périmètre de l'état de dépendance (art. 5)

Concernant la violence et l'état de dépendance, on rappellera que l'article 1143 du Code civil a pour objet de sanctionner au titre des vices du consentement l'exploitation abusive des situations de dépendance (économique et psychologique). Le texte prévoit désormais que la dépendance s'apprécie vis-à-vis du cocontractant. Lors de la publication du texte, de nombreux praticiens s'étaient interrogés sur les contours à donner à la notion. Il semblerait que cette précision évite le risque de retenir une interprétation extensive de la notion de dépendance qui pourrait alimenter l'insécurité contractuelle notamment dans les contrats à titre gratuit en permettant la remise en cause d'actes courants (donation, testament, désignation du bénéficiaire d'une assurance vie, etc.) conclus par des personnes vulnérables (âgées ou malades).

Modification des dispositions relatives à l'exécution forcée et à la réduction du prix (art. 10)

En matière d'inexécution des contrats, les articles 1217, 1221 et 1223 du Code civil sont modifiés.

Concernant le contrôle de proportionnalité institué par l'ordonnance en cas de demande d'exécution forcée, la loi (article 10) précise que ce tempérament à l'exécution forcée en nature ne concerne que le débiteur de bonne foi (art. 1221). Pour mémoire, la mesure introduite par l'ordonnance permet au juge de refuser une demande d'exécution forcée en nature s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier. On rappellera que dans le domaine de la construction, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a condamné des professionnels à démolir et reconstruire des maisons pour des faibles erreurs d'altimétrie (Cass. Civ III : 11.5.05 et Cass. Civ III : 17.9.14).

Le mécanisme général de réduction du prix en cas d'exécution imparfaite du contrat prévu à l'article 1223 du Code, qui permet par exemple l'acceptation d'un ouvrage imparfait, est réécrit de manière plus détaillée. L'hypothèse dans laquelle le créancier n'a pas encore payé fait l'objet d'un traitement particulier ; « le créancier peut, après mise en demeure et s'il n'a pas encore payé tout ou partie de la prestation, notifier dans les meilleurs délais au débiteur sa décision d'en réduire de manière proportionnelle le prix. L'acceptation par le débiteur de la décision de réduction de prix du créancier doit être rédigée par écrit ».

L'hypothèse dans laquelle le créancier a déjà payé est également envisagée par le texte. Dans ce cas, à défaut d'accord entre les parties, il peut demander au juge une réduction du prix.

Concernant le régime des obligations, les modifications apportées par la loi de ratification sont principalement rédactionnelles.

La faculté de renonciation aux effets de la condition suspensive défaillie (art. 11)

L'article 1304-4 dans sa version issue de la loi affirme clairement l'impossibilité pour le bénéficiaire d'une condition suspensive d'y renoncer une fois que celle-ci est défaillie. La version précédente de l'article disposait qu'« une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ». L'article ne traitait pas précisément du cas, très fréquent, de la défaillance de la condition suspensive même si le rapport au président de la République précisait, au sujet de ces dispositions, « qu'il en résulte a contrario qu'une renonciation ne peut intervenir après la défaillance de la condition suspensive, ce qui met fin à la controverse doctrinale et aux incertitudes jurisprudentielles sur ce point ». Un acquéreur n'a donc plus la possibilité de renoncer aux conséquences de sa défaillance après le délai prévu pour la réalisation de ladite condition.

Sous le droit ancien, cette hypothèse a pu être admise par la Cour de cassation (Cass. Civ III : 27.10.16), et

concernait des acquéreurs qui étaient dans l'attente de l'émission de l'offre de prêt, ou qui disposaient finalement d'un financement personnel suffisant.

Entrée en vigueur des nouvelles dispositions (art. 16)

Les nouvelles dispositions de la loi entreront en vigueur le 1^{er} octobre 2018. Cependant, la loi introduit un *distinguo* entre certaines modifications (contrat d'adhésion, lutte contre les clauses abusives, caducité de l'offre, réticence dolosive) qui concerneront les seuls contrats et actes juridiques conclus à compter du 1^{er} octobre 2018 et d'autres dispositions au caractère interprétatif (vice de violence, réduction du prix, exécution forcée en nature, condition suspensive), qui concerneront, donc à compter du 1^{er} octobre 2018, l'ensemble des contrats ou des actes juridiques conclus ou établis à compter du 1^{er} octobre 2016.

En outre, concernant le droit applicable aux contrats conclus avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance, la loi ajoute à l'article 9 de l'ordonnance du 10 février 2016 que le droit ancien concerne les contrats conclus avant le 1^{er} octobre 2016 « y compris pour leurs effets légaux et pour les dispositions d'ordre public ». On rappellera toutefois que la motivation de la Cour de cassation, dans [la décision du 24 février 2017](#), pour appliquer des dispositions du droit nouveau à des contrats antérieurs au 1^{er} octobre 2016, n'était pas fondée sur ces théories mais sur « l'évolution du droit des obligations ».

Loi relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques 2024 : dispositions relatives au logement

(loi n° 2018-202 du 26.3.18 : JO du 27.3.18)

Afin de faciliter l'organisation et l'accueil des jeux Olympiques et Paralympiques en 2024, la loi du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques 2024 a été promulguée le 27 mars 2018.

Plusieurs mesures de la loi sont en lien avec le logement : elles sont contenues dans le titre II "Dispositions relatives à l'aménagement, à l'urbanisme, à l'environnement, au logement et aux transports" (articles 9 à 19).

Elles permettent notamment d'adapter les règles d'urbanisme. Ainsi, elles instituent des dérogations aux règles d'urbanisme pour "tenir les échéances relatives à la livraison de l'ensemble des équipements nécessaires à l'organisation des jeux", aux obligations liées à l'utilisation et à l'occupation des logements sociaux. De plus, une disposition de la loi permet d'adapter les règles d'information et de participation du public en matière environnementale.

Ces dispositions concernent [les territoires](#) où se dérouleront les compétitions en 2024. Il s'agit de la région Ile-de-France et des Alpes-Maritimes, des Bouches-du-Rhône, de la Haute-Garonne, de la Gironde, de la Loire, de la Loire-Atlantique, du Nord et du Rhône.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2018-06.

Financement

Dématérialisation des relations contractuelles et précontractuelles dans le secteur financier

(décret n° 2018-229 du 30.3.18 : JO du 31.3.18)

Pris pour l'application de l'ordonnance du 4 octobre 2017 (cf. [Habitat Actualité n° 159](#)), le décret met notamment à jour la partie réglementaire du Code de la consommation afin de faciliter la dématérialisation des relations contractuelles dans le domaine du crédit (immobilier et à la consommation) et de l'assurance-emprunteur.

Depuis le 1^{er} avril 2018, la dématérialisation, dans le domaine du crédit immobilier, peut concerner tous les documents remis à l'emprunteur dans le cadre précontractuel ou contractuel : fiche d'information standardisée européenne, documents précontractuels sur l'assurance-emprunteur, fiche standardisée d'information, offre de crédit, décisions d'acceptation ou de refus dans le cadre des demandes de substitution du contrat d'assurance en cours, avenants en cas de renégociation de prêt, information en cas de modification du taux débiteur pour les prêts à taux révisable ou en cas de remboursement anticipé.

Eco-PTZ : mise à jour des formulaires

(arrêtés du 26.3.18 / NOR: 1802305A et 1802306A : JO du 31.3.18)

Deux arrêtés du 26 mars 2018 actualisent les formulaires types de demande et de justification pour l'obtention d'un Eco-PTZ, à la suite de l'évolution des caractéristiques techniques des travaux éligibles au CITE depuis le 1^{er} janvier 2018. Le premier arrêté modifie l'arrêté du 25 mai 2011 relatif à l'éco-PTZ en outre-mer et le second modifie l'arrêté du 30 mars 2009 relatif à l'éco-PTZ en métropole.

Pour mémoire, depuis le 1^{er} janvier 2015, les critères techniques exigés pour les travaux réalisés dans le cadre de l'éco-PTZ sont alignés sur ceux des dépenses ouvrant droit au CITE. Parmi les actions éligibles à l'éco-PTZ en métropole, il convient de rappeler que celle relative aux « travaux d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur » y figure toujours (CGI : art. 244 quater U, I, 2, 1 / [voir le cadre B de l'annexe 1](#)).

Les formulaires relatifs à l'éco-PTZ individuel et collectif en métropole sont consultables dans [les annexes 1 à 4](#) de l'arrêté du 26 mars 2018. Les formulaires relatifs à la réalisation de travaux sur les dispositifs d'assainissement non collectif dans une copropriété en métropole et dans les DOM sont consultables à l'annexe 3 (voir [annexe 3](#)).

Les formulaires relatifs à l'éco-PTZ individuel et collectif en outre-mer sont consultables dans les annexes 1 à 4 du second arrêté.

Les modifications contenues dans les deux arrêtés sont applicables depuis le 1^{er} avril 2018.

Pour en savoir plus sur les travaux et équipements éligibles depuis le 1^{er} janvier 2018 : cf. [Analyse juridique n° 2018-01](#).

Participation des employeurs à l'effort de construction : directives Action Logement Groupe relatives aux aides aux personnes physiques

(Directives Action logement du 12.4.18)

Les directives relatives au [prêt accession](#), [prêt Accession plus](#), [prêt travaux](#) et [prêt Relais mobilité](#) ont été mises à jour. Les nouvelles conditions s'appliquent depuis le 13 avril 2018.

La recevabilité des demandes de prêt relatives au prêt accession est appréciée par Action Logement Services au regard des cibles de priorisation suivantes :

- être en mobilité professionnelle ;
- acquérir un logement dans le cadre de la vente HLM ;
- acquérir un logement destiné à être occupé par une ou des personnes handicapées ;
- être primo-accédant.

La majoration possible de prêt à hauteur de 16 000 € pour les travaux d'accessibilité (cf. [Habitat Actualité n° 161](#)) est supprimée.

Pour le prêt Accession plus, la recevabilité est appréciée au regard des critères de priorisation suivants :

- avoir acquis son logement dans le cadre d'une mobilité professionnelle ;
- avoir acquis son logement dans le cadre de la vente HLM ;
- être primo-accédant.

Pour mémoire, ce prêt est distribué dans le cadre d'une expérimentation jusqu'au 30 juin 2018. Il finance les levées d'option d'opérations réalisées en PSLA et les opérations de vente HLM.

Le montant du prêt Travaux est ramené à 5 000 €. Le montant antérieur de 10 000 € est réservé aux travaux pour l'adaptation du logement des personnes handicapées.

Anah : évolution du régime d'aides au 1^{er} janvier 2018 et autres mesures

(délibérations du 29.11.17 n° 2017-27, n° 2017-31 à 2017-38 et n° 2017-42 et 2017-43 : BO du 25.3.18)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, le régime d'aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a fait l'objet d'évolutions décidées par le Conseil d'administration du 29 novembre 2017 pour les propriétaires occupants, les bailleurs et les copropriétés. On peut notamment citer la fin de l'Aide de solidarité écologique (ASE) du Fond d'aide à la rénovation thermique dans le cadre du programme Habiter Mieux, remplacée désormais par une aide intégrée aux aides de l'agence et la mise en place d'une aide

aux propriétaires occupants qui réalisent une unique action de travaux d'économies d'énergie dans leur maison individuelle (Habiter Mieux Agilité) avec l'obligation de recourir à une entreprise RGE et l'absence d'exclusivité de l'Anah aux CEE.

D'autres mesures, comme le financement des travaux en auto-réhabilitation, la prorogation du dispositif des avances ou de la prime à l'intermédiation locative sont également décidées.

Ces délibérations ont fait l'objet d'une publication au bulletin officiel du 25 mars 2018.

En savoir plus : lire les analyses juridiques n°2018-03 (propriétaires occupants), n°2018-04 (bailleurs), n°2018-07 (copropriétés fragiles) et n°2013-19 (avances et acomptes)

Habiter mieux : pouvoir d'appréciation pour l'octroi de l'aide

(CE : 19.1.18)

La décision d'attribution ou de rejet de subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) est prise par le délégué de l'agence dans le département ou par le délégataire (...) au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique (règlement général des aides : art. 11). Par conséquent, en refusant d'attribuer à une SCI le bénéfice de « l'éco-prime » en raison de ressources budgétaires limitées et de l'importance du concours financier déjà apporté au projet immobilier de la société, l'Anah ne commet pas d'erreur de droit et n'entache pas sa décision d'une erreur manifeste d'appréciation. En l'espèce, une SCI avait bénéficié de l'aide Habiter Mieux à hauteur de 180 847 euros pour la réhabilitation de logements lui appartenant. Cette dernière, considérant ne pas avoir obtenu la totalité de

la prime Habiter Mieux, avait formé un recours hiérarchique contre la décision de l'Anah, puis une requête devant le tribunal administratif. Sa demande est rejetée par la Cour de cassation qui rappelle que l'octroi de subventions publiques de l'Anah n'est pas un droit acquis.

PC/PAS : taux maximum à compter du 1^{er} mai 2018

(avis SGFGAS n°72 du 3.4.18)

Le taux de référence à prendre en compte pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés est fixé à 0,90 % au lieu de 0,70 % depuis le 1^{er} mars 2018. Compte tenu des marges applicables¹, les taux maxima des PC ordinaires et des PAS (métropole et DOM) s'établissent ainsi depuis le 1^{er} mars 2018 :

PC ordinaires, PAS métropole et DOM	
Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)	
Prêts < 12 ans	3,20 %
Prêts > 12 ans et < 15 ans	3,40 %
Prêts > 15 ans et < 20 ans	3,55 %
Prêts > 20 ans	3,65 %
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)	3,20 %

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



Fiscalité

Taxe sur les plus-values réalisées par les bailleurs sociaux en cas de cessions de logements

(décret n° 2018-268 du 12.4.18 : JO du 14.4.18)

Un nouveau mode de financement des aides à la pierre est mis en place par l'article 130 de la loi de finances pour 2018. Il vise à affecter au Fonds national des aides à la pierre (FNAP) une partie du produit des ventes de logement réalisées par les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte agréées (CCH : L.435-1). Une taxe sur les plus-values réalisées à l'occasion de ces cessions de logements situés en France métropolitaine par ces organismes est créée (CCH : L.443-14-1).

Cette taxe est assise sur la somme des plus-values réalisées, à l'exception des cessions intervenant au profit de collectivités territoriales ou d'un groupement de collectivités s'engageant à le mettre à la disposition

de personnes défavorisées, ou d'organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage d'insertion (CCH : L.443-11, al. 5 et 7).

Les modalités de calcul de plus-value sont précisées à l'article L. 443-14-1 II 1 du CCH (actualisation du prix d'acquisition en tenant compte de l'érosion de la valeur de la monnaie pendant la durée de détention du bien, majorations et réductions du prix de cession ...).

Le décret du 12 avril précise les règles de calcul de la taxe sur ces plus-values, en particulier en définissant les modalités de calcul de l'effet de l'érosion de la valeur de la monnaie sur le bien vendu et les frais pouvant réduire le prix de cession ou majorer le prix d'acquisition. Le prix d'acquisition du logement est actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'INSEE. Les frais supportés par le vendeur pouvant être déduits du prix

¹ Le taux d'intérêt des prêts conventionnés ne doit pas excéder un taux plafond qui résulte de l'addition d'un taux de référence et d'une marge, variable en fonction des

caractéristiques du prêt (arrêté du 22.11.77 : art. 9). En outre, ces marges sont communes aux PC ordinaires et aux PAS depuis le 1^{er} juillet 2015 (cf. analyse juridique n°2015-16)

de cession s'entendent exclusivement de ceux visés à l'article 41 duovicies H de l'annexe III au CGI (frais liés aux certifications et diagnostics rendus obligatoires par la législation en vigueur au jour de la cession, honoraires versés à un architecte à raison de travaux permettant d'obtenir un accord préalable à un permis de construire...).

Les frais supportés par le vendeur pouvant majorer le prix d'acquisition s'entendent notamment des frais des droits d'enregistrement ou de la TVA supportés effectivement (art.41 duovicies I de l'annexe III)

En savoir plus : lire l'analyse n°2018-01

BOFIP : mise à jour de plusieurs commentaires

(BOFIP du 22.2.18 / BOFIP du 22.2.18 / BOFIP du 4.4.18 / BOFIP du 4.4.2018 / BOFIP du 2.5.18)

L'administration fiscale intègre à la base BOFIP les commentaires relatifs à plusieurs textes intéressant le logement. Il s'agit des évolutions issues de la loi de finances pour 2018 et de la loi de finances rectificative pour 2017 relatives à (cf. [Analyse juridique n°2018-01](#)) :

- la prorogation jusqu'au 31 décembre 2018 de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur des investissements réalisés dans le secteur de la

location meublée non professionnelle (dispositif "LMNP" ou "Censi-Bouvard") à droit constant ;

- la prorogation jusqu'au 31 décembre 2020 de l'exonération de la plus-value réalisée au titre de la cession d'un droit de surélévation dès lors que l'acquéreur s'engage à créer et à achever des locaux destinés à l'habitation dans un délai de quatre ans à compter de l'acquisition (CGI : art. 150 U, II, 9°) ;
- l'application du taux réduit de 5,5 % de la taxe sur la valeur ajoutée à la location de certains équipements spéciaux, matériels exclusivement conçus pour les personnes handicapées ;
- la prorogation du PTZ et du crédit d'impôt accordé aux établissements de crédit et sociétés de financement au titre de ces prêts jusqu'au 31 décembre 2021 ;
- la prise en compte du protocole de préfiguration, dans le cadre de la TVA à taux réduit pour l'accession sociale dans les quartiers prioritaires faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain ; par ailleurs, les plafonds de ressources et de prix de vente actualisés au 1^{er} janvier 2018 ont également été intégrés (cf. [Analyse juridique n°2016-07](#)).



Location

Charges récupérables et rémunération du gardien

(Cass. Civ III : 28.2.18)

Des locataires demandaient la restitution d'un trop perçu de charges à leur bailleur social en contestant le caractère récupérable des charges relatives à la rémunération du gardien. Le bailleur condamné au remboursement des sommes avait alors saisi la Cour de cassation. Dans cet arrêt, deux problématiques sont soulevées : le point de départ du délai de prescription de l'action en répétition de l'indu et les conditions de récupération sur les locataires de la rémunération du gardien d'immeuble.

Concernant les baux d'habitation du parc social, le délai de prescription d'une action en répétition de l'indu est de 3 ans à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer (CCH : art. L.442-6 ; loi du 1.9.48 : art. 68). La question est alors celle de savoir quel est le point de départ dudit délai. Dans sa décision, la Cour de cassation censure le jugement du tribunal d'instance au motif que le point de départ de l'action en répétition de charges indûment payées est le jour de la régularisation des charges et non celui du versement de sa provision. La Cour confirme ainsi son revirement de jurisprudence opéré par son arrêt du 9 novembre 2017 (cf. [Habitat Actualité n°160](#)).

Concernant la possibilité de récupérer la rémunération du gardien au titre des charges locatives, elle diffère

selon le travail effectué par le gardien. Ainsi, s'il assure cumulativement l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, alors sa rémunération est exigible au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant. Si le gardien n'assure que l'une ou l'autre des deux tâches, alors sa rémunération est récupérable à hauteur de 40 % (décret n°87-713 du 26.8.87 : art. 2 c, à noter que la liste des charges récupérables est fixée par le décret n°82-955 du 9.11.82 quand il s'agit du parc social).

En l'espèce, le bailleur avait fait appel à un prestataire extérieur pour l'entretien des parties communes. Or, conformément à une jurisprudence constante (Cass. Civ III, 17.12.13, n°12-26780), le juge d'instance retient que lorsqu'il y a un partage de tâches avec un tiers (sauf en cas d'impossibilité matérielle temporaire), la rémunération du gardien n'est pas récupérable sur les locataires. Cette décision est cassée. La Cour de cassation considère que le tribunal d'instance aurait dû rechercher si le gardien n'avait pas effectué seul une de ces deux tâches précitées avant de déclarer que la rémunération du gardien n'entrait pas dans les charges récupérables. Si ce revirement de jurisprudence se confirme, en cas de partage permanent des tâches avec un prestataire extérieur, la rémunération du gardien serait partiellement récupérable sur les locataires s'il accomplit seul l'élimination des rejets ou l'entretien des parties communes.

HLM : augmentation du loyer en cours de bail

(Cass. Civ III : 18.1.18)

L'article L.353-16 du CCH autorise le bailleur social à augmenter le loyer des baux en cours, dans la limite du loyer maximum prévu par la convention signée avec l'Etat.

Interrogée par des locataires sur la constitutionnalité de cette disposition, la Cour de Cassation répond que la question ne présente pas de caractère sérieux.

L'augmentation, précise la Cour, est plafonnée et proportionnée aux ressources des locataires et elle est justifiée par un motif d'intérêt général visant à assurer le droit au logement des locataires dotés de ressources modestes et à financer la construction et l'amélioration du parc locatif social. Dans ces circonstances, l'atteinte portée aux contrats n'est pas disproportionnée et donc il n'y a pas lieu de la soumettre au Conseil constitutionnel.

**Publics en difficulté****Déploiement du chèque énergie au niveau national**

(instruction du Gouvernement du 13.2.18 : BO du 25.3.18)

Après deux années d'expérimentation dans quatre départements, le « chèque énergie » instauré par la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte est déployé sur l'ensemble du territoire national en 2018. La connaissance de ce nouveau dispositif au sein des territoires est essentielle pour l'ensemble des acteurs (services de l'Etat, relais sociaux, professionnels qui vont accepter le chèque énergie comme moyen de paiement). Cette circulaire vise à promouvoir la diffusion de l'information, par le biais de réunions, des sites internet et réseaux sociaux des services de l'Etat, des bulletins d'information, des communiqués de presse aux moments clés du déploiement du chèque énergie. Un kit de communication a été conçu à cet effet et a été transmis aux acteurs.

Modèles type de conventions pour l'accueil de personnes âgées dépendantes en résidence autonomie

(note d'information du 2.3.18)

La loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (loi n°2015-1776 : art. 10, 84 et 89) a notamment consacré l'appellation des résidences autonomie pour désigner les formules d'habitat collectif dédiées aux personnes âgées (anciennement, logements-foyers / [cf. analyse juridique n°2016-05](#)).

Pour développer l'offre d'habitat intermédiaire avec services à toutes les personnes âgées, les résidences-autonomie peuvent accueillir des personnes en perte d'autonomie selon les critères définis par la grille nationale AGGIR (Autonomie Gérontologie Groupes Iso-Ressources / CASF : L.232-2). Les conditions d'accueil de ces personnes en perte d'autonomie doivent être prévues dans le projet d'établissement de la résidence-autonomie. Une convention de partenariat doit être conclue, d'une part, avec l'EHPAD et, d'autre part, avec un service médico-social ou un établissement de la santé, notamment d'hospitalisation à domicile (CASF : D.313-24-1).

Le contenu minimal des conventions de partenariat a été défini par le décret du 27 mai 2016 (CASF : D.313-24-2). Les conventions conclues entre une résidence autonomie et un EHPAD doivent notamment comporter les modalités de coordination et de gestion des actions visant à assurer et faciliter, pour les résidents en perte d'autonomie qui en expriment le besoin ou en cas de nécessité, leur accueil en EHPAD, ou les modalités de transmission d'informations relatives aux initiatives et actions respectives menées auprès des résidents. Les conventions conclues entre une résidence autonomie et un service médico-social, un établissement de santé, un centre ou un professionnel de santé, doivent notamment contenir les modalités de coopération avec la résidence autonomie et d'intervention auprès des résidents dans le respect de leur liberté de choix. La présente note d'information a pour objet de mettre à la disposition des directeurs généraux des Agences régionales de santé (ARS) des modèles types de conventions à conclure pour permettre l'accueil de personnes âgées dépendantes au sein des résidences autonomie. La note comporte trois modèles de convention à signer selon le statut du cosignataire de la résidence-autonomie (EHPAD, établissement de santé, SSIAD ou SPASAD).

Actualisation du guide de la domiciliation

(note d'information du 5.3.18)

La domiciliation administrative permet aux personnes sans domicile stable de disposer d'une adresse afin de recevoir leur courrier, d'accéder à leurs droits ou de remplir leurs obligations.

Une simplification de ce dispositif a été engagée et cette réforme a abouti à l'instruction du 10 juin 2016 relative à la domiciliation et son guide de la domiciliation.

La direction générale de la cohésion sociale (DGCS) publie une nouvelle note d'information le 5 mars 2018 relative à la domiciliation des personnes sans domicile stable, mettant à jour ce guide.

La nouvelle note actualise l'instruction de 2016 et son guide en tenant compte des différentes évolutions législatives et réglementaires, notamment :

- de la loi Egalité Citoyenneté (loi n° 2017-86 du 27.1.17) qui a supprimé les spécificités de

domiciliation pour les gens du voyage (livret de circulation et notion de commune de rattachement),

- de l'arrêté du 3 novembre 2017 adoptant des nouveaux modèles de formulaire de demande d'élection ou d'attestation de domicile des personnes sans domicile stable,
- de la décision du Défenseur des droits (n° 2017-305 du 28.11.17) pour préciser la recevabilité de l'attestation de domiciliation dans le cadre des démarches d'admission ou de renouvellement d'admission au séjour.

Afin de garantir une mise en œuvre homogène sur tout le territoire de la domiciliation administrative pour les personnes sans domicile stable, les documents apportent des clarifications, notamment :

- sur la notion d'ayant droit dans laquelle sont intégrés désormais : le conjoint, les enfants mineurs mais aussi toute personne à la charge effective et permanente du titulaire,
- sur la possibilité de se domicilier sans avoir à présenter un justificatif d'identité,
- sur la possibilité d'exercer un recours gracieux en cas de refus de domiciliation,
- sur l'interdiction faite aux organismes domiciliaires d'apprécier le caractère licite ou illicite de l'occupation du territoire.

DALO : recours en cas de refus de reloger

(CE : 14.2.18)

Les demandeurs reconnus comme prioritaires par la commission de médiation peuvent saisir le tribunal administratif d'un recours spécial, pour obtenir l'exécution de la décision de cette commission (CCH : L. 300-1, L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1). Dans le cas où un logement est proposé au ménage après injonction faite au préfet de reloger, la décision de refus de la commission d'attribution d'un Organisme de logement social (OLS) peut faire l'objet d'une nouvelle saisine du tribunal administratif.

Cette nouvelle action vise à ce que le tribunal « ordonne au préfet, si celui-ci s'est abstenu de le faire, de faire usage des pouvoirs qu'il tient des dispositions du II de l'article L. 441-2-3 du CCH, en cas de refus de l'OLS de loger le demandeur, en vue de procéder à l'attribution d'un logement correspondant à ses besoins et à ses capacités ». L'Etat est en effet désigné comme garant du droit au logement opposable, il a une obligation de résultat en application de l'article L. 441-2-3-1 du même Code.

Le demandeur peut également saisir le tribunal administratif d'une demande d'annulation pour excès de pouvoir de la décision par laquelle la commission d'attribution de l'organisme de logement social lui a refusé l'attribution d'un logement. En effet, cette demande, qui ne tend pas à faire exécuter par l'Etat la décision de la commission de médiation reconnaissant l'intéressé comme prioritaire et devant être relogé en urgence, est détachable de la procédure engagée par ailleurs pour obtenir l'exécution de cette décision.



Contrats

Habitat participatif : garantie financière d'achèvement

(arrêté du 16.3.18 : JO du 19.4.18)

Dans le cadre de l'habitat participatif, avant le commencement des travaux, les sociétés coopératives d'habitants et les sociétés d'attribution ou d'autopromotion doivent justifier d'une garantie permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. La nature et les modalités de la garantie d'achèvement ont été définies réglementairement (décret n°2016-1433 du 24.10.16 / CCH : R. 200-8, cf. [Habitat Actualité n° 153](#)). L'arrêté détaille les pièces justificatives que les sociétés d'habitat participatif sont tenues de remettre au garant afin de solliciter cette garantie. A minima, doivent notamment être remis :

- les statuts de la société ;
- les modalités de gouvernance entre associés qui intègrent notamment les éléments relatifs à la prise de décision ;

- une liste des professionnels mobilisés par le projet accompagnée de documents listés à l'article 1^{er} de l'arrêté ;
- les documents attestant du montage financier de l'opération ;
- le permis de construire.

Pour mémoire, concernant l'habitat participatif, un dernier décret sur l'apport en industrie (dans le cadre des sociétés coopératives d'habitants) est prévu.

CCMI : licéité de clauses relatives à l'étendue de la garantie de livraison et aux pénalités de retard

(Cass. Civ III : 25.1.18)

Dans le cadre d'une action engagée par une association d'aide aux maîtres d'ouvrage individuels, les juges, en appel, puis en cassation ont eu à se prononcer sur la licéité de deux clauses du Contrat de construction de maison individuelle (CCMI).

La première clause relative à l'étendue de la garantie de livraison prévoyait notamment que les dépassements de prix ne résultant pas formellement d'une défaillance du constructeur étaient exclus de la

garantie. Pour le premier juge, la clause était illicite pour les deux motifs suivants :

- la garantie de livraison qui constitue une garantie légale distincte d'un cautionnement ne pouvait être privée d'efficacité par l'effet d'une novation du contrat ;
- un avenant au contrat pour travaux supplémentaires ne pouvait prolonger le délai de livraison de la maison en l'absence d'accord des parties sur ce point, que le montant de la prime due par le constructeur au garant ait été modifiée ou non.

La Cour de cassation infirme la décision d'appel et énonce clairement que la validité de la garantie de livraison, relativement à son étendue, doit s'apprécier à la date à laquelle la garantie est donnée et en considération des travaux qui sont l'objet du contrat de construction à cette date.

Dans cette même décision, la Cour de cassation confirme la décision d'appel qui avait déclaré illicite une clause qui fixait plusieurs termes possibles (livraison, réception, prise de possession) aux pénalités dues en raison d'une livraison tardive.

Délai de rétractation : régularité de la notification et lettre recommandée non retirée

(Cass. Civ I 14.2.18)

La loi prévoit au profit de l'acquéreur non professionnel un droit de rétractation pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation (CCH : L.271-1). Le délai de rétractation fixé à dix jours depuis le 8 août 2015 court à compter de la première présentation de la lettre.

Cet arrêt est l'occasion pour la Cour de cassation de rappeler qu'une notification de l'acte, retournée avec la mention « non réclamée » est régulière vis-à-vis de l'acquéreur. Au regard du mécanisme mis en place par la loi SRU, il suffit que la lettre ait fait l'objet d'une première présentation par les services postaux.

La décision du juge d'appel est censurée : elle avait notamment considéré que « les lettres recommandées adressées à l'acquéreur n'ayant pas été réceptionnées par celui-ci, le délai de rétractation n'avait pas couru à son égard » et elle reprochait au notaire de ne pas avoir tout fait pour assurer l'efficacité de l'acte.



Assurance

Fin de la convention CIDRE, place à la convention IRSI

Une nouvelle convention inter-assureurs d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeuble (IRSI), validée par l'assemblée générale de la Fédération française des assurances (FFA) le 13 décembre 2017, va remplacer la convention CIDRE et modifier la gestion des sinistres de dégâts des eaux et d'incendie.

Actuellement, le système d'indemnisation, en cas de dégâts des eaux, est régi par deux conventions : la convention CIDRE (convention d'indemnisation directe et de renonciation de recours en cas de dégâts des eaux) et la convention CIDE-COP (convention d'indemnisation des dégâts des eaux dans la copropriété). La convention CIDRE intervient pour les petits dégâts, c'est-à-dire lorsque le montant des dommages, par lésé, n'excède pas 1 600 € HT pour les dommages matériels et 800 € HT pour les dommages immatériels. Au-delà, c'est la convention CIDE-COP qui s'applique.

La nouvelle convention IRSI est commune aux sinistres de dégâts des eaux et d'incendie. La gestion des sinistres ne s'organise plus autour de la personne lésée mais en fonction du local. La convention IRSI s'applique pour les sinistres survenus à compter du 1^{er} juin 2018 entraînant des dommages matériels dont le

montant n'excède pas 5 000 € HT, par local. Plus précisément, la convention IRSI distingue deux tranches de sinistres en fonction du montant des dommages. La première tranche concerne les sinistres d'un montant inférieur ou égal à 1 600 € HT : elle se caractérise notamment par une prise en charge globale par l'assureur gestionnaire (assureur de l'occupant) et un abandon total des recours entre assureurs. Ce sont les règles actuelles issues de la convention CIDRE. La seconde tranche s'applique aux sinistres compris entre 1 601 € et 5 000 € HT. C'est à ce niveau que la convention IRSI apporte de nouvelles règles. Il y a notamment une expertise unique à l'initiative de l'assureur gestionnaire. L'expert intervient pour le compte commun de tous les assureurs concernés et doit convoquer toutes les parties impliquées dans le sinistre, assurées ou non, y compris le syndic de copropriété. Puis la prise en charge des dommages se fait selon la propriété des biens et l'exercice des recours entre assureurs sur la base d'un barème de répartition. De plus, dans la nouvelle convention inter-assureurs, la recherche de fuite n'est plus une garantie annexe, elle y est réputée garantie. A noter que la convention CIDE-COP restera en vigueur et continuera à régler les modalités d'interventions des assureurs dans les sinistres en copropriété.

▼ Copropriété

Révocation anticipée du mandat du syndic pour motif légitime

(Cass. Civ III : 8.3.18)

Depuis la loi Alur du 24 mars 2014, la désignation d'un nouveau syndic entraîne la révocation du syndic en cours de mandat (loi n° 65-557 du 10.7.65 : art. 18). Cette révocation résulte en pratique de la possibilité, tous les trois ans, de mettre en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic avant la tenue de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic (loi du 10.7.65 : art. 25).

Le syndic révoqué peut-il pour autant prétendre à être indemnisé par le syndicat qui a mis fin à son mandat avant son terme ?

La Cour de cassation répond par l'affirmative et rappelle la nécessité de justifier d'un motif légitime de révocation. En l'espèce, un syndic avait assigné un syndicat de copropriétaire en indemnisation du préjudice subi par sa révocation anticipée, intervenue du fait d'une mise en concurrence en cours de mandat. Le juge de proximité avait considéré la mise en concurrence comme normale car elle était intervenue en cours de mandat. Les fonctions du syndic avaient donc cessé immédiatement et aucun honoraire ne pouvait donc être perçu par le syndic à partir la date de l'assemblée générale annuelle.

La Cour de cassation, à la suite d'un pourvoi formé par le syndic, revient sur cette solution. La prise de

fonction du nouveau syndic avant la fin du mandat de l'ancien, qui emporte révocation de ce mandat, doit être justifiée par un motif légitime. Le syndic doit donc être indemnisé jusqu'au terme de son mandat sauf à prouver qu'il a manqué à ses obligations.

Prescription décennale pour l'action en contestation d'un appel de charges

(Cass. Civ III : 1.2.18)

Cet arrêt est l'occasion de rappeler que les copropriétaires peuvent agir pendant dix ans en contestation d'un appel de charges (loi du 10.7.65 : art. 42). En l'espèce, un copropriétaire avait assigné le syndicat des copropriétaires en contestation de son appel de charges.

La Cour d'appel avait considéré l'action irrecevable pour ne pas avoir été formée dans le délai de deux mois suivant la réception du procès-verbal de l'assemblée générale.

La Cour de cassation revient sur la solution : l'action en contestation d'un appel de charges est une action personnelle née de l'application de la loi du 10 juillet 1965 qui se prescrit par 10 ans. Ce recours ne doit pas être confondu avec l'action ayant pour objet de contester les décisions des assemblées générales, qui doit être introduite dans les deux mois qui suivent la tenue de l'assemblée générale.

▼ Qualité de l'habitat

Evolution de l'inspection des systèmes de climatisation et des pompes à chaleur réversibles

(décret n°2018-126 du 22.2.18 : JO du 24.2.18)

Les systèmes de climatisation et de pompes à chaleur réversibles tels que les pompes à chaleur air/air dont la puissance nominale est supérieure à 12 kilowatts doivent nécessairement faire l'objet d'une inspection périodique. Le présent décret remplace l'inspection documentaire par l'examen du livret de climatisation. Le livret se définit comme un « dossier regroupant les données relatives au système de climatisation, à l'usage qui en est fait, et aux besoins de régulation du climat intérieur auxquels il répond » (Code de l'environnement : R. 224-59-1).

Concernant la fréquence de l'inspection, elle doit être réalisée au moins une fois tous les cinq ans. Néanmoins, l'inspection est réalisée au moins une fois tous les dix ans si l'activité du site est couverte par un système de management de l'énergie certifié conforme à la norme NF EN ISO 50001.

CEE : fonds de garantie pour la rénovation énergétique

(arrêté du 17.4.18 : JO du 28.4.18)

Le Fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE), prévu par la loi de transition énergétique, est « rendu pleinement opérationnel » comme l'a annoncé le ministre de la transition écologique lors de la présentation du plan de rénovation énergétique des bâtiments. Le FGRE interviendra en garantie des éco-prêts sous plafond de ressources, notamment les éco-prêts Habiter Mieux destinés aux ménages bénéficiaires du programme Habiter Mieux « sérénité » de l'Anah. Le financement du fonds sera assuré pour les trois prochaines années par un programme de certificats d'économies d'énergie (CEE) porté par la Société de gestion des financements et de la garantie de l'accession à la propriété (SGFGAS). A cette fin, le présent arrêté porte validation du programme « FGRE » dans le cadre du dispositif des CEE.

Diagnostic de performance énergétique : actualisation de l'étiquette climat

(arrêté du 11.5.18 : JO du 15.4.18)

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) d'un bâtiment se définit comme un document contenant la quantité d'énergie consommée ou estimée lors d'une utilisation normalisée et une classification suivant une étiquette de A à G pour que les usagers puissent évaluer sa performance énergétique (CCH : L.134-1). Des recommandations sont jointes au DPE. Lors de la vente d'un bien immobilier, le DPE doit être communiqué au futur acquéreur (CCH : L.134-3).

Le DPE est constitué d'une double étiquette précisant la consommation d'énergie primaire (« étiquette

énergie ») et le rejet d'émission de gaz à effet de serre lié à la quantité annuelle d'énergie consommée (« étiquette climat »). Ainsi, la valeur à retenir pour les émissions de dioxyde de carbone consécutives aux consommations d'énergie des réseaux de chaleur ou de froid est précisée à l'annexe 7 de l'arrêté du 15 septembre 2006, pour les bâtiments proposés à la vente. Cette valeur est actualisée par [le tableau en annexe](#) du présent arrêté, à partir des données d'exploitation 2016.

Ce texte entre en vigueur à compter du 1^{er} mai 2018 en France métropolitaine.

Urbanisme

Modalités d'utilisation de drones pour les communes afin de procéder aux contrôles des propriétés privées

(Rép. Min n° 1425 : JO Sénat du 11.1.18)

L'utilisation de drones (ou des « aéronefs télépilotes ») est précisée par deux arrêtés (arrêtés du 17 décembre 2015). Il s'agit de concilier la sécurité des personnes et des biens au sol tout en permettant leur utilisation. En effet, la question posée au ministre était celle de l'utilisation de drones pour procéder à des contrôles de propriétés privées afin de relever d'éventuelles infractions aux règles d'urbanisme.

Pour mémoire, l'administration de la preuve en matière pénale est gouvernée par un principe de liberté (Code de procédure pénale : art. 427).

Toutefois, la collecte des preuves ne doit pas avoir été recueillie dans des circonstances consécutives d'une infraction et sans prendre en compte le respect de la vie privée. Ainsi, la réalisation d'images en utilisant un drone survolant une propriété privée « peut être considérée comme une ingérence dans la vie privée ». Il existe des exceptions mentionnées à l'article 706-96 du Code de procédure pénale permettant de déroger au respect de la vie privée et familiale (Convention européenne des droits de l'homme : art. 8).

Par conséquent, le constat d'une infraction en matière d'urbanisme sur une propriété privée à l'aide d'un drone peut être considéré comme illégal « dès lors que la zone contrôlée est inaccessible aux regards ».

Collectivités locales

Classement des communes en ZRR

(arrêté du 22.2.18 : JO du 31.3.18)

Le classement des communes en zones de revitalisation rurale (ZRR) permet aux entreprises et organismes d'intérêt général de bénéficier d'exonérations sociales et fiscales. Elles ont été redéfinies par l'article 45 de la loi du 29 décembre 2015 en fixant deux critères de classement : la densité de population et le revenu par habitant, le classement se faisant désormais par intercommunalité. Les communes de montagne ne répondant plus à ces critères continuent toutefois de bénéficier des effets de ce classement pendant trois ans, comme les communes qui auraient dû sortir du classement au 1^{er} juillet 2017.

Le présent arrêté modifie en conséquence l'arrêté du 16 mars 2017 fixant la liste des communes classées en ZRR.

Précisions sur l'expérimentation du droit de dérogation des préfets

(circulaire du 9.4.18)

Le gouvernement permet à certains préfets (décret n°2017-1845 du 29.12.17), à titre d'expérimentation et pour une durée de deux ans, de déroger à certaines dispositions réglementaires pour un motif dit « d'intérêt général » combiné avec l'existence de circonstances locales (cf. [Habitat Actualité n° 160](#)).

Cette circulaire, adressée aux préfets concernés par l'expérimentation, rappelle la définition et les objectifs poursuivis par le décret. Afin d'accompagner et faciliter « la réalisation de projets ou de démarches » dans les territoires d'outre-mer et plus particulièrement pour les îles de Saint Barthélemy et de Saint-Martin qui sont en « phase de reconstruction et de gestion d'une situation post-crise », la circulaire définit les conditions de mise en œuvre de ce droit et liste les secteurs d'activité inclus et exclus de l'expérimentation.

Cette dérogation n'est possible que si elle poursuit l'un des trois objectifs suivants :

- alléger les démarches administratives définies comme « un échange normé avec l'administration concernant les particuliers, les entreprises ou les collectivités territoriales »,
- réduire les délais de procédure,
- favoriser l'accès aux aides publiques.

Les préfets ne peuvent déroger aux dispositions réglementaires que si elles se rattachent à l'une des sept matières suivantes :

- les subventions, concours financiers et dispositifs de soutien en faveur des acteurs économiques, des associations et des collectivités territoriales,
- l'aménagement du territoire et la politique de la ville,
- l'environnement, l'agriculture et les forêts,
- la construction, le logement et l'urbanisme,
- l'emploi et l'activité économique,
- la protection et la mise en valeur du patrimoine culturel,
- les activités sportives, socio-éducatives et associatives.

La décision de dérogation prend la forme d'une décision individuelle motivée en droit et par les circonstances du cas d'espèce ; toute décision réglementaire est exclue du champ de l'expérimentation.

Le recours à la dérogation ne doit pas entraîner une atteinte disproportionnée aux objectifs poursuivis par les dispositions auxquelles il est dérogé, ni contrevenir à des normes législatives, constitutionnelles, européennes ou internationales de la France.

Toute décision qui serait susceptible de porter atteinte aux intérêts de la défense ou de la sécurité des

personnes ou des biens est exclue du champ d'application de l'expérimentation.

Bien que la décision de déroger à certaines dispositions réglementaires relève du pouvoir discrétionnaire du préfet, ils peuvent, en cas de doute, solliciter un appui juridique par la Direction de la modernisation et de l'action territoriale (DMAT).

Programme « Action cœur de ville »

(Ministre de la Cohésion des territoires, mars 2018)

Le ministère de la Cohésion des territoires publie, à l'occasion du Comité de pilotage « Action cœur de ville » du 26 mars 2018, un dossier de presse détaillant le calendrier et les étapes du plan. Destiné à la revitalisation des centres-villes, ce plan devrait mobiliser plus de cinq milliards d'euros sur cinq ans, dont 1,2 milliard apporté par l'Anah pour la réhabilitation et l'amélioration de la performance énergétique des logements et 1,5 milliard d'Action Logement pour acquérir et réhabiliter des immeubles en centre-ville.

[La liste des 222 villes](#) sélectionnées pour bénéficier d'une convention de revitalisation est jointe au dossier de presse.

Une instruction aux préfets en date du 16 avril 2018 vise à annoncer la liste des communes retenues pour être bénéficiaires du programme « Action cœur de ville », et présenter la procédure d'engagement du conventionnement pluriannuel avec les villes retenues et leur intercommunalité. Elle mentionne la mise en place d'un portail dédié, www.coeurdeville.gouv.fr, qui a pour objectif de recenser les actions menées et de valoriser les réalisations exemplaires.

En savoir plus : lire la circulaire



Professionnels

Tarifs réglementés des professions juridiques et judiciaires : nouvelle procédure de transmission des données

(décret n° 2018-200 du 23.3.18 : JO du 25.3.18)

Par décision du 24 mai 2017, le Conseil d'Etat a annulé l'article R.444-21 du Code de commerce, qui organisait le recueil de données statistiques, portant sur la comptabilité des offices et des études, nécessaires à la détermination de la réglementation tarifaire.

Pour mémoire, la réforme tarifaire mise en place par la loi du 6 août 2015 vise à fixer des tarifs pour sept professions juridiques réglementées (notaires, huissiers, commissaires-priseurs judiciaires, greffiers de tribunal de commerce, avocats en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de suretés judiciaires) qui prennent en compte les coûts pertinents du service rendu et une rémunération

raisonnable, définie sur la base de critères objectifs (Code de commerce : L. 444.1).

Pour déterminer des tarifs qui prennent en compte les « coûts pertinents » du service rendu, la partie réglementaire du Code de commerce prévoit que les professionnels en exercice tiennent une comptabilité analytique et transmettent chaque année à leurs instances professionnelles (Conseil supérieur du notariat, Chambre nationale des huissiers de justice, ...), par l'intermédiaire des instances professionnelles régionales ou départementales, des informations statistiques permettant de connaître de façon très fine la structure de leur activité.

À l'occasion d'une saisine en annulation pour excès de pouvoir des textes réglementaires du 26 février 2016, le Conseil d'Etat a jugé que le recueil de ces informations portait une atteinte illégale au secret industriel et commercial. En effet, au niveau départemental et régional, ces instances sont

composées par des professionnels en activité dans le même ressort géographique que celui des offices et études faisant l'objet du recueil statistique. Ces professionnels peuvent ainsi avoir accès à des informations sur la santé financière et la stratégie commerciale de potentiels concurrents. Le Conseil d'Etat retenait que le décret se « borne » à renvoyer à un arrêté conjoint la définition des modalités de transmission sans l'assortir de garantie permettant de protéger le secret industriel et commercial des professionnels auprès des instances professionnelles, en particulier départementales et régionales. Une nouvelle forme de transmission, dans laquelle les instances régionales ou départementales sont désormais absentes, est fixée par le texte

réglementaire. Chacune des instances professionnelles habilitera une ou plusieurs personnes chargées d'assurer la collecte, la vérification, l'agrégation et la transmission des données. Elles auront seules accès aux informations des professionnels recueillies et ne devront pas exercer la profession pour laquelle elles effectuent la collecte des informations.

En outre, à la suite de l'arrêté du 28 octobre 2016 (cf. [Habitat Actualité n°154](#)), le décret actualise le tableau 5 annexé à l'article R.444-3 du Code de commerce qui fixe les prestations des notaires soumises au barème. Sont notamment intégrées des rubriques relatives à la promesse de vente de plus de 18 mois, au certificat de la loi Carrez et au droit local d'Alsace Moselle.



Droit général

Lettre recommandée électronique : nouvelles modalités d'application

(décret n° 2018-347 du 9.5.18 et avis de l'ARCEP n° 2017-0462 du 18.4.17 : JO du 12.5.17)

A partir du 1^{er} janvier 2019, les lettres recommandées électroniques doivent respecter les exigences réglementaires fixées par le décret du 7 mai 2018. Ce texte, pris en application de la loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique (art. 93), définit les conditions de garantie de l'équivalence des envois de lettres recommandées électroniques avec celui des lettres recommandées « papier ».

De nouvelles dispositions sont ainsi insérées dans le Code des postes et des communications électroniques (R.53 à R.53-4) avec notamment :

- le rappel du principe de l'équivalence des envois tel qu'il est défini par la loi (R.53),
- les conditions de vérification initiale de l'identité de l'expéditeur et du destinataire (R.53-1),
- le contenu de la preuve du dépôt électronique de l'envoi (R.53-2),
- les modalités de réception de la lettre électronique : information par le prestataire, transmission au destinataire après acceptation de ce dernier, sort de la lettre en cas de refus de réception ou de non-réclamation, accès de l'expéditeur aux informations pendant un an (R.53-3),
- la responsabilité du prestataire en cas de retard dans la réception ou de perte des données (R.53-4).

Le texte abroge également, à partir du 1^{er} janvier 2019, le décret du 2 février 2011 relatif à l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique pour la conclusion ou l'exécution du contrat.

En savoir plus : lire les analyses juridiques n°2016-28, n°2015-30 et avis de l'ARCEP n° 2017-0462

Achat en indivision

(Cass. Civ I 10.1.18)

Tout bien acquis en indivision appartient à chaque indivisaire à hauteur de ce qui est mentionné dans l'acte de vente et non selon l'apport financier réel (Code civil : art. 815 dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016). Au moment de la revente du bien, les co-indivisaires doivent donc se partager le prix en appliquant la quote-part de propriété prévue dans l'acte de vente. La Cour de cassation rappelle cette règle à l'occasion d'un litige entre co-indivisaires. En l'espèce, un couple avait acheté un terrain en indivision pour y construire une maison. Lors de la vente du bien, l'un d'eux avait contesté le partage en invoquant son apport plus important pour la construction de la maison.

La Cour d'appel avait recalculé la part de propriété de l'un et de l'autre en tenant compte de l'origine des fonds, personnelle ou commune, pour en conclure que celui qui avait apporté le plus de fonds lors de la construction de la maison était propriétaire du bien à hauteur de deux tiers, contre un tiers pour l'autre.

La Cour de cassation annule l'arrêt de la Cour d'appel et rappelle la règle posée par le Code civil : peu importent les modalités de financement, la propriété se détermine par application des quotes-parts mentionnées dans l'acte authentique de vente. Le terrain ayant été acquis par moitié appartient par moitié à ses deux propriétaires. La propriété des constructions édifiées sur le terrain doit donc suivre la même proportion, sans qu'il y ait lieu de savoir qui a payé les bâtiments.

Propositions, projets

Projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

Le projet de loi portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a été présenté au Conseil des ministres du 4 avril 2018. Il est organisé en quatre titres : construire plus, mieux et moins cher, évolutions du secteur du logement social, répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale et améliorer le cadre de vie. Ce texte a été élaboré après un processus de concertation qui a pris la forme d'une consultation numérique auprès des partenaires et du grand public, puis la tenue d'une conférence de consensus. Cette conférence de consensus s'est déroulée autour des cinq thèmes suivants : le rôle et la place des collectivités territoriales dans la politique du logement,

l'accélération de la construction de logements et les enjeux liés à la simplification des normes de construction et d'urbanisme, les enjeux et évolutions du secteur social, les enjeux du secteur privé et la revitalisation des centres-villes des villes moyennes et les enjeux attachés à la cohésion des territoires.

Le projet de loi sera examiné en première lecture en séance plénière à l'Assemblée nationale à la fin du mois de mai et va suivre une procédure accélérée, pour une promulgation du texte prévue à l'été ou l'automne 2018.

60 articles de ce projet sont analysés ci-après, dans la version présentée en conseil des ministres (il en comporte 65 au total).

Construire plus, mieux et moins cher

Mise en place du contrat de projet partenarial d'aménagement et des grandes opérations d'urbanisme

(ELAN : art. 1, 2 et 3 / CU : nouveaux art. L.312-1 à L.312-8, L.102-14 à L.102-15, nouvel art. L. 422-3-1 et art. L.102-12 à L.102-13, L.132-7, L. 300-6-1, L. 321-23, L. 321-29, L. 422-2 modifiés / CU : L. 321-18 à L. 321-20 abrogés)

■ Création du projet partenarial d'aménagement

Pour faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement complexes comportant notamment des programmes de logements dans les territoires tendus, l'article 1^{er} créerait un nouvel outil nommé le Projet partenarial d'aménagement (PPA). De nature contractuelle, il serait conclu entre l'Etat et l'intercommunalité à fiscalité propre, la métropole de Lyon, la ville de Paris ou un Établissement public territorial (EPT) de la métropole du Grand Paris. D'autres acteurs publics (les communes, le département, la région, les établissements publics, les sociétés publiques locales) et privés auraient la possibilité d'être associés à la définition et aux modalités de mise en œuvre du projet (moyens humains et financiers) : ils pourraient également signer ce contrat. La création d'un PPA n'engendrerait pas, automatiquement, la création d'une grande opération d'urbanisme.

■ Mise en place du nouvel outil juridique : les grandes opérations d'urbanisme

Dans le cadre de la signature d'un contrat dit PPA et au regard « de ses dimensions ou de ses caractéristiques, sa réalisation requiert un engagement conjoint spécifique de l'Etat et de la collectivité ou l'établissement public cocontractant », une opération d'aménagement supracommunale pourrait être définie comme « grande opération d'urbanisme » (CU : nouvel art. L. 312-3). Il ne serait pas possible de créer une Grande opération d'urbanisme (GOU) sans avoir signé le contrat de PPA.

La GOU permettrait à la commune de transférer la maîtrise d'ouvrage des équipements publics à l'intercommunalité. Ces derniers devraient posséder un intérêt métropolitain et communautaire : la délivrance des autorisations d'urbanisme serait effectuée par l'EPCI à l'intérieur du périmètre de la GOU (CU : nouvel art. L. 312-4). Elle serait créée par délibération de l'intercommunalité sauf en cas de refus de la commune. Dans cette hypothèse, elle serait créée par la délibération du préfet du département (CU : nouvel art. L.312-4).

L'instauration de la GOU permettrait de mettre en place une Zone d'aménagement différé (ZAD), dans laquelle s'appliquerait le droit de préemption urbain, sur une partie ou sur l'ensemble du territoire (CU : nouvel art. L.312-6).

Par ailleurs, l'article 3 du présent projet de loi permettrait d'accélérer la mise en compatibilité des documents d'urbanisme et l'adaptation des normes de rang supérieur avec le projet défini par la GOU (CU : L. 300-6-1).

■ Précisions relatives aux régimes des opérations d'intérêt général et des établissements publics d'aménagement

D'une part, le régime des Opérations d'intérêt général (OIN) serait adapté par l'article 2 du projet de loi (CU : art. L.102-12 à L.102-13 modifiés et nouveaux art. L.102-14 et L.102-15). Ainsi, au sein du périmètre de l'OIN, une zone d'aménagement différé sur une partie ou sur l'ensemble du territoire pourrait être délimitée.

D'autre part, l'article 3 autoriserait la modernisation du cadre juridique des Établissements publics d'aménagement (EPA). Dans le cadre d'une OIN ou d'une GOU, les EPA pourraient, en dehors du périmètre de compétence défini dans leurs statuts, réaliser des projets d'aménagements pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales ou des EPCI (CU : art. L. 321-23, II et art. L. 321-29, II).

Les mesures seraient mises en œuvre dès la publication de la loi, à l'exception des dispositions

nécessitant des mesures réglementaires (création de nouvelles OIN ou modifications des OIN existantes).

Participation du public : simplification des procédures

(ELAN : art. 4 / CE : L. 123-19 / CGCT : L. 2122-22)

L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet. Il s'agit de garantir la participation du public au projet en cours d'élaboration.

Ainsi, lors de l'approbation globale d'un projet, d'un plan ou d'un programme, une enquête publique est réalisée en principe pour tous les projets susceptibles d'avoir des effets sur l'environnement et soumis à étude d'impact (Code de l'environnement : L.123-2).

Pour les projets exemptés d'enquête publique, mais faisant tout de même l'objet d'une évaluation environnementale, une consultation électronique permet de recueillir l'avis du public de façon dématérialisée (Code de l'environnement : L. 123-19, II).

A la suite de la récente réforme de l'évaluation environnementale ([ordonnances n° 2016-58 du 3.8.16](#) et [n° 2017-80 du 26.1.17](#), cf. [Habitat actualité n°161](#)), l'article 4 du projet de loi propose d'y apporter deux modifications dans le but de simplifier les procédures de participation du public.

Afin de simplifier la mise en place de la procédure de la ZAC, la disposition prévue au I de l'article 4 du projet de loi supprimerait le mot « création » de l'article L. 123-2 du Code de l'environnement. Les processus de création et de réalisation de la ZAC seraient donc exemptés d'enquête publique et soumis à participation du public par voie électronique.

Le second point concernerait l'autorité compétente pour organiser la mise à disposition des études d'impact par voie électronique. L'article L. 123-19 du Code de l'environnement dispose que la participation du public par voie électronique est organisée par l'autorité compétente pour autoriser ces projets. La délibération du conseil municipal est donc nécessaire. Or, l'organisation d'une délibération est complexe et implique de nombreux travaux préparatoires et des délais importants qui sont inadaptés avec ce type de procédure. C'est pourquoi la disposition prévue au II de l'article 4 du projet de loi permettrait au maire (ou au président de l'EPCI), par délégation du conseil municipal, de procéder lui-même à cette organisation en ajoutant un point 29 à l'article L. 2122 du CGCT.

Ces deux évolutions ont pour objectif de mettre rapidement à disposition du public les résultats de l'étude d'impact.

Opérations d'aménagement : simplification des procédures

(ELAN : art. 5 / CU : L. 311-4 / article 1^{er} de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985)

Les opérations d'aménagement ont pour objectif de mettre en œuvre un projet urbain dans son ensemble. Pour ce faire, les collectivités territoriales délivrent des

autorisations afin de procéder à l'aménagement du territoire (CU : L. 300-1).

Or, la combinaison de plusieurs dispositifs d'autorisation engendre des délais et des coûts importants. L'article 5 du projet de loi s'emploie à ajuster et fluidifier trois procédures pour faciliter leur mise en œuvre dans le cadre d'un projet global : le versement de la participation en ZAC à maîtrise foncière partielle, la législation des ZAC et le régime juridique du concessionnaire d'une opération d'aménagement pour la réalisation de bâtiments publics dans le cadre d'une ZAC.

La première mesure vise à simplifier les circuits financiers d'une ZAC à maîtrise foncière partielle. L'article 5 du projet de loi compléterait la partie législative du Code de l'urbanisme (CU : article L. 311-4) afin de permettre aux constructeurs, même s'ils n'ont pas acquis leurs terrains auprès des aménageurs, de leur verser directement la participation aux équipements publics. Cela éviterait ainsi de passer par une convention conclue entre la collectivité territoriale et le constructeur pour préciser les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement, ce qui est le cas actuellement.

La seconde mesure vise à moderniser le régime des opérations d'aménagement afin d'accélérer la construction. Cet article habiliterait le gouvernement pour une durée d'une année à légiférer par voie d'ordonnance sur le régime de la ZAC dans sa globalité, tout en respectant les principes fondamentaux et les objectifs généraux fixés par le Code de l'environnement. Un projet de loi de ratification serait déposé devant le Parlement dans un délai de six mois à compter de la publication de l'ordonnance.

La troisième mesure vise à sécuriser la législation en vigueur : l'article 5 du projet de loi ELAN permettrait à l'aménageur d'exercer la maîtrise d'ouvrage des bâtiments publics pour le compte de la collectivité dans le cadre de sa concession sans être soumis à la loi du 12 juillet 1985 dite « loi MOP » (CU : L.300-4).

Favoriser la libération du foncier

(ELAN : art. 6, 7 et 8 / Code général de la propriété des personnes publiques : L. 3211-6, 7, 7-1 / CCH : L. 342-2, L. 443-11 et CU : art. L210-1, L. 211-1, L. 212-1, L. 240-1 et L. 321-4)

■ Accélération de la libération du foncier public

Le Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP : art. L. 3211-7 et L. 3211-13-1) prévoit une procédure de décote aux termes de laquelle l'État et ses établissements publics peuvent céder des terrains de leur domaine privé à un prix inférieur à leur valeur vénale afin de permettre la réalisation de programmes de logements, notamment sociaux. Ces articles réservent la mise en œuvre de la procédure de décote à des projets « comportant essentiellement du logement » (75 % de la surface de plancher totale du projet dédiée au logement). L'article L. 3211-7 du CGPPP conditionne la cession avec

décote à un engagement à livrer les logements dans un délai de cinq ans.

Le projet de loi propose de définir les modalités de cession à l'amiable, sans mise en concurrence, d'immeubles bâtis ou non bâtis du domaine privé de l'État à une collectivité, un EPCI ou à l'opérateur désigné par le contrat, dans le cadre d'un PPA. Cette mesure vise à accélérer le lancement d'opérations d'aménagement comprenant notamment des logements, en mettant à disposition un ou plusieurs ensembles de terrains de l'État.

Le seuil de surface de plancher consacrée au logement à partir duquel la procédure de décote est applicable serait abaissée afin de faciliter le montage de projets urbains mixtes, notamment dans les zones de moindre tension du logement. La possibilité de déroger au délai de cinq ans de réalisation des logements pour toutes les cessions avec décote serait également ouverte quelle que soit la surface de l'opération, sous réserve qu'une première tranche soit livrée dans le délai de cinq ans.

Enfin, pour diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire seraient intégrés à la liste des logements pouvant bénéficier de la décote.

■ Développer l'intervention de la foncière publique solidaire

Créée par l'article 50 de la loi du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain, la Foncière publique solidaire (FPS) est une société anonyme qui a pour vocation d'alléger le coût du foncier pour accélérer la construction de logements, dont une majorité de logements sociaux. Constituée à parité stricte entre l'Etat et la Caisse des dépôts et consignations, la FPS va acquérir, aux termes de son plan d'affaires, du foncier à la fois auprès de l'Etat, à prix préférentiel, et, auprès de tiers privés, à conditions de marché. Les logements réalisés sur ce foncier comporteront au moins 50 % de logements sociaux.

L'article L.3211-7-1 du CGPP qui permet à la FPS d'exercer un droit de priorité sur certaines cessions serait modifié et les termes d'« actifs immobiliers » et de « superficie » seraient remplacés par les termes « terrains bâtis ou non » et « périmètre », pour apporter plus de précision.

Par ailleurs, pour permettre le contrôle de l'activité de service d'intérêt économique général de la FPS, la réglementation relative à l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) serait modifiée afin qu'elle assure ce contrôle.

Enfin, l'article 8 du projet de loi a pour objectif de simplifier et harmoniser divers outils d'intervention foncière afin de faciliter la mise en œuvre par les différents acteurs locaux d'une politique foncière efficace. Il étendrait notamment aux EPT du Grand Paris la possibilité de créer des zones d'aménagement différé. Ces mesures visent à rétablir la possibilité pour les EPF d'Etat d'acquérir des logements sociaux en vue de leur démolition dans le cadre d'opération de renouvellement urbain, limiter la

délégation du droit de préemption du préfet aux SEM agréées dans les communes carencées, maintenir le droit de préemption du préfet dans les parties actuellement urbanisées d'une commune carencée revenue au RNU, suite à la caducité du POS, étendre aux EPT du Grand Paris la possibilité de créer des zones d'aménagement différé, étendre la subdélégation de l'exercice du droit de priorité pour l'acquisition de biens en décote et enfin permettre aux EPF d'Etat d'agir dans le cadre des emplacements réservés et de gérer les procédures de délaissement.

Encourager la transformation de bureaux en logements

(ELAN : art. 9 / CU : L. 152-6)

Les opérations de transformation de bureaux en logements nécessitent de lourds investissements alors que les opérations de construction de bureaux sont souvent plus rentables.

L'article 9 du projet de loi, dans le but de favoriser la transformation de bureaux en logements, modifierait la partie législative du CU en :

- accordant un bonus de 10 % supplémentaire en cas de transformation d'une construction en logements par toute technique constructive (reconstruction, rénovation, réhabilitation). Le champ de la dérogation actuellement accordée par l'autorité compétente serait modifié dans ce sens au 3° de l'article L. 152-6 du CU ;
- autorisant, pour ces opérations de transformation de bureaux en logements, une dérogation aux servitudes de mixité sociale prévues dans les zones urbaines ou à urbaniser des plans locaux d'urbanisme (CU : L. 151-15). L'article L. 152-6 serait modifié en ce sens.

Introduction de la catégorie d'immeuble de moyenne hauteur

(ELAN : art. 10 / Titre II du livre 1^{er} du CCH modifié / CCH : L. 122-1 et L. 122-2 remplacés par L. 122-1 nouveau)

L'article 10 du projet de loi introduit la notion d'immeuble de moyenne hauteur pour faciliter la réversibilité de bureaux en logements en rapprochant leurs exigences normatives. En effet, actuellement, la limite de passage en immeuble dit « de grande hauteur » est de 50 mètres pour l'habitation et de 28 mètres pour les bureaux ; or, ces limites, justifiées autrefois par l'accès des services de secours, ne correspondent plus à la réalité des interventions actuelles.

Ainsi, cette nouvelle classe d'immeuble dit de « moyenne hauteur » concernerait les immeubles compris entre 28 et 50 mètres et pour lesquels une réglementation unique s'appliquerait. Ceci devrait faciliter la réhabilitation et le changement d'usage et encourager le développement d'immeubles de bureaux de plus de 28 mètres de haut.

Cette mesure consisterait à modifier le titre II du CCH, en complétant et fusionnant les actuels articles L. 122-1 et L. 122-2 en un seul article (CCH : L.122-1).

Extension du dispositif de réquisition de logements avec attributaire à l'hébergement d'urgence

(ELAN : art. 11 / CCH : L. 642-1, L. 642-3, L. 642-4, L. 642-5, L. 642-15, L. 642-23)

La procédure de réquisition de logements avec attributaire permet de loger des personnes sous conditions de ressources en raison de leurs mauvaises conditions de logement mais ne permet pas de créer une offre d'hébergement supplémentaire. L'article 11 du projet de loi étend la procédure de réquisition actuelle de logements avec attributaire (CCH : L. 642-1 à L. 642-17) à l'hébergement d'urgence de personnes sans-abris en modifiant l'article L. 642-5 du CCH.

Par conséquent, les modalités applicables à la réquisition des locaux seraient adaptées à l'hébergement d'urgence : la durée de réquisition serait réduite (deux ans au lieu de six ans), mais pourrait être portée à quatre ans si les travaux de mise en conformité avec les normes requises l'exigeaient.

Afin d'étendre ce dispositif à l'hébergement d'urgence de personnes sans-abris, les articles, L. 642-3 à L.642-5, L. et L. 642-23 du CCH seraient également modifiés.

Sécurisation de la remise en vigueur des POS lors de l'annulation ou de déclaration d'illégalité du document d'urbanisme

(ELAN : art. 12 / CU : L.174-6)

Lorsqu'un document d'urbanisme (ou une carte communale) est annulé ou déclaré illégal depuis le 31 décembre 2015, le POS antérieur est remis en vigueur bien qu'il soit caduc. De même, lors de l'annulation du PLU, l'ancien POS peut être révisé, pendant deux années suivant la décision du juge à condition que cette révision ne modifie pas l'économie générale du plan et ne réduise pas une zone naturelle ou agricole protégée (CU : L.156-34). Cette exception au principe de caducité des POS peut entrer en contradiction avec les objectifs d'intégrer les enjeux environnementaux tels que la lutte contre l'étalement urbain dans les PLU(i) et peut engendrer une insécurité juridique des autorisations d'urbanisme délivrées.

Ainsi, l'article 12 du projet de loi modifierait l'article L.174-6 du CU en limitant la remise en vigueur transitoire du POS pour une période d'un an. De plus, le POS ne pourrait plus faire l'objet d'aucune procédure d'évolution. A défaut de PLU(i) ou de carte communale exécutoire à l'issue de ce délai, le règlement national d'urbanisme devrait s'appliquer sur le territoire : la collectivité territoriale ne pourrait octroyer d'autorisations d'urbanisme qu'à la condition d'obtenir l'avis conforme du préfet (CU : L.422-6).

Simplification de la hiérarchie des normes des documents d'urbanisme

(ELAN : art. 13 / CU : L.131-1 à L.131-7, L.141-1 à L.141-2, L.143-40, L.143-41, L.153-49 et L.153-50 modifiés / CGCT : 4^{ème} partie, Livre II, Titre V, Chap. 1er)

Il existe une hiérarchie entre les documents d'urbanisme, avec des conséquences sur leur opposabilité. Trois niveaux sont à distinguer du plus strict au moins strict :

- la conformité est l'application à l'identique de la norme supérieure sans que la collectivité territoriale ne puisse l'adapter ;
- la compatibilité consiste à respecter les grandes orientations d'un document d'urbanisme s'imposant aux autres : par exemple, un PLU doit être compatible avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) (CU : L.131-4) et un SCoT doit être compatible avec les dispositions relatives aux lois montagne ou littoral (CU : L.131-1) ;
- la prise en compte n'est pas définie par le CU, toutefois la jurisprudence la caractérise comme un principe de « non remise en cause » : par exemple, les SCoT doivent prendre en compte les objectifs du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ou les plans climat-énergie territoriaux (CU : L.131-2). Il s'agit du niveau le moins « rigoureux » de l'opposabilité.

L'obligation de respecter cette hiérarchie des normes entre les documents d'urbanisme et les documents de planification tels que le SCoT impose des délais de mise en compatibilité.

Afin de limiter les risques d'insécurité juridique induit par l'obligation de compatibilité ou de prise en compte des documents d'urbanisme de rang supérieur et d'améliorer la lisibilité du droit, l'article 13 prévoit des mesures de nature législative suivant ces objectifs. Il s'agirait notamment de réduire le nombre de documents opposables aux SCoT, aux documents d'urbanisme (PLU(i), POS) ou aux cartes communales tout « en prévoyant les conditions et modalités de cette opposabilité, notamment en supprimant le lien de prise en compte au profit de la seule compatibilité ». La réforme de la hiérarchie des normes pourrait impacter certaines dispositions législatives du CU dont celles liées au contenu du SCoT (Livre 1er, Titre IV, Chapitre 1er) et celles relatives au SRADDET contenues dans le Code général des collectivités territoriales pour « tirer les conséquences de la suppression du lien de prise en compte » (étude d'impact du projet de loi ELAN).

Ces mesures seraient définies par voie d'ordonnances prévues par l'article 38 de la Constitution, dans une période de 18 mois à compter de la publication du projet de loi. Un projet de loi de ratification serait déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance. La mise en œuvre des dispositions législatives issues de l'ordonnance donnerait lieu à la rédaction d'un décret en Conseil d'Etat.

Clarifier les dispositions relatives aux schémas d'aménagement régional

(ELAN : art. 14)

L'article 14 du projet de loi habilite le Gouvernement à procéder, par voie d'ordonnance, à une nouvelle rédaction des dispositions du Code général des collectivités territoriales relatives aux Schémas d'aménagement régional (SAR) des régions d'outre-mer afin d'actualiser, clarifier, simplifier et compléter ces dispositions et, ainsi, de sécuriser juridiquement les documents tout en facilitant leur application.

Avis de l'Architecte des bâtiments de France

■ **Procédures de lutte contre l'habitat indigne** (ELAN : art.15 / Code du Patrimoine : L.621-32, L.632-2, L.632-2-1, L.632-3)

Afin de faire primer les enjeux de sécurité et de salubrité dans les procédures de lutte contre l'habitat indigne, la portée de l'avis de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) serait modifiée pour le rendre simple c'est-à-dire qu'il ne s'imposerait pas à l'autorité compétente chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme pour certaines opérations, à savoir les opérations de résorption de l'habitat insalubre à titre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (Thirori) de l'Anah, menées pour l'exécution de mesures prescrites pour les immeubles à usage d'habitation déclarés insalubres à titre irrémédiable (CSP : L 1331-28) ou ayant fait l'objet d'un arrêté de péril (CCH : L 511-2) assorti le cas échéant d'une démolition ou d'une interdiction définitive d'habiter. En cas de silence de l'ABF, l'avis serait réputé donné.

Cette disposition s'appliquerait aux demandes d'autorisation déposées à compter du lendemain de la publication de la loi.

■ **Suppression de l'avis conforme en matière d'installations d'antennes de téléphonie mobile** (ELAN : art 15 / Code du patrimoine : L.632-2-1 nouveau et L. 621-32, L. 632-2 et L. 632-3)

Afin de faciliter et d'accélérer le développement des réseaux mobiles sur tout le territoire français, l'article 15 envisage de ne plus soumettre les projets d'installation d'antennes-relais de téléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche à un avis conforme de l'ABF, mais à un avis consultatif.

Cet avis ne s'imposerait donc plus au maire lors de la délivrance d'autorisations d'urbanisme et par conséquent, il bénéficierait d'un pouvoir décisionnaire plus étendu quant à l'opportunité d'autoriser ou non l'implantation d'antennes-relais.

Un nouvel article L. 632-2-1 serait créé dans le Code du patrimoine, et les articles L. 621-32, L. 632-2 et L. 632-3 seraient modifiés dans ce sens.

■ **Simplification des modalités de recours contre l'avis de l'ABF**

(ELAN : art 15 / Code du patrimoine : L. 632-2)

L'actuel article L. 632-2 du Code du patrimoine permet à l'autorité en charge de la délivrance des autorisations d'urbanisme (maire, président d'EPCI) d'exercer un recours contre un avis négatif de l'ABF dans le périmètre des abords des monuments historiques et des sites patrimoniaux remarquables.

Ce recours est examiné par le préfet de région qui statue après consultation de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture. Actuellement, l'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut rejet du recours.

Afin de simplifier cette procédure et d'accélérer la délivrance d'autorisations d'urbanisme, l'article 15 prévoit que le silence gardé par le préfet vaudrait acceptation et non plus refus.

L'article L. 632-2 du Code du patrimoine serait modifié dans ce sens.

Limitation des pièces nécessaires à la constitution du dossier d'autorisation d'urbanisme

(ELAN : art. 16 / CU : L. 423-1)

Il existe, sur le territoire français, des différences entre les pratiques des services instructeurs lors de la demande des pièces nécessaires à la constitution du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme. Les professionnels de la construction posent la question de l'égalité de traitement entre les pétitionnaires et des contrôles abusifs de la part des services instructeurs auxquels des demandes de pièces non justifiées peuvent conduire.

L'article 16 du projet de loi ajoute un alinéa, à l'article L. 423-1 du CU, qui précise quelles seraient les pièces exigibles pour la constitution du dossier.

Il s'agirait des pièces nécessaires à la vérification du respect du droit de l'Union européenne, des « règles relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords, des dispositions de salubrité ou de sécurité publique » ou d'une autre législation si le projet est concerné (immeuble de grande hauteur, établissement recevant du public, autorisation d'exploitation commerciale...). Ainsi, les services instructeurs ne pourraient plus solliciter d'autres pièces que celles exigées par cet article du CU.

Par ailleurs, afin de réduire les délais d'instruction des demandes d'autorisation pour la construction de logements collectifs, l'article 16 du projet de loi ELAN supprimerait la possibilité pour les maires de demander de joindre les plans intérieurs.

Diffusion de nouvelles données par les collectivités territoriales à l'Etat et accélération de la numérisation des demandes d'autorisation d'urbanisme

(ELAN : art. 17 / CU : nouveaux art. L.423-2 et L.423-3, L.426-1)

■ Rationalisation des données demandées aux collectivités dans le champ de l'urbanisme

Le Système d'informations et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux (SITADEL) est un fichier à finalité statistique regroupant les autorisations d'urbanisme, les Déclarations d'ouverture de chantier (DOC) et les Déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) délivrées par les collectivités territoriales. La base de données SITADEL rassemble les données suivantes pour les opérations de construction : les logements en nombre et les surfaces autorisées ou commencées, selon le type de construction ou le mode d'utilisation. La gestion de SITADEL a été confiée au Ministère de la Transition écologique et solidaire. Toutefois, la transmission des données s'est progressivement élargie à la DGFIP, à la DHUP ou aux services déconcentrés (DDT(M)) « pour optimiser le processus de la liquidation des taxes d'aménagement » (étude d'impact du projet de loi ELAN).

Afin d'étendre la nature des données transmises par les collectivités territoriales aux autorités étatiques et de prendre en compte la dématérialisation, l'article 17 créerait l'article L.423-2 dans le CU : « Les pièces des dossiers des demandes de permis et des déclarations préalables sont mises à la disposition de l'administration à des fins de contrôle, de traitement des taxes d'urbanisme, de suivi des changements relatifs aux propriétés bâties dans le cadre de l'assiette de la fiscalité directe locale, de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques ». Les articles L.423-1 et L.426-1 seraient également modifiés en conséquence.

Un décret en Conseil d'Etat préciserait les données transmises aux services de l'Etat (CU : R.431-34).

■ Dématérialisation de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme à compter du 1^{er} janvier 2022

La demande d'autorisation d'urbanisme est adressée soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la mairie de la commune où les travaux seront réalisés, soit déposée directement dans les locaux communaux (CU : R.423-1). A partir du 8 novembre 2018, une demande d'autorisation d'urbanisme pourra être adressée à la maire par voie électronique (Code des relations entre le public et l'administration : L.112-10 / décret n°2016-1491 du 7.11.2016 / cf. [Habitat Actualité n°153](#)).

L'article 17 compléterait cette procédure de Saisine par voie électronique (SVE) en créant une téléprocédure « leur permettant de recevoir et d'instruire sous forme dématérialisée les demandes

d'autorisation d'urbanisme à compter du 1^{er} janvier 2022 » (CU : nouvel art. L. 423-3). Toutefois, la dématérialisation concernerait les communes dont le nombre d'habitants serait supérieur à un seuil défini par un décret en Conseil d'Etat afin de limiter cette obligation à celles ayant des moyens informatiques adaptés. Un arrêté préciserait également les modalités de mise en œuvre (format de fichiers, taille minimale acceptée pour les pièces jointes) à destination des collectivités territoriales. Cette mesure s'appliquerait à l'espace métropolitain ainsi qu'aux départements et régions d'outre-mer.

Accessibilité : assouplissement normatif

(ELAN : art. 18 / CCH : L. 111-7-1)

Depuis la loi du 11 février 2005, l'accès de tous, et notamment des personnes handicapées, quel que soit le type de handicap (physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique), doit obligatoirement être assuré au moment de la construction ou de l'aménagement de logements, d'Établissements recevant du public (ERP), d'installations ouvertes au public et de lieux de travail (CCH : L.111-7). Les règles architecturales, les aménagements et les équipements intérieurs et extérieurs permettant l'accès de tous sont définis par les décrets du 17 mai 2006 et du 24 décembre 2015 (CCH : R. 111-18 et suivants) ainsi que par l'arrêté du 24 décembre 2015.

Partant du constat que « les exigences règlementaires sont à l'origine de difficultés constatées, notamment en terme de qualité d'usage des logements et d'adaptation aux besoins des utilisateurs, que ce soit dans le parc privé ou le parc social » (étude d'impact du projet de loi), le projet de loi propose d'assouplir les normes d'accessibilité selon les besoins de l'occupant avec la création de « logements évolutifs » (ou réversibles) en particulier dans les immeubles collectifs. Cette mesure doit permettre « d'adapter la configuration d'un logement aux occupants dont les besoins et les attentes peuvent être différents de ceux des personnes en situation de handicap » pour « libérer les constructeurs d'une partie des contraintes imposées par la réglementation actuelle » (étude d'impact du projet de loi).

Cet assouplissement permettrait qu'un même logement puisse être occupé, après la réalisation de travaux simples, par différentes personnes, quel que soit leur handicap.

L'article 18 du projet de loi prévoit ainsi de modifier l'article L.111-7-1 du CCH et de renvoyer à des décrets en Conseil d'État, pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées, le soin de fixer les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées. Ces décrets préciseraient notamment les règles :

- de construction de bâtiments d'habitation collectifs ainsi que les conditions dans lesquelles, en fonction des caractéristiques de ces bâtiments, un dixième de leurs logements, et au moins un logement, est accessible tandis que leurs autres logements,

évolutifs, peuvent être rendus accessibles à l'issue de travaux simples ;

- de construction de maisons individuelles ;
- de construction de logements vendus en l'état futur d'achèvement et faisant l'objet de travaux modificatifs de l'acquéreur ;
- de construction de logements locatifs sociaux ainsi que les modalités selon lesquelles ces organismes et sociétés garantissent la mise en accessibilité de ces logements pour leur occupation par des personnes handicapées, notamment les modalités techniques de réalisation des travaux de réversibilité qui sont à la charge financière des bailleurs et leur délai d'exécution, qui doit être raisonnable ;
- de construction de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente, ainsi que les exigences relatives aux prestations que ces logements doivent fournir aux personnes handicapées ; ces mesures sont soumises à l'accord du représentant de l'État dans le département après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité.

Cette mesure serait applicable dès la date d'entrée en vigueur de la loi, c'est-à-dire le lendemain de sa publication au Journal officiel. De nouveaux textes réglementaires devraient toutefois être publiés pour permettre l'effectivité de la mesure.

Adaptation par ordonnance du régime du contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan aux constructions préfabriquées

(ELAN : art.19)

L'article 19 propose une habilitation du Gouvernement, à adapter, par voie d'ordonnance, le régime du contrat de construction avec fourniture de plan au cas de la réalisation de maisons préfabriquées. Dans le cadre de ces réalisations, le constructeur assure la fabrication, la pose et l'assemblage sur le chantier d'éléments préfabriqués sur un site de production distinct et réalise l'ouvrage. L'ordonnance devrait être prise dans un délai de six mois suivant la publication de la loi.

Pour mémoire, il ressort de la conférence de consensus sur le logement et de l'étude d'impact que la modification principale consisterait en l'adaptation de l'échéancier de paiement : le cadencement de l'actuelle grille d'appels de fonds « répond aux besoins de financement des constructeurs réalisant des maisons selon un avancement progressif du chantier (pose des parpaings/briques, mise hors d'eau, mise hors d'air, réalisation des façades...). Cet échéancier n'est pas adapté à la filière de la préfabrication, qui réalise en atelier, hors du chantier et en amont de celui-ci, l'essentiel des éléments qui constitueront la maison » (Etude d'impact du projet de loi).

On rappellera que cet échéancier figure dans la partie réglementaire du CCH.

Règles de la commande publique et OPH

(ELAN : art. 20 / Ordonnance n°2015-899 du 23.7.2015 et Code général des collectivités territoriales : L. 1414-2, CCH : L. 433-1)

L'article 20 concerne les règles de la commande publique applicables à la réalisation de logements par les offices publics de HLM. Il permettrait d'accélérer les procédures de construction de logements sociaux en prolongeant pour trois ans la possibilité de recourir à la procédure de conception-réalisation pour les organismes de logement social et en précisant diverses mesures liées aux marchés publics.

Individualisation des frais de chauffage

(ELAN : art. 21 / Code de l'énergie : L.241-9)

Les immeubles à usage principal d'habitation pourvus d'un chauffage collectif doivent comporter, lorsque cela est techniquement possible, une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur utilisée par logement (Code de l'énergie : L.241-9). Cette obligation, instaurée lors de la crise pétrolière par la loi du 29 octobre 1974, consiste à permettre à tout occupant d'un logement pourvu d'une installation de chauffage collectif de contrôler la quantité de chaleur utilisée et d'en maîtriser le coût.

Le projet de loi prévoit la modification de l'article L.241-9 du Code de l'énergie qui définit le principe de l'individualisation.

La première modification porterait sur le champ d'application de l'obligation d'individualiser les frais de chauffage :

- il serait désormais fait référence aux immeubles collectifs d'habitation ou mixte pourvus d'une installation centrale de chauffage, et non plus seulement « aux immeubles collectifs pourvus d'un chauffage commun ». Cette modification permettrait ainsi de recentrer l'individualisation aux immeubles d'habitation et d'exclure les bâtiments tertiaires du champ de l'obligation ;

- l'individualisation devrait permettre non seulement de déterminer mais aussi de réguler la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif ; en l'état du droit actuel, la régulation n'est pas visée par le texte législatif ;

- enfin, l'article L.241-9 du Code de l'énergie serait complété pour une application aux immeubles avec une installation centrale de froid avec l'obligation pour « tout immeuble collectif d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de froid » de comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer et de réguler la quantité de froid fournie à chaque local occupé à titre privatif.

La seconde modification permettrait d'assouplir la possibilité de dérogation en cas « d'impossibilité technique ou de coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage », issue de la loi TEPCV du 17 août 2015 (art. 26 et 27).

Le projet de loi propose de centrer la possibilité de dérogation pour impossibilité en raison du coût excessif sur un critère économique. Ainsi, le propriétaire d'un immeuble ne serait pas tenu

d'individualiser les frais de chauffage s'il démontre son coût excessif « au regard des économies attendues ». Cette mesure viserait à exonérer de l'obligation les immeubles pour lesquels le surcoût engendré par l'individualisation dépasse les gains résultants des économies attendues. Selon l'étude d'impact, cette mesure pourrait concerner environ 515 000 logements. Ces dispositions seraient d'application immédiate. Cependant, le décret du 30 mai 2016 devrait être modifié en conséquence.

VEFA : modalités de mise en œuvre de la garantie financière d'achèvement et vente de logements prêts à finir

(ELAN : art. 22 / CCH : L. 261-10-1, L. 261-11 et L. 261-15)
Le projet de loi prévoit deux séries de dispositions relatives à la VEFA pour les opérations de logements ou mixtes. Les premières clarifieraient la mise en œuvre de la garantie financière d'achèvement. Les secondes offrirait la possibilité pour l'acquéreur de se réserver l'exécution de certains travaux de finition ou l'installation de certains équipements.

■ Garantie financière d'achèvement

La loi du 3 janvier 1967 impose au vendeur de fournir à l'acquéreur une garantie de remboursement ou une Garantie financière d'achèvement (GFA). À propos de cette dernière, les textes sont silencieux sur les modalités de sa mise en œuvre, qu'il s'agisse de l'événement déclencheur de la garantie ou de son exécution.

Le projet prévoit de préciser deux points :

- la GFA pourrait être mise en œuvre par l'acquéreur en cas de défaillance financière, celle-ci étant caractérisée par l'absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble ;
- en cas de mise en œuvre de la garantie, le garant financier serait le seul bénéficiaire du solde du prix, même si le vendeur fait l'objet d'une procédure collective.

En outre, le projet prévoit d'offrir la possibilité au garant de faire désigner, par ordonnance sur requête, un administrateur ad hoc qui disposerait des pouvoirs du maître de l'ouvrage afin de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Ces dispositions devraient également concerner la vente d'immeuble à rénover (art. 22 4° / CCH : L. 262-7).

■ Exécution de certains travaux par l'acquéreur

Depuis plusieurs années, il est question d'aménager le cadre juridique de la VEFA ou de mettre en place un nouveau contrat de vente en l'état futur d'inachèvement pour le cas de logement prêt à finir ou de logement vendu « brut de béton » (cf. notamment proposition de loi n°3821 du 18 octobre 2011). Ainsi, aux termes de l'article 22 2° du projet de loi, le contrat préliminaire pourrait prévoir que l'acquéreur se réserve l'exécution de travaux de finition ou l'installation d'équipements qu'il se procurerait par ses

soins. Une mention en caractères très apparents préciserait que l'acquéreur accepte la charge et le coût de ces travaux à réaliser après la livraison de l'immeuble.

Inspiré des dispositions prévues dans le cadre du CCMI, l'avant-contrat préciserait notamment le délai dans lequel le vendeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux, si l'acquéreur change d'avis.

Ces dispositions et notamment la nature des travaux qui peuvent être réservés seraient précisées par décret en Conseil d'Etat.

Clarification du cadre juridique relatif au contrôle de conformité des constructions et des travaux et à la reconnaissance des infractions en matière d'urbanisme et de construction

(ELAN : art. 23 / CU : L. 461-1, L. 462-2, L. 480-12 et nouveaux art. L. 461-2, L. 461-3, L. 461-4 et L. 480-17 / CCH : L.151-1, L.152-4, L. 152-10 et nouveaux art. L.151-2, L. 151-3 et L.152-13)

Dès que la déclaration d'ouverture de chantier a été adressée à la mairie et pendant toute la durée de celui-ci, les agents publics peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications nécessaires et obtenir les documents techniques relatifs à la réalisation des bâtiments. Le Conseil constitutionnel précise que ce droit de visite n'est pas de nature à porter atteinte à l'inviolabilité du domicile (Cons. constit QPC n° 2015-464 du 9.4.15).

L'article 23 du projet de loi poursuit l'objectif de clarifier le droit applicable aux opérations de contrôle de la conformité en matière d'urbanisme et de construction, notamment le droit de visite, afin qu'il se conforme aux dispositions de l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme. Les mesures prévues à l'article 23 permettraient de concilier la protection du domicile tout en fixant un cadre juridique sécurisé pour les agents publics chargés d'effectuer les opérations de contrôle. Les dispositions pénales contenues dans le CU et le CCH seraient modifiées afin de renforcer les peines encourues s'il est fait obstacle à l'accomplissement des missions des agents publics.

Il s'agit également de distinguer, au sein de ces deux Codes, le contrôle administratif de la recherche et de la constatation des infractions : l'intitulé du Titre VI du Livre IV du CU serait précisé (« Contrôles administratifs de la conformité des constructions, aménagements, installations et travaux »).

■ Délai et mise en œuvre du droit de visite et de communication

L'article L.461-1 du CU, relatif au droit de visite pour les travaux achevés et en cours permettant d'accéder à une propriété privée, serait modifié : il pourrait s'exercer jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux pour que ce délai s'aligne sur le délai de prescription de l'action publique des délits. Actuellement, ce droit peut être exercé pendant trois années après l'achèvement des travaux (CU : L.461-1 / CCH : L. 151-1).

Une plage horaire serait fixée « entre 8 heures et 20 heures et, en dehors de ces heures, lorsque ces lieux sont ouverts au public » afin que le droit de visite s'exerce (CU : nouvel art. L.461-2). Concernant la visite des locaux à usage d'habitation, ils ne pourraient être visités qu'en présence de l'occupant et avec son accord.

Pour mémoire, ce droit est exercé par les agents de la police judiciaire, les agents de l'Etat et des collectivités territoriales commissionnés à cet effet par le maire ou par le ministre chargé de l'urbanisme.

■ Encadrement des visites en cas de refus d'accès à un domicile ou à un local

Si l'accès à un local à usage d'habitation était refusé, les visites seraient autorisées par ordonnance du juge des libertés et de la détention du tribunal de grande instance.

Il appartiendrait au juge de vérifier si la demande d'autorisation est fondée.

■ Modalités de notification de l'ordonnance du juge des libertés et de la détention et des visites autorisées

L'ordonnance serait notifiée sur place lors de la visite à l'occupant des lieux ou à son représentant, qui en recevrait copie intégrale contre récépissé ou émargement au procès-verbal de visite. Lorsque l'occupant ou son représentant ne serait pas présent, l'ordonnance serait notifiée, après la visite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification serait réputée faite à la date de réception figurant sur l'avis. Dans le cas où la réception n'aurait pas lieu, l'ordonnance serait notifiée par un acte d'huissier de justice.

La visite s'effectuerait en présence de l'occupant des lieux ou de son représentant. En cas d'absence de l'occupant des lieux, les agents ne pourraient réaliser la visite « qu'en présence de deux témoins qui ne seraient pas placés sous leur autorité » (CU : nouvel art. L. 461-3).

Un procès-verbal contenant la mise en œuvre de l'opération et les constatations réalisées serait dressé sur-le-champ par les agents qui ont procédé à la visite.

■ Moyens de recours

Le procès-verbal aurait l'obligation d'indiquer le délai et les voies de recours. Ainsi, l'ordonnance autorisant la visite pourrait faire l'objet d'un appel devant le premier président de la Cour d'appel suivant les règles prévues par le Code de procédure civile.

■ Conséquences pour les travaux réalisés sans autorisation

Dès lors que les agents ont constaté la réalisation d'une construction ou de travaux « sans permis ou sans décision de non-opposition à déclaration préalable ou en méconnaissance d'un permis ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable », le préfet ou le maire (ou le président de l'EPCI en cas de transfert de la compétence urbanisme) pourrait mettre en demeure l'auteur des travaux afin qu'il régularise la situation dans un délai

ne pouvant excéder six mois (CU : nouvel art. L.461-4).

■ Renforcement des sanctions en cas d'obstacle à la réalisation de la mission des agents publics

Dans les cas où le contrôle administratif et les missions liées à la recherche d'infractions réalisés par les agents publics seraient contrariés, la personne serait sanctionnée par six mois d'emprisonnement et 7 500 euros d'amende (CU : L. 480-12). Aujourd'hui, le fait de s'opposer au droit de visite est puni par une amende de 3 750 euros et, éventuellement, un emprisonnement d'un mois.

En outre, plusieurs mesures préciseraient les règles relatives aux opérations de recherche et de constatation des infractions (CU : nouvel art. L. 480-17).

L'ensemble de ces mesures s'appliqueraient à compter du jour suivant la publication de la loi.

Simplification du contentieux de l'urbanisme

(ELAN : art. 24 / CU : L. 442-14, L. 480-13, L. 600-1-2, L. 600-3, L. 600-5, L. 600-5-1, nouvel article L. 600-5-2, L. 600-6, L. 600-7, L. 600-8, L. 600-12, nouvel article L. 600-12-1, L. 600-13)

L'article 24 du projet de loi ELAN reprend en grande partie les propositions du rapport du groupe de travail présidé par Christine Maugué, « [Propositions pour un contentieux des autorisations d'urbanisme plus rapide et plus efficace](#) », remis le 11 janvier 2017 au ministre de la Cohésion des territoires. Les dispositions de cet article visent à renforcer la sécurité juridique, à améliorer la lutte contre les recours abusifs et faciliter la démolition de certaines constructions illégales.

■ Sécurisation des autorisations d'urbanisme

L'article 24 du projet de loi ELAN poursuit 3 objectifs distincts en matière sécurisation d'urbanisme.

Actuellement, lorsque l'annulation totale ou partielle du plan local d'urbanisme (PLU), quel que soit le motif, est prononcée, elle a pour effet de rendre immédiatement applicable le document d'urbanisme antérieur (CU : L. 600-12). L'article 24 poserait le principe selon lequel l'annulation ou l'illégalité d'un document d'urbanisme pour des raisons étrangères au droit des sols de la zone où a été délivré le permis de construire, les dispositions du document d'urbanisme resteraient applicables (nouvel article du CU : L. 600-12-1)

Ce raisonnement est repris concernant le permis d'aménager : un alinéa serait ajouté à l'article L. 442-14 du CU consacrant le maintien de l'application des règles lorsque le PLU serait postérieurement annulé dès lors que cette annulation n'aurait pas de lien direct avec les règles d'urbanisme de la zone relative au permis d'aménager.

Par ailleurs, la possibilité de demander la régularisation serait étendue aux déclarations préalables, et possible même après achèvement des travaux. Cette faculté serait particulièrement sollicitée puisque le refus du juge de faire droit à une demande d'annulation partielle doit être motivé. Les actuels

articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du CU seraient modifiés en ce sens.

Enfin, le projet de loi ajouterait un article L. 600-5-2 afin d'empêcher la multiplication des instances : les autorisations de construire modificatives ne pourraient être contestées que dans le cadre de l'instance contre le permis initial.

■ Lutte contre les recours abusifs

L'article 24 du projet de loi poursuit quatre objectifs afin de lutter contre les recours abusifs.

Il prévoit de limiter dans le temps la possibilité de former un référé suspension au même délai que celui applicable à la cristallisation des moyens (CU : L. 600-3).

Le projet prévoit d'étendre l'article L. 600-1-2 du CU à toutes les décisions relatives à l'utilisation ou l'occupation des sols et d'exclure désormais les nuisances de chantier dans l'appréciation de l'intérêt à agir : il s'agirait de regarder si c'est le projet en lui-même qui affecte la jouissance du requérant et non plus les travaux qui sont par définition temporaires.

Afin de faciliter les condamnations pécuniaires relatives aux recours abusifs, le projet de loi prévoit que l'article L. 600-7 supprimerait la référence au caractère excessif du dommage subi par le requérant, et se référerait désormais non plus à des conditions qui « excèdent la défense des intérêts légitimes » du requérant mais à un « comportement abusif ». Par

ailleurs, il serait ajouté qu'une association de protection de l'environnement « est présumée ne pas adopter ce comportement abusif ».

Enfin, l'article 24 du projet de loi prévoit l'interdiction de transactions financières dans le but d'obtenir un désistement au profit des associations : ces dernières défendent des objectifs d'intérêt général sauf lorsqu'elles défendent leurs intérêts matériels propres. L'article étend également l'obligation d'enregistrement aux transactions conclues en amont de l'introduction d'un recours. L'article L. 600-8 serait modifié en ce sens.

■ Faciliter la démolition de certaines constructions illégales

Actuellement, l'article L. 600-6 du CU dispose que lorsqu'un ouvrage a été édifié conformément à un permis de construire mais que celui-ci a été par la suite annulé parce qu'il méconnaissait les règles d'urbanisme, et qu'il n'est pas régularisable, la démolition de cet ouvrage n'est possible que lorsque le permis porte sur des zones protégées, énumérées à l'article L. 480-13 du même Code (par exemple : les cœurs des parcs nationaux). L'article 24 permettrait au préfet, en cas d'annulation du permis de construire par déféré préfectoral, d'exercer une action en démolition y compris dans les espaces non protégés. Les articles L. 600-6 et L. 480-13 du CU seraient modifiés en ce sens.

Evolutions du secteur du logement social

HLM : restructuration du secteur social

(ELAN : art. 25 à 28 et 30)

Le projet de loi comporte diverses mesures tendant à renforcer et faciliter la restructuration du secteur du logement social. Ce mouvement a été amorcé avec le rattachement des Offices publics de l'habitat (OPH) aux EPCI à compétence habitat à la place des communes et la loi NOTRe qui confie la compétence logement aux métropoles.

■ Appartenance obligatoire à un groupe pour les organismes d'HLM et les SEM (ELAN : art.25 /CCH : L.423-1, L.423-2, L.481-1-2)

Les organismes d'HLM et les SEM gérant moins de 15 000 logements sociaux seraient tenus, pour améliorer l'efficacité de leur activité, de rejoindre un « groupe d'Organismes de logement social (OLS) » d'ici le 1^{er} janvier 2021. Ce groupe détiendrait au moins 15 000 logements, sauf s'il n'en existe qu'un seul dans le département.

Les organismes auraient le choix entre trois types de regroupement :

- un groupe composé majoritairement d'organismes HLM et/ou de SEM et piloté par l'un d'entre eux qui contrôle les autres "directement ou indirectement" ;
- un groupe composé "principalement" d'organismes HLM et/ou de SEM lorsqu'une société mère non-HLM les contrôle "directement ou indirectement" (comme Action Logement Groupe ou la SNI) ;

- un groupe d'organismes HLM et/ou de SEM détenant entre eux une Société de coordination (SAC), nouveauté créée par le projet de loi ELAN. La SAC relèverait soit du régime de la société anonyme, soit de celui d'une société coopérative (CCH : L. 321-1-2) ; elle serait dotée de compétences obligatoires et facultatives.

Ce groupe serait chargé d'élaborer un Plan stratégique de patrimoine (PSP) commun à l'ensemble des organismes qui le constituent, chaque organisme devant adopter son propre PSP conforme au PSP commun.

Il devrait également définir un cadre stratégique d'utilité sociale, afin de préciser, à l'échelle de l'ensemble des organismes qui le constituent, des orientations générales et des objectifs chiffrés pour les engagements sur la qualité de service rendu aux locataires, la politique patrimoniale, la gestion sociale, la concertation locative et, le cas échéant, la politique en faveur de l'hébergement et la politique d'accession. Il pourrait facturer des redevances ou des cotisations aux associés ou membres du groupe en contrepartie des avantages procurés.

Quelques exceptions au regroupement sont prévues pour les organismes d'HLM dans les cas suivants :

- leur activité principale au cours des trois dernières années est l'accession sociale à la propriété et ils n'ont

pas construits ou acquis plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des six dernières années ;

- leur siège social est situé dans un département dans lequel aucun autre organisme ou SEM, ni aucun groupe d'organismes de logement social (OLS) n'a son siège.

Les SEM ne seraient pas concernées lorsque :

- le chiffre d'affaires moyen sur trois ans de l'ensemble de leurs activités, y compris celles ne relevant pas de son agrément (CCH : L.481-1), est supérieur à 50 millions d'euros,
- leur siège social est situé dans un département dans lequel aucune autre SEM, ni aucun organisme d'HLM n'appartenant pas à un groupe, ni aucun groupe, n'a son siège.

En cas de non-respect de l'obligation de regroupement, l'Etat pourrait décider le rachat de tout ou partie du patrimoine de l'organisme d'HLM ou de la SEM ou sa participation à une société de coordination.

■ Possibilités de dissoudre des organismes d'HLM (ELAN : art.25 / CCH : L.423-1 et L.481-1-1)

Tout organisme d'HLM qui gère moins de 1 500 logements, qui n'a pas construit au moins 500 logements pendant une période de dix ans et qui ne contribue pas suffisamment aux missions et objectifs d'intérêt général pourrait, après avoir été mis en mesure de présenter ses observations, être dissous par arrêté ministériel. Cette disposition concernerait les SEM qui pourraient, sous les mêmes conditions, se voir retirer leur agrément.

Dans ce cas, le ministre chargé du logement pourrait, après avis de la commission de la Caisse de garantie du logement locatif social, mettre en demeure un organisme d'HLM ou une SEM d'acquiescer tout ou partie des logements de cet organisme.

Cette disposition ne serait pas applicable aux organismes d'HLM qui appartiennent à un regroupement d'organismes.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliqueraient pas aux organismes d'HLM et aux SEM dont le siège social est situé en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte et en Corse.

■ Autres dispositions (ELAN : art. 26 à 28)

L'article 26 du projet de loi ELAN (CCH : L.411-2-1) prévoit d'élargir les possibilités de fusions et de scissions des organismes d'HLM et des SEM pour exercer une activité de logement social.

Il permettrait d'organiser les conditions d'une absorption d'un OPH, qui est un établissement public, par des bailleurs sociaux constitués sous forme de société, d'étendre la possibilité d'une fusion-absorption d'une SEM agréée qui exerce une activité en dehors du champ du logement social et de généraliser la possibilité de scinder un organisme, en vue de faciliter l'absorption d'une ou plusieurs branches d'un organisme par un ou plusieurs autres organismes.

L'article 27 (CCH : L.423-15 et L.423-16 et L.481-8) vise à faciliter la circulation des capitaux entre les organismes de logement social. Les règles de prêts et d'avances encadrées par le CCH et le Code monétaire seraient simplifiées et le délai d'opposition des ministres du logement et de l'économie serait réduit à quinze jours (actuellement deux mois).

L'article 28 (CCH : L.411-2, L.421-1 à L.421-4 et L.421-6) comporte des mesures de simplification applicables au secteur du logement social. Deux nouvelles catégories d'organismes d'HLM seraient créées : les sociétés de coordination et les sociétés de vente d'HLM.

Cet article prévoit la possibilité de créer des filiales pour répondre à des besoins précis (ingénierie urbaine, services de gestion...) ainsi que la capacité de souscrire ou d'acquiescer la totalité des parts d'une société civile immobilière. L'objet de cette mesure est de garantir que le patrimoine demeure ou devienne du logement social. Pour respecter le cadre européen, une séparation des comptes serait obligatoire à compter de l'exercice comptable de 2021.

De plus, pour rendre effective la modernisation d'un point de vue comptable, l'ensemble des Offices publics de l'habitat (OPH) devraient passer en comptabilité privée à compter du 1^{er} janvier 2021.

Cet article modifierait également le plan de vente des logements à usage locatif détenus par l'organisme figurant dans la Convention d'utilité sociale (CUS), afin de simplifier les modalités de consultation et d'autorisation en matière de ventes.

Afin de permettre la bonne mise en œuvre des mesures de restructuration, des dérogations à la conclusion des CUS pourraient être octroyées à certains organismes en voie de fusion. En outre, si l'activité de l'organisme a été significativement modifiée, le préfet ou le signataire pourrait demander le renouvellement de la CUS.

Cet article habiliterait également le gouvernement à prendre par voie d'ordonnances diverses mesures concernant l'applicabilité de la nouvelle politique des loyers aux baux en cours et la vente de logements par des organismes HLM avec un transfert différé de la propriété des parties communes de l'immeuble, afin de différer l'entrée dans le régime de la copropriété.

Il permettrait temporairement la négociation d'émoluments de notaires supérieurs à 60 000 € pour les regroupements d'organismes.

Enfin, les OLS ne seraient plus soumis à la loi relative à la maîtrise d'œuvre publique (loi MOP) pour la réalisation des logements sociaux et seraient exonérés de l'obligation de concours de maîtrise d'œuvre (recours à un architecte).

Evolution du cadre juridique de la vente de logements sociaux

(ELAN : art.29 / CCH : L.443-7 et suivants)

Afin de développer les ventes de logements sociaux, le projet de loi propose un nouveau cadre juridique pour ces opérations. Il s'agit d'accélérer la constitution de fonds propres par les OLS pour financer la production de nouveaux logements sociaux ou la rénovation du parc existant, et de favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels.

■ Simplification des modalités de consultation et d'autorisation en matière de ventes HLM (ELAN : art 28 ; art.29 II 4°/ CCH : L 443-7 et 11)

Le projet de loi propose de réformer la procédure de la vente HLM.

Actuellement le conseil d'administration (ou de surveillance) doit fixer les objectifs à atteindre en nombre de logements mis en vente. La décision d'aliéner du conseil d'administration de l'organisme HLM (ou conseil de surveillance) fait l'objet d'une procédure unique et très encadrée qui repose sur l'autorisation du préfet ou, le cas échéant, du président du conseil de la métropole. Cette autorité consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques ayant accordé un financement ou leur garantie aux emprunts pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements. La commune rend un avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du préfet ou le cas échéant du président du conseil de la métropole. A défaut, son silence équivaut à un avis favorable.

En outre, la décision ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée sauf à motiver sa décision dans certains cas. La décision d'aliéner devient exécutoire, à défaut d'opposition motivée du préfet ou le cas échéant du président du conseil de la métropole, dans le délai de quatre mois.

En cas de désaccord entre la commune et le préfet, la décision de vente est transmise au ministre chargé du logement. Passé un délai de six mois à compter de la transmission de la décision d'aliéner au ministre, son silence vaut autorisation de la décision d'aliéner.

Toutefois, en cas de logement affecté à la location saisonnière, la décision ne peut être prise qu'après accord de la commune d'implantation.

À défaut de commencement d'exécution de la décision d'aliéner dans un délai de cinq ans à compter de la date à laquelle l'autorisation implicite est intervenue ou à laquelle la décision a été notifiée au bénéficiaire, l'autorisation est caduque. Ce délai peut cependant faire l'objet d'une prorogation par l'autorité ayant accordé l'autorisation de vente.

En cas de non-transmission de la décision d'aliéner au préfet ou au président du conseil de la métropole, si la vente a été réalisée au profit d'une personne morale l'acte de vente est entaché de nullité pendant un délai

de cinq ans à compter de sa publication au fichier immobilier.

Si la vente a eu lieu au profit d'une personne physique, l'organisme vendeur est passible d'une sanction pécuniaire dans la limite de 15 000 € par logement vendu prononcée par l'ANCOLS ou, le cas échéant par le président du conseil de la métropole.

Le projet de loi propose différentes évolutions de ces dispositions :

- un objectif en nombre de logements vendus (ELAN : art. 29 II 4° / CCH : L.443-7) rapporté au nombre de logements commercialisés (au lieu de logements mis en vente) devrait être fixé par le conseil d'administration (ou de surveillance) de l'organisme ;
- la CUS vaudrait, pour la durée de la convention, autorisation de vente pour les logements mentionnés dans le plan de mise en vente (ELAN : art. 28 I 19° et 29 II 4°/CCH : L.445-1 et L.443-7).

Afin de simplifier les modalités de consultation et d'autorisation actuellement en vigueur et décrites ci-dessus, l'article 28 du projet prévoit de modifier le plan de vente de la CUS. Le document comprendrait la liste des logements que l'organisme prévoit d'aliéner pour la durée de la convention et soumis à autorisation ainsi que les documents relatifs aux normes d'habitabilité et de performance énergétique. L'organisme serait tenu de consulter la commune d'implantation, ainsi que les collectivités qui ont accordé un financement ou leurs garanties aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés. La commune émettrait son avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, celui-ci serait réputé favorable.

Toutes les autorisations de vente implicites ou notifiées devraient être reprises dans le plan de vente à la signature de la CUS conclue postérieurement à la publication de la loi.

La convention vaudrait autorisation pour toute la durée de la convention.

■ Procédure pour les logements non mentionnés dans le plan de vente de la CUS (ELAN : art.29 II 4°/CCH : L.443-7)

Si un organisme HLM souhaite vendre des logements non mentionnés dans le plan de vente de la CUS, la procédure d'agrément d'aliénation par le préfet ou par le président du conseil de la métropole connue jusqu'ici s'appliquerait avec les assouplissements suivants :

- la consultation des collectivités publiques ayant accordé un financement ou leur garantie aux emprunts ne serait plus prévue ;
- l'intervention du ministre chargé du Logement en cas de désaccord entre la commune et le préfet serait supprimée ;
- la règle de motivation de la décision en cas de diminution de plus de 30 % ne s'appliquerait plus (cependant, pour l'application de cette règle voir infra § « vente entre organismes HLM ») ;

- les règles de caducité de la décision ne seraient pas reprises ;
- en cas de non-respect de l'obligation d'autorisation de l'aliénation par le préfet ou le président du conseil de la métropole, l'organisme serait passible d'une sanction pécuniaire à hauteur de 40 % du montant de la vente hors frais d'acte. Ce montant serait toujours arrêté par l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), ou, le cas échéant, le président du directoire.

À noter que l'autorisation deviendrait caduque en cas de signature d'une nouvelle CUS.

Nota.Bene : la nouvelle procédure d'autorisation ne s'appliquerait pas aux logements vendus à un autre organisme HLM, à une SEM de construction et de gestion de logements sociaux agréée au titre de l'article L.481-1 du CCH, à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L.365-2 ou à un Organisme de foncier solidaire (OFS) en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire.

■ **Vente aux organismes HLM (ELAN : art 29 II 9°/ CCH : L.443-11I)**

Comme aujourd'hui, tout organisme HLM pourrait vendre ses logements (vacants ou occupés) : à un autre organisme HLM, à une SEM de construction et de gestion de logements sociaux agréée au titre de l'article L. 481-1 du CCH, à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365.2 ou à un OFS en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire. Pour mémoire, et sans changement dans le texte proposé, dans ce cas, à la différence de la vente aux personnes physiques, les conditions d'ancienneté, d'habitabilité, et de performance énergétique ne sont pas exigées.

Le projet de loi propose les modifications ci-après.

- Les aliénations à ces organismes seraient soumises à simple déclaration au préfet du département sauf lorsqu'une aliénation de ces logements conduirait à diminuer de plus de 30 % le parc de logements locatifs détenu sur les trois dernières années par un organisme. Dans ce cas, la décision de vendre devrait faire l'objet d'une demande d'autorisation au préfet de département. Cette demande devrait mentionner la motivation du conseil d'administration ou du directoire et préciser si cette cession se fait dans le cadre d'un projet de dissolution de l'organisme. Actuellement, cette règle concerne toutes les aliénations (cf. ci-dessus).
- En cas de non-respect du régime d'autorisation, l'acte entraînant le transfert de propriété serait entaché de nullité. L'action en nullité pourrait être intentée par l'autorité administrative ou par un tiers pendant un délai de cinq ans à compter de la publication au fichier immobilier.
- Le prix de vente serait fixé librement par l'organisme (sans avis du maire de la commune d'implantation du logement vendu). Pour mémoire, actuellement, le service des domaines n'est pas consulté.

■ **Ventes de logements occupés : condition d'occupation et vente à des personnes morales de droit privé (ELAN : art 29 II 9°/ CCH : L.443-11II)**

La règle actuelle qui exige que les logements occupés ne soient vendus qu'à leurs locataires continuerait de s'appliquer. En revanche, pour ces bénéficiaires, une condition d'occupation du logement depuis au moins trois ans serait introduite. Comme aujourd'hui, sur demande du locataire qui remplirait la nouvelle condition d'occupation, le logement pourrait être vendu à son conjoint ou s'ils ne disposent pas de ressources supérieures à celles fixées par l'autorité administrative (plafonds du prêt locatif social) à ses ascendants et descendants.

L'acquisition de ces logements ne pourrait plus se faire via la location-accession.

Les conditions relatives au logement (d'ancienneté, de normes d'habitabilité, de performance énergétique) et leurs dérogations ne seraient pas modifiées.

Tout locataire qui occupe un logement depuis au moins trois ans pourrait toujours adresser à l'organisme propriétaire une demande d'acquisition de son logement. La réponse de l'organisme doit être motivée et adressée à l'intéressé dans les deux mois suivant la demande.

Nota bene : ces bénéficiaires peuvent bénéficier du PTZ à hauteur de 10 % du coût d'opération retenu dans la limite du plafond réglementaire.

Les logements occupés auxquels sont appliqués les plafonds de ressources du prêt locatif social pourraient être vendus à des personnes morales de droit privé sous réserve qu'ils aient été acquis ou construits depuis plus de quinze ans. Dans ce cas, les baux et la convention APL demeurerait jusqu'au départ des locataires en place.

■ **Vente de logements vacants (ELAN : art. 29 II9°/ CCH : L.443-11 III et L.443-12)**

Dans le cadre actuel, un logement vacant ne peut être vendu en priorité qu'à l'ensemble des locataires des logements lui appartenant dans le département, ainsi qu'aux gardiens d'immeubles qu'il emploie (dans le département ou non).

À défaut d'acquéreur prioritaire, passé un délai de deux mois, le logement peut être proposé à toute autre personne physique, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités qui s'engage à mettre ce logement pendant au moins 15 ans à la disposition de personnes défavorisées.

Pour ces ventes, le projet de loi met en place un nouvel ordre (décroissant) de priorité. Les logements pourraient être vendus, selon l'ordre de priorité suivant :

- à toute personne physique remplissant les conditions (de ressources notamment) exigées dans le cadre des opérations d'accession HLM parmi lesquels l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département ainsi que les gardiens d'immeubles qu'ils emploient ;
- à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivité territoriale ; l'obligation de mise en location

pendant 15 ans à des personnes défavorisées serait supprimée ;

- à toute autre personne physique.

Les logements vacants auxquels s'appliquent les plafonds de ressources PLS pourraient être vendus, s'ils ont été construits ou acquis depuis au moins 15 ans, aux mêmes bénéficiaires que ceux mentionnés ci-dessus auxquels s'ajoute toute personne morale de droit privé.

En présence d'offres multiples, l'organisme vendrait (en respectant l'ordre de priorité) à l'acheteur qui le premier formulerait l'offre qui correspondrait ou qui serait supérieure au prix, ou si l'offre était inférieure au prix évalué, qui en serait le plus proche, dans des conditions définies par décret (décret à paraître).

Nota bene : l'acquisition de ces logements ne pourrait plus se faire via la location-accession.

■ **Vente aux personnes physiques avec une entrée différée dans le régime de la copropriété** (ELAN : art 28 III)

Le Gouvernement serait autorisé à prendre une ordonnance qui permettrait l'insertion dans un contrat de vente portant sur un logement situé dans un immeuble destiné à être soumis au statut de la copropriété d'une clause permettant de différer le transfert de propriété de la quote-part de parties communes à l'acquéreur. Il serait différé jusqu'à l'expiration d'une période ne pouvant excéder dix ans à compter de la première de ces ventes intervenues dans cet immeuble en prévoyant la possibilité d'une décote du prix de vente.

L'ordonnance définirait les droits et obligations des parties durant cette période, ainsi que les conditions dans lesquelles l'acquéreur participerait au paiement des charges d'entretien et de fonctionnement des parties communes de l'immeuble pendant la période mentionnée en dehors de toute application du statut de la copropriété, de toute association syndicale libre ou de toute association foncière urbaine libre.

■ **Mesures de publicité et prix de vente**

(ELAN : art.29 IV / CCH : L. 443-11 IV et L.443-12)

Jusqu'ici, les mesures de publicité ne concernaient que les logements vacants.

Le projet prévoit que la mise en vente du ou des logements se fasse par voie d'une publicité dont les modalités seraient fixées par décret en Conseil d'Etat. Le prix de vente serait fixé par l'organisme HLM en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation lorsque le logement est vacant, ou occupé lorsque le logement est occupé. Le maire de la commune d'implantation du logement vendu ne serait plus consulté. De même, les dispositions qui faisaient référence à l'évaluation des Domaines seraient supprimées.

Actuellement, lorsque l'acquéreur est une personne physique, le prix ne peut être inférieur ou supérieur de 35 % de l'évaluation des domaines. Lorsque l'acquéreur est une personne morale autre qu'un organisme HLM, une SEM, un OFS, le prix ne peut être inférieur à l'évaluation faite par le service des

domaines en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre de toute occupation.

■ **Informations de l'acquéreur** (ELAN : art. 29 / CCH : L.443-14-2 nouveau)

Les informations fournies jusqu'ici à l'acquéreur personne physique préalablement à la vente (charges locatives et, le cas échéant, charges de copropriété des deux dernières années, liste des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes et des travaux d'améliorations des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre, accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur) concerneraient également les personnes morales.

■ **Autres mesures**

D'autres mesures sont proposées en vue de faciliter la vente des logements sociaux.

■ **Mise en place de sociétés spécialisées dans la vente de logements sociaux** (ELAN : art .29 II 3°/ CCH : L.422-4 nouveau)

Le projet prévoit la mise en place d'un nouveau type de société : la société de vente d'habitation à loyer modéré qui prendrait la forme d'une société anonyme ou d'une société anonyme coopérative d'HLM. L'objet social unique de cette société serait l'acquisition en vue de la revente de biens immobiliers appartenant à des organismes d'HLM, des SEM agréées en application de L 481-1 et à des organismes qui bénéficient de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L.365-2. L'objet de cette société de vente étant limité, les logements concernés resteraient gérés par des bailleurs sociaux tant qu'ils n'ont pas été vendus.

Les parts sociales ne pourraient être souscrites que par des organismes d'HLM et des SEM agréées et par la société Action Logement Immobilier.

Un décret en Conseil d'Etat déterminerait les conditions d'application du présent article.

■ **Suppression du droit de préemption** (ELAN : art.29 / CU : L.213-1 4°)

Afin de faciliter les ventes, la possibilité pour les communes, depuis la loi ALUR, de préempter les logements construits ou acquis par un organisme HLM, serait supprimée.

■ **Contrôle des organismes de logement social par l'ANCOLS**

(ELAN : art.30 / CCH : L.342-5, L.342-9, L.342-14, L.452-3)

Cet article comporte diverses mesures visant à améliorer les conditions de contrôle des organismes par l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS).

Ratification des ordonnances relatives à Action Logement

(ELAN : art.31 / CCH : L.313-17, L.313-17-1, L.313-17-4, L.313-18-1, L.313-19-2, L.313-33 et 34 / Code des juridictions financières : L.111-12)

Dans le cadre de la simplification et de la rationalisation de l'organisation de la collecte de la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) et la distribution des emplois de cette participation, l'ordonnance du 20 octobre 2016 a modifié les dispositions législatives du CCH relatives à la PEEC (cf. [Habitat Actualité n°153](#)). Le texte a réorganisé le réseau Action Logement en créant trois nouvelles entités à gouvernance paritaire qui constituent avec leurs filiales, le « groupe Action Logement » : Action Logement Groupe, Action Logement Services et Action Logement Immobilier.

Une seconde ordonnance du 19 janvier 2017, prise conformément à l'article 2 de la loi du 1^{er} juin 2016, a modifié l'objet des deux associations que sont l'Association foncière logement (AFL) et l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL), afin d'élargir le champ et leurs modalités d'intervention. Pour mémoire, elles ont respectivement une mission d'opérateur spécifique pour la mixité sociale et de pilotage du nouveau dispositif de sécurisation locative (VISALE).

Le projet de loi (art. 31I et II) prévoit de ratifier ces deux ordonnances.

En outre, des évolutions législatives complémentaires seraient ajoutées pour simplifier et améliorer la lisibilité de l'organisation mise en place dans le cadre de la réforme :

- l'APAGL et l'AFL seraient adjointes au Groupe Action Logement ;
- l'ensemble du Groupe Action Logement relèverait du contrôle de la Cour des comptes ;
- les employeurs agricoles de plus de 50 salariés soumis à l'obligation de cotiser pour le logement en application de l'article L.716-2 du Code rural et de la pêche maritime pourraient cotiser au fonds de la Participation supplémentaire à l'effort de construction (PSEEC). Pour mémoire, la PSEEC est un versement volontaire effectué par l'entreprise afin d'augmenter sa

participation. Les règles d'utilisation des fonds font l'objet d'une convention spécifique entre l'entreprise et Action Logement.

Report de la date de conclusion des CUS de seconde génération

(ELAN : art. 32 / Loi EC du 27.1.17 : at.81)

La conclusion des nouvelles CUS nécessite la rédaction d'une stratégie patrimoniale, fondée sur les capacités de financement du bailleur. Une part importante des bailleurs, à la suite du vote de la loi de finances pour 2018, ont besoin de revoir leur stratégie du fait des modifications des conditions économiques de leur activité.

En conséquence, l'article 32 reporterait de 18 mois la date à laquelle les OLS devraient transmettre au préfet le projet de CUS. La nouvelle échéance serait le 1^{er} juillet 2019.

Délai d'habilitation pour la codification des aides sociales

(ELAN : art. 33 / article 117 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017)

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la citoyenneté a prévu de rassembler l'ensemble des dispositions relatives aux aides personnelles au logement dans le CCH. L'article 117 de cette loi autorise le Gouvernement à prendre par ordonnances toute mesure relevant du domaine de la loi afin de réaliser cette codification, à droit constant, dans un délai de 24 mois, allant ainsi jusqu'à janvier 2019.

Par ailleurs, est en cours un chantier de modernisation du système de calcul des aides personnelles au logement, qui prévoit notamment une actualisation des bases ressources pour le calcul de ces aides à compter de 2019. Ces évolutions devraient être prises en compte.

L'article 33 du projet de loi vise à prolonger de six mois l'habilitation prévue à l'article 117 de la loi relative à l'Égalité et à la citoyenneté afin d'assurer une bonne coordination entre les travaux de codification déjà entrepris et les réformes à venir.

Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale

Création du bail "mobilité"

(ELAN : art. 34 / loi 6.7.89 : art. 2 et 25-12 à 15-18)

L'article 34 du projet de loi ELAN créerait le bail mobilité. Il en fixerait le cadre légal en insérant dans la loi du 6 juillet 1989 le titre I^{er} ter « des rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés loués avec un bail mobilité ». Ce nouveau contrat viserait les personnes en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, ou en mission temporaire dans le cadre de leurs activités professionnelles. Ce bail mobilité aurait une durée comprise entre un et dix mois, sans renouvellement possible. Au-delà de cette limite, le

bail prendrait la forme d'un bail meublé « ordinaire ». Le locataire aurait la possibilité de résilier le bail à tout moment avec un préavis d'un mois. Pour ce type de bail, le projet de loi prévoit d'interdire toute clause de solidarité entre les colocataires ou leurs cautions. Par ailleurs, le bailleur ne pourrait pas exiger de dépôt de garantie. En revanche, le dispositif de garantie locative VISALE d'Action Logement (VISA pour le Logement et l'Emploi) s'appliquerait. L'objectif est de pouvoir mobiliser des logements qui n'auraient pas été loués sans les possibilités ouvertes par ce nouveau bail.

Examen de l'occupation de logements locatifs sociaux par la commission d'attribution

(ELAN : art. 35 / CCH : L.441-2, L.442-5-1-1)

La commission d'attribution des logements verrait ses compétences élargies : elle deviendrait « commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements » et serait chargée de réexaminer périodiquement la situation des locataires au regard des conditions d'occupation de leurs logements et des ressources du ménage.

Cette obligation s'imposerait pour les logements situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

Le bailleur examinerait tous les six ans à compter de la date de signature du contrat de location les conditions d'occupation du logement. Il transmettrait à cette commission les dossiers des locataires dans les situations suivantes :

- sur-occupation du logement (Code de la sécurité sociale : L.542-2) ;
- sous-occupation (CCH : L.621-2) ;
- départ de l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;
- reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté aux personnes présentant un handicap ;
- dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Lorsqu'un dossier lui serait transmis par le bailleur, la commission pourrait constater, le cas échéant, la situation, définir les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire et émettre des avis, le cas échéant, sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Ces avis seraient communiqués aux locataires.

Sur cette base, le bailleur procéderait avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Les dispositions actuelles relatives à la perte du droit au maintien dans les lieux en cas de sous-occupation (CCH : L.442-3-1) ou de non occupation par une personne handicapée du logement adapté au handicap (CCH : L.442-3-2) resteraient applicables aux locataires ainsi identifiés.

Cette disposition entrerait en vigueur le 1^{er} janvier 2019 et concernerait les contrats de location en cours à compter de cette date.

Cotation de la demande de logement social

(ELAN : art.36 / CCH : L.441-2-8 et L.441-2-9)

La cotation de la demande consiste à organiser la file d'attente des demandeurs en leur attribuant des points, en fonction de leur situation, de façon à objectiver la situation de chaque demandeur au regard des autres demandeurs.

Le projet de loi prévoit que les territoires déjà concernés par la réforme des attributions (soit les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou compétents en

matière d'habitat et ayant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, les EPT de la métropole du grand Paris, commune de Paris et commune de Lyon) seraient tenus de mettre en place un dispositif de cotation qui serait porté à la connaissance du public.

Le système de cotation de la demande serait intégré au Plan partenarial de gestion de la demande de logement social (PPGDLS). Il préciserait son principe et ses modalités, notamment les critères choisis et leur pondération, ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur pourrait modifier la cotation de sa demande. Le public et les demandeurs de logement social recevraient une information appropriée sur le système mis en place dans le cadre du service d'accueil et d'information.

La date d'entrée en vigueur de cette mesure serait fixée par décret et au plus tard le 31 décembre 2021.

Simplification des procédures d'attribution des logements sociaux

(ELAN : art.37 / CCH : L.441-1-5 et 6)

La loi Égalité et citoyenneté a prévu la mise en place dans chaque Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) d'une pré-commission d'attribution intervenant en amont de la commission d'attribution.

Cette pré-commission serait supprimée et la commission de coordination mise en place par la convention intercommunale d'attribution verrait ses missions modifiées : elle assurerait le suivi et l'évaluation de la mise en œuvre de la convention.

Cette commission a déjà pour mission, si les signataires de la convention le décident, d'examiner certains des dossiers de demandeurs de logement social. Elle pourrait examiner ceux pour lesquels les logements sont situés en QPV et émettre un avis quant à l'opportunité de présenter en commission d'attribution les dossiers présentés par les réservataires.

Cette disposition serait d'application immédiate.

Gestion des contingents du logement social

(ELAN : art. 38 / CCH : L.441-1)

Le projet de loi dispose que le contingent de logements sociaux réservés dans le cadre d'une convention de réservation à l'Etat, aux collectivités, à Action logement, en contrepartie du financement, de la garantie ou du terrain apporté à un programme de construction, relèverait d'une gestion en flux de logements (fixation d'un nombre ou pourcentage annuel de logements mis à disposition du réservataire) et non plus d'une gestion en stocks (identification physique des logements qui, lorsqu'ils sont livrés ou libérés, sont remis à la disposition du réservataire).

Aujourd'hui, l'une ou l'autre des formules est possible ou la combinaison des deux.

Ne seraient pas concernés par ces dispositions les logements réservés par des services relevant de la

défense nationale ou de la sécurité intérieure qui sont identifiés précisément et pour qui la proximité entre le logement et le lieu de travail est essentielle compte tenu de leurs contraintes professionnelles.

Cette nouvelle règle aurait vocation à s'appliquer à l'ensemble des conventions.

Les conventions de réservation conclues entre les bailleurs et les réservataires avant l'entrée en vigueur de la loi et ne portant pas exclusivement sur un flux annuel de logements devraient être mises en conformité avec ces nouvelles dispositions dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat et, au plus tard, dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi.

Logement intergénérationnel : aides au logement en cas de sous-location

(ELAN : art. 39 / Code de la sécurité sociale : L.831-2 et L.831-4 / CCH : L.351-15)

Depuis la loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la citoyenneté, les locataires de logements appartenant à des bailleurs sociaux peuvent, après information de leur bailleur, sous-louer une partie de leur logement, à des personnes de plus de 60 ans, à des personnes handicapées adultes et à des personnes de moins de 30 ans (CCH : L.442-8-1). Les locataires et sous-locataires, assimilés à des locataires, peuvent bénéficier d'une aide personnelle au logement (CCH : L.442-8-2). Le projet de loi précise qu'ils bénéficient de l'aide personnalisée au logement.

De plus, le projet de loi vise à clarifier le droit à l'ALS des personnes sous-locataires de moins de 30 ans et ouvrir le droit à cette même aide pour les locataires sous-louant une partie de leur logement à ces mêmes personnes ou à un accueillant familial (CASF : L. 442-1) Cette disposition vise à encourager le logement intergénérationnel.

Par ailleurs, concernant l'ALF, la réglementation permet en l'état actuel l'ouverture et le maintien des droits à l'ALF au profit du locataire et du sous-locataire. (voir étude d'impact : chap. II, 1, page 234). La publication d'un décret pour définir les modalités de calcul de l'aide serait nécessaire.

Prévention des expulsions

(ELAN : art. 40 à 42)

Le projet de loi ELAN prévoit de modifier l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et les dispositions du Code de la consommation relatives au surendettement afin de mieux articuler les décisions judiciaires portant sur les impayés et l'expulsion avec les procédures de traitement de la situation de surendettement.

Il propose de compléter les dispositions relatives au Protocole de cohésion sociale (PCS) contenues dans le CCH afin de permettre sa conclusion même en l'absence de dette locative.

Enfin, les informations à transmettre à la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) et au juge d'instance (compétent en matière de baux d'habitation) seraient

améliorées afin de permettre un traitement des impayés plus efficient.

■ Amélioration de la coordination entre la procédure judiciaire en résiliation de bail et la procédure de surendettement

Aujourd'hui, aucune articulation n'est prévue entre les mesures de surendettement traitant la dette locative et la décision judiciaire qui statue sur cette même dette, si bien que le locataire débiteur se trouve parfois confronté à une double injonction contradictoire.

Les dispositions du projet de loi visent à mieux coordonner la procédure de surendettement et la procédure d'expulsion locative afin de permettre le maintien dans leur logement des locataires de bonne foi ayant repris le paiement de leur loyer et s'acquittant du remboursement de leur dette locative. Le bailleur serait sécurisé avec le paiement régulier de son loyer, de ses charges et le remboursement de sa dette locative légalement exigible, ainsi que la possibilité, dans le cas contraire, de faire exécuter immédiatement l'expulsion prononcée.

Elles consistent à intégrer ou à substituer les délais et modalités de paiement prévus par les mesures de la commission de surendettement dans la décision du juge du bail intervenue avant ou après la décision de la commission de surendettement. Pendant ces délais, les effets de la clause résolutoire seraient suspendus. Les délais et les modalités de paiement accordés ne pourraient affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire se libère de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, la clause résolutoire serait réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprendrait son plein effet.

Pour l'application de ces nouvelles dispositions, le locataire devrait avoir repris le paiement des loyers et des charges au jour de l'audience

Ces dispositions entreraient en vigueur le 1^{er} mars 2019.

Saisine du juge du bail postérieurement à la commission de surendettement (ELAN : art. 40 / Loi du 6.7.89 : art. 24)

Lorsque le juge du bail, saisi sur le fondement de la clause résolutoire, doit se prononcer alors que la commission de surendettement a déjà examiné la situation, sa décision pourrait prévoir d'accorder des délais corrélés avec ceux décidés ou imposés par la commission de surendettement.

Quatre situations sont à envisager en fonction du moment où le juge est saisi.

- 1^{er} cas : recevabilité du dossier de surendettement : le juge pourrait accorder des délais de paiement jusqu'à soit :

- l'approbation du plan conventionnel de redressement (C. Conso : L.732-1),
- la décision imposant les mesures prévues aux articles L.733-1, L.733-4, L.733-7 et L.741-1 du même Code,

- le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire,
- le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire,
- toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement.

- 2^{ème} cas : approbation d'un plan conventionnel de redressement (Code Conso : L.732-1) ou prescription de mesures de traitement (rééchelonnement, aménagement, ou suspension de la dette/Code Conso : L.733-1, effacement partiel des créances/Code Conso : L.733-4 et L.733-7) dont le bailleur a été avisé : le juge du bail pourrait accorder des délais et modalités de paiement de la dette locative dans les conditions contenues dans le plan ou imposées par la commission de surendettement.

Ainsi, par exemple en cas de plan d'apurement prévu par la commission de surendettement, la suspension de la clause résolutoire serait conditionnée par le juge du bail au respect du plan d'apurement pour la durée impartie par la commission de surendettement au remboursement de la seule dette locative, un défaut de paiement entraînant la reprise immédiate de la procédure d'expulsion.

- 3^{ème} cas : suspension de l'exigibilité de la créance locative (moratoire) pendant un délai (Code Conso : L.733-1 4[°]) : le juge du bail pourrait accorder ce même délai prolongé de trois mois afin de permettre au locataire de saisir à nouveau la commission de surendettement. Pendant la durée du moratoire, la suspension de la résiliation du bail serait conditionnée au paiement régulier du loyer et des charges.

Si dans ce délai de trois mois, le locataire débiteur saisissait de nouveau la commission de surendettement d'une demande de traitement de sa situation, ce délai se poursuivrait jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement (Code cons : L.732-1), les mesures imposées par la commission (Code cons : L.733-1, L.733-4, L.733-7 et L.741-1), le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement.

A défaut de saisir à nouveau la commission de surendettement, à l'issue du délai de trois mois suivant l'expiration du moratoire, le bailleur pourrait demander l'expulsion du locataire.

Par dérogation, lorsqu'une contestation serait formée par l'une des parties contre les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés par la commission de surendettement (Code Conso : L.733-10), le juge du bail accorderait des délais de paiement jusqu'à la décision du juge statuant sur cette contestation.

- 4^{ème} cas : prescription d'un rétablissement personnel ou jugement de clôture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire : le juge du bail pourrait suspendre les effets de la clause résolutoire pendant un délai de deux ans à partir de la date de la décision imposant les mesures d'effacement ou à partir du jugement de clôture. Ce délai ne pourrait affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Au terme de ce délai, si le locataire s'est acquitté du paiement des loyers et charges conformément au contrat de location, la clause de résiliation de plein droit serait réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprendrait son plein effet.

Par dérogation, en cas de contestation formée par l'une des parties contre le rétablissement personnel imposé par la commission (Code Conso. : L. 741-4), les effets de la clause résolutoire seraient suspendus jusqu'à la décision du juge statuant sur cette contestation.

Décision du juge antérieure à celle de la commission de surendettement

Lorsque la décision du juge du bail accordant des délais intervient antérieurement à la décision de la commission de surendettement qui impose de nouveaux délais et modalités de paiement de la dette locative, ces délais et modalités se substitueraient à ceux prévus par le juge du bail.

Après la décision du juge du bail, la commission de surendettement pourrait se prononcer dans les cas suivants :

- 1^{er} cas : recevabilité du dossier de surendettement (ELAN : art.40 / Code Conso. : L.722-5)

La décision de recevabilité du dossier de surendettement interdit au débiteur de faire tout acte qui aggraverait son insolvabilité, et donc de payer tout ou partie d'une créance, sauf autorisation du juge. Cette interdiction ne s'appliquerait pas aux créances locatives lorsqu'une décision judiciaire aurait accordé des délais de paiement au débiteur en application de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

- 2^{ème} cas : approbation d'un plan conventionnel de redressement ou prescription de mesures de traitement y compris en cas d'effacement partiel de la dette (ELAN : art.40 / Code Conso. L.714-1)

Le plan conventionnel se substituerait pour la partie de la dette locative non effacée à l'échéancier prévu par le juge du bail.

- 3^{ème} cas : prescription d'un rétablissement personnel avec effacement de la dette (ELAN : art.40 / Code Conso. : L.722-16)

Les effets de la clause résolutoire seraient suspendus pendant deux ans à la condition que le locataire s'acquitte du loyer et des charges. Au terme de ce délai, la clause résolutoire serait réputée ne pas avoir joué si le locataire s'est acquitté de son obligation.

- 4^{ème} cas : suspension de l'exigibilité de la créance locative (moratoire) (ELAN : art. 40 / Code Conso. : L.714-1)

L'échéancier du juge du bail serait suspendu jusqu'à l'évaluation de la situation par la commission de surendettement dont les mesures ou recommandations se substitueraient alors à celle du juge du bail. La suspension serait conditionnée à la nouvelle saisine de la commission de surendettement dans le délai de trois mois imparti pour ce faire. Pendant la durée du moratoire, la suspension de la résiliation du bail serait conditionnée au paiement régulier du loyer et des charges.

La contestation formée par l'une des parties contre la décision de la commission de surendettement n'aurait pas d'incidence sur la suspension des effets de la clause résolutoire.

- 5^{ème} cas : prononcé de la déchéance du bénéfice de la procédure de traitement du surendettement (ELAN : art. 40 / Code Conso. : L.714-1)

Après mise en œuvre des modalités de traitement de la dette locative prévues par la commission de surendettement des particuliers ou par le juge, la déchéance du bénéfice de la procédure emporterait rétablissement des délais et modalités de paiement de la dette locative accordés, le cas échéant, antérieurement, par le juge du bail.

■ Protocole de cohésion sociale

Dans le parc social conventionné ou non et dans le parc conventionné des SEM, le bailleur peut, après résiliation du bail pour dette locative, conclure avec l'occupant un plan d'apurement de la dette locative approuvé par le représentant de l'organisme payeur de l'aide au logement.

Cette disposition serait assouplie et le protocole serait ouvert en l'absence de dette locative résultant soit de son remboursement, soit de son effacement dans le cadre d'une procédure de rétablissement personnel. La mesure entrerait en vigueur dès la promulgation de la loi.

Conclusion d'un protocole en l'absence de dette locative (ELAN : art. 42 / Code Conso. : L.722-16/CCH : L.353-15-2 et L.442-6-5)

Il serait possible de conclure un protocole même en l'absence de dette locative : dans ce cas, l'engagement de l'occupant porterait sur le paiement régulier de l'indemnité d'occupation et des charges fixées dans la décision judiciaire. Ce protocole serait transmis pour information à l'organisme payeur (CAF ou CMSA). Sa durée serait de deux ans au plus. En cas de nouvelle négociation du plan d'apurement, elle pourrait être prolongée par avenant de trois années au plus.

Aménagement du protocole en cas de rétablissement personnel (ELAN : art. 40 / Code Conso : L.722-16)

En cas de rétablissement personnel (avec ou sans liquidation judiciaire), la dette locative mentionnée au protocole est effacée. En revanche, l'engagement de l'occupant relatif au paiement régulier de l'indemnité d'occupation et des charges est maintenu.

Par dérogation, la durée du protocole serait portée à trois ans (au lieu de deux ans) à partir de la date de la décision imposant les mesures d'effacement. Sous réserve du paiement par l'occupant de l'indemnité d'occupation et des charges aux termes convenus dans le protocole, le bailleur renoncerait à la poursuite de la procédure d'expulsion et conclurait un bail au terme du protocole, dans le délai prévu par celui-ci et ne pouvant excéder trois mois.

Si les engagements pris par l'occupant n'étaient pas respectés, le bailleur retrouverait le droit de faire exécuter la décision judiciaire prononçant ou constatant la résiliation du bail (CCH : L.353-15-2 et L.442-6-5).

■ Mesures d'information

Informations transmises à la CCAPEX (ELAN : art. 41 / loi du 6.7.89 : art. 24)

Afin de permettre un traitement efficace des dossiers par les CCAPEX, cette mesure vise à préciser les informations qui devraient lui être communiquées.

Les mentions contenues dans les commandements de payer, délivrés pour le compte d'un bailleur personne physique ou d'une SCI familiale, seraient signalées à la CCAPEX dans des conditions précisées par décret. De même, les informations transmises lors de la saisine de la CCAPEX par les personnes morales seraient précisées par décret. L'étude d'impact cite les informations visées : il s'agirait du montant mensuel du loyer et des charges et du décompte de la dette locative.

La mesure nécessiterait un décret d'application.

Amélioration de l'information du juge du bail (ELAN : art. 40 / loi du 6.7.89 : art. 24)

Le juge saisi d'une demande en résiliation du bail, qui a déjà la capacité de vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation de décence, serait en droit d'inviter les parties à lui produire tous les éléments relatifs à l'existence d'une procédure de traitement de la situation de surendettement.

La mesure entrerait en vigueur dès la promulgation de la loi.

Accueil et hébergement des personnes défavorisées

(ELAN : art. 43 / CASF : L.313-4, L.313-9, L.313-11, L.313-11-2, L.313-14-1, L.345-2-4)

Cet article a pour objet de renforcer les moyens de pilotage et d'organisation du dispositif d'Accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement (AHI) destiné aux personnes sans-domicile ou éprouvant des difficultés à se loger.

En l'état actuel du droit, la délivrance des autorisations pour les établissements et services (mentionnés au CASF : art. L.312-1, I- 8°) et le retrait d'habilitation à l'aide sociale (CCH : L. 313-9) ne sont pas en lien avec le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Selon le projet de loi, la délivrance de ces autorisations et le retrait d'habilitations seraient fondés sur l'évaluation partagée des besoins et une définition partagée des objectifs de logement des personnes défavorisées telles qu'elles ressortent du PDALHPD.

La conclusion d'un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens serait rendu obligatoire pour les gestionnaires d'établissements ou de services comportant ou non un hébergement et assurant l'accueil.

Par dérogation, les missions du Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) et des personnes morales concourant au dispositif de veille sociale prévu à l'article L.345-2 pourraient être exercées à l'échelon de plusieurs départements. A cette fin, une convention pourrait être conclue entre une personne morale et les préfets de plusieurs départements.

Pour la durée du plan quinquennal « Logement d'abord », soit jusqu'au 31 décembre 2022, le préfet aurait la possibilité de déroger à l'obligation de passer par un appel à projets pour les projets d'extensions inférieures ou égales à 100 % de la capacité d'un établissement autorisé ou pour l'autorisation de structures relevant du régime de la déclaration (CASF : art. L.322-1), afin de favoriser le passage sous statut (régimes d'autorisation et tarification) des structures aujourd'hui subventionnées.

Transformation d'hôtels en Résidences Hôtelières à Vocation Sociale facilitée (RHVS)

(ELAN : art. 44 / CCH : L. 111-8)

L'article 44 du projet de loi ELAN prévoit de supprimer l'obligation de délivrer l'autorisation pour réaliser des travaux dans un Établissement recevant du public (ERP) lorsque ces travaux ont pour objet de lui faire perdre cette qualité d'ERP pour la totalité de l'immeuble. Cette mesure faciliterait ainsi la transformation d'hôtels en locaux d'habitation, notamment en RHVS. A noter toutefois que le dépôt d'une autorisation d'urbanisme serait toujours nécessaire en fonction de la nature des travaux envisagés.

Colocation dans le parc social pour les personnes handicapées

(ELAN : art.45 / CCH : L.442-8-5, L. 472-1-2, L. 481-2, L.353-22)

Cette mesure vise à diversifier l'offre d'habitat inclusif au profit des personnes handicapées.

Les logements des organismes d'HLM, construits ou aménagés spécifiquement à l'usage des personnes en perte d'autonomie et bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le préfet, pourraient être loués,

meublés ou non meublés, à plusieurs personnes en perte d'autonomie liée au handicap.

Les personnes susceptibles de bénéficier de cette possibilité devraient en manifester la volonté au moment de leur demande de logement social. Les logements seraient attribués à chaque colocataire dans le respect des règles d'attribution des logements sociaux (CCH : L.441 et suivants).

Dans ce cadre, les colocataires seraient titulaires, pour chacun d'entre eux, d'un contrat de location. Ainsi, chaque colocataire ne porterait la responsabilité que de son loyer et de ses charges.

Le nombre de colocataires ne pourrait être supérieur à cinq. Les caractéristiques de décence du logement seraient appréciées dans les conditions de la loi du 6 juillet 1989 (art. 8-1 II). Le montant total des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne pourrait être supérieur au montant du loyer maximum prévu par la convention.

Les charges locatives accessoires au loyer principal pourraient être récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement seraient définis au contrat. Il n'y aurait pas de complément, ni régularisation ultérieure.

Au départ d'un colocataire, les autres n'auraient pas à supporter le loyer et les charges du locataire sortant, dans l'attente de la signature d'un nouveau contrat de location avec un nouveau colocataire.

Ces dispositions seraient également applicables aux logements conventionnés des SEM et des bailleurs autres que les organismes HLM et les SEM.

SRU : allongement de la durée pendant laquelle sont pris en compte les logements sociaux vendus

(ELAN : art. 46 / CCH : L302-5 et L443-15-7)

L'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 impose aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) comprises dans un EPCI et/ou une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants une part de logements sociaux représentant 20 ou 25 % des résidences principales, selon le niveau de tension sur la demande de logement social du territoire.

Le décompte des logements sociaux par communes se fait en application de l'article L. 302-5 du CCH : sont décomptés principalement l'ensemble des logements conventionnés à l'APL (aide personnelle au logement) et la totalité du parc des organismes HLM construit avant 1977. Par ailleurs, les logements vendus à leurs locataires (CCH : L. 443-7 et L. 443-15-7) et les logements dont la convention APL est venue à échéance (CCH : L. 411-5) sont également pris en compte pendant une durée de cinq ans, le temps que la commune reconstitue son parc de logement social. Afin d'encourager la vente HLM, l'article 46 du projet de loi allongerait de cinq à dix ans la durée de prise en compte dans le décompte SRU des logements vendus

pour donner plus de temps aux communes pour reconstituer le parc de logements.

Ces dispositions seraient applicables sur le territoire métropolitain et dans les départements et régions d'outre-mer.

Suppression de l'obligation du caractère manuscrit dans l'acte de cautionnement

(ELAN : art. 47 / loi du 6.7.89 : art. 22-1)

L'article 47 du projet de loi ELAN prévoit de modifier l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 et de supprimer l'exigence des mentions manuscrites des personnes physiques qui se portent caution. Les formalités et démarches seraient ainsi simplifiées pour la caution en permettant la dématérialisation complète par la signature électronique de l'acte de cautionnement.

La loi du 27 janvier 2017 a déjà allégé le formalisme de la caution pour les personnes morales.

Agrément des observatoires locaux des loyers facilité

(ELAN : art. 48 / loi du 6.7.89 : art. 3, 16, 17, 17-2, 24-2, 25-9)

L'article 48 du projet de loi ELAN concerne les Observatoires locaux des loyers (OLL). Il permettrait notamment aux observatoires portés par des agences d'urbanisme d'être agréés. En effet, actuellement, pour obtenir un agrément, les statuts de l'observatoire doivent permettre la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires au sein de son organe dirigeant ainsi que la présence de personnalités qualifiées au sein dudit organe. Aujourd'hui, les OLL sont portés soit par des ADIL, soit par des agences d'urbanisme, soit par l'OLAP sur l'agglomération parisienne, mais seuls sont agréées l'OLAP ou des observatoires portés par des ADIL. En effet, la condition de gouvernance peut difficilement être remplie par les agences d'urbanisme. Le projet de loi permettrait donc d'accorder l'agrément à un observatoire porté par un organisme soit dont les statuts assurent au sein de ses organes dirigeants la représentation équilibrée précitée comme actuellement, soit s'il existe en son sein une instance de consultation ad hoc, chargée de la validation du dispositif d'observation, qui assure cette représentation. Par ailleurs, les OLL pourraient être agréés pour tout ou seulement pour une partie de la zone géographique choisie.

Dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers

(ELAN : art. 48-49 / loi du 6.7.89 : article 17)

L'article 49 du projet de loi ELAN concerne les dispositions relatives à l'encadrement du niveau des loyers. Actuellement, l'encadrement des loyers est obligatoire en zones tendues, c'est-à-dire dans les agglomérations soumises à la taxe sur les logements vacants. Il est mis en œuvre à la double condition de disposer d'un observatoire des loyers agréé et d'un arrêté préfectoral fixant les loyers de référence pour

tout le territoire concerné. Le projet de loi ELAN prévoit de maintenir la mise en place d'un OLL sur ces agglomérations. Cependant, les instances locales (les EPCI compétents en matière d'habitat, les EPT de la métropole du Grand Paris et la commune de Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence) pourraient proposer sur quelle partie de leur territoire elles souhaiteraient voir appliquer l'encadrement des loyers en niveau. Toutefois, le marché locatif des territoires concernés devrait remplir certaines conditions : un écart important entre le niveau de loyer moyen constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social, un niveau de loyer médian élevé, un taux faible de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le PLH et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci. Sur le territoire délimité remplissant ces conditions, le préfet fixerait chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré (supérieur de 20 %) et un loyer de référence minoré (diminué de 30 %), exprimé par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et secteur géographique. Chaque loyer de référence serait égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'OLL. Le projet de loi ELAN précise que la mise en œuvre de l'encadrement des loyers serait effectuée à titre expérimental pour une durée de cinq années. Une possibilité de complément de loyer serait prévue. Enfin, le projet de loi prévoit, après mise en demeure, une amende administrative dont le montant ne pourrait excéder 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale à l'encontre des bailleurs qui ne respecteraient pas les dispositions relatives à l'encadrement des loyers.

Règles de décence applicables à la colocation à baux multiples et aux hôtels meublés

(ELAN : art.50 / loi du 6.7.89 : art.8-1 II et CCH : L.632-1)

Les articles 8-1 II de la loi du 6 juillet 1989 pour la colocation à baux multiples et L.632-1 du CCH pour les hôtels meublés imposent l'adaptation des règles relatives à la décence par décret. Cette adaptation n'étant pas possible en l'état de la rédaction des textes, le projet de loi prévoit de la supprimer et modifie ces deux articles.

■ Règles de décence en cas de colocation à baux multiples

La nouvelle rédaction disposerait que ce sont la surface et le volume habitable minimal prévus dans les critères de décence pour les baux locatifs d'habitation qui prévaudraient dans ce cas. La surface et le volume habitables des locaux privés devraient donc respectivement être au moins égaux à neuf mètres carrés et à 20 mètres cubes.

Les caractéristiques de la décence s'apprécieraient en prenant en compte l'ensemble du logement et non de

la seule partie du logement dont le colocataire a la jouissance exclusive.

■ Règles de décence dans les hôtels meublés

L'article L.632-1 du CCH rendrait applicable les règles de décence dès lors que le logement constituerait la résidence principale de l'occupant et le juge aurait la possibilité d'imposer le respect de ces règles en cas de requalification du contrat d'occupation en contrat de location.

Dans les deux cas, l'application de ces mesures ne nécessiterait plus le recours à un décret en Conseil d'État.

Renforcement du contrôle et des sanctions en matière de location meublée touristique

(ELAN : art. 51 / CCH : L. 324-1-1 et L.324-2-1)

L'article 51 du projet de loi ELAN prévoit de renforcer les contrôles et les sanctions civiles en matière de locations de courte durée à des fins touristiques. Il introduirait d'une part une obligation pour le loueur de transmettre à la commune, à sa demande, le décompte du nombre de nuitées ayant fait l'objet d'une location durant l'année en cours, et d'autre part augmenterait le montant des amendes civiles qui selon les infractions pourraient être portées jusqu'à 5 000 € ou 10 000 € pour les loueurs qui ne respecteraient pas leurs obligations. De plus, l'article 51 précité instaurerait des amendes civiles nouvelles qui selon les infractions pourraient être portées jusqu'à 12 500 € ou 50 000 € pour les plateformes numériques.

Améliorer le cadre de vie

Contractualiser la revitalisation des centres villes

(ELAN : art. 54 / CCH : L. 304-1 remplacé par L. 300-2 / Code de Commerce : L. 752-2)

L'article 54 du projet de loi crée un nouvel outil contractuel : l'Opération de revitalisation du territoire (ORT) en refondant le régime des Opérations de requalification des quartiers dégradés (ORQAD) mentionné à l'article L. 304-1 (CCH : nouvel art. L.303-2). Le nouvel article L.303-2 accorderait la possibilité pour des acteurs privés (comme les chambres de commerce et d'industrie, par exemple) d'être signataires de la convention de l'ORT. Le texte organise la transition entre le régime juridique des ORQAD et les ORT. Les contrats relevant des ORQAD pourraient être transformés en ORT dans le cadre d'un avenant à la convention initiale.

Cet outil permettrait de revitaliser les villes moyennes souffrant d'une forte vacance commerciale et d'une inadaptation de l'offre de logements et s'articulerait

Programmation de logements intermédiaires dans les PLH de certaines zones tendues

(ELAN : art. 52/ CCH : L.302-1)

Actuellement, les EPCI ont la possibilité de prévoir une offre de logements intermédiaires dans leur document de programmation (plan local de l'habitat ou plan local intercommunal de l'urbanisme (PLUIH) valant programme local de l'habitat).

Avec l'objectif d'accélérer la production de ces logements, le projet propose d'inscrire dans la loi l'obligation, pour certaines communes situées en zones tendues et mentionnées dans un décret à paraître, de prévoir via leur document de programmation une offre de logements intermédiaires. Les documents de programmation exécutoires couvrant une commune mentionnée dans le décret à paraître devraient, le cas échéant, être mis en conformité avec la nouvelle obligation, dans un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur du décret.

Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières : retour au rôle consultatif de l'instance

(ELAN : art.53 / loi du 2.1.70 : art.L.13-1 à 3)

Au 1^{er} juillet 2018 le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières devait assurer en plus de ses fonctions consultatives, un rôle disciplinaire en application de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (cf. [Habitat Actualité spécial loi Egalité et Citoyenneté](#) et [Analyse juridique n°2017-17](#)). Le projet de loi prévoit de maintenir l'instance dans un unique rôle d'instance consultative tel qu'il existait avant cette loi et d'abandonner la fonction disciplinaire.

Un décret devrait fixer les conditions d'application de cette mesure.

avec le plan « [Action cœur de ville](#) » présenté le 24 mars 2018 concernant 222 communes.

La revitalisation passerait notamment par l'adaptation et la modernisation du parc de logement, du tissu urbain et des commerces, et par la lutte contre les logements vacants et l'habitat indigne, mais également par la valorisation du patrimoine bâti.

Présomption de revenus à l'encontre des marchands de sommeil

(ELAN : art. 56 / CGI : art. 1649 quater-0 B bis)

Le Code général des impôts (art.1649 quater-0 B) permet d'imposer un contribuable qui a eu la libre disposition de sommes d'argent résultant de certaines infractions telles que le trafic de stupéfiants, d'armes ou le délit de contrefaçon.

Le projet de loi prévoit de créer une nouvelle catégorie d'infraction entrant dans ce cadre : il s'agirait des infractions pénales prononcées en matière de lutte

contre l'habitat indigne. Ainsi, les marchands de sommeil seraient présumés avoir perçu un revenu imposable égal à la valeur vénale des biens mis à disposition des occupants ou égal au montant des sommes d'argent provenant directement de l'infraction, c'est-à-dire les loyers perçus indument. Seules certaines infractions spéciales résultant du Code de la santé publique ou du Code de la construction seraient concernées. Du fait de l'inversion de la charge de la preuve au profit de l'administration fiscale, cette disposition devrait faciliter son action.

Astreinte administrative

(ELAN : art. 57 / CCH : L.123-3, L.129-2, L511-2, L541-1, L543-1/ CSP : L.1331-22 à L.1331-25, L.1331-28, L.1331-29, L.1331-29-1, L.1334-2)

La loi ALUR a créé une astreinte administrative en matière de lutte contre l'habitat indigne afin d'exercer une pression financière sur les propriétaires indécents, pour qu'ils exécutent les mesures prescrites par les arrêtés de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne, sans attendre leur réalisation d'office par la puissance publique. Cette astreinte a été ciblée sur les mesures de police pour lesquelles il y a des prescriptions de travaux : insalubrité remédiable (CSP : L. 1331-28-II), péril ordinaire (CCH : L. 511-2), sécurité des « hôtels meublés » (CCH : L. 123-3) et des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (CCH : L. 129-1). Elle a été conçue comme une possibilité. L'autorité administrative compétente en matière de police spéciale (préfet, maire ou président de EPCI selon les cas) a la faculté de prononcer une astreinte. De plus, la loi ne définit pas dans quels cas l'astreinte peut être prononcée, le choix des propriétaires visés étant laissé à l'appréciation de l'autorité administrative compétente. Dans ce cadre, le montant de l'astreinte recouvré auprès du propriétaire est versé au budget de l'Anah lorsque l'astreinte a été prononcée par le préfet et au budget de la commune ou de l'EPCI lorsqu'elle a été prononcée respectivement par le maire ou par le président de l'EPCI.

Les nouvelles dispositions prévues par le projet de loi visent à généraliser et rendre systématique la procédure de l'astreinte. Elle concernerait les locaux impropres à l'habitation (CSP : L.1331-22), les locaux suroccupés (CSP : L.1331-23), les locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite (CSP : L.1331-24), les périmètres insalubres (CSP : L.1331-25), l'insalubrité remédiable et irrémédiable (CSP : L.1331-28 et CSP : L.1331-29), le risque saturnisme (CSP : L.1334-2), la sécurité des « hôtels meublés » (CCH : L. 123-3), la sécurité des immeubles collectifs (CCH : L.129-2), les immeubles à usage principal d'habitation menaçant de ruine (CCH : L.511-2).

Si les mesures et travaux prescrits par l'arrêté n'ont pas été réalisés à l'expiration du délai prévu, l'exploitant et le propriétaire défaillants seraient

redevables d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard. L'astreinte serait prononcée par arrêté de l'autorité compétente et son montant serait modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution. Elle commencerait à courir à compter de la date de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à complète exécution des travaux prescrits. Le recouvrement des sommes serait engagé par trimestre échu.

Ces nouvelles dispositions seraient applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication de la loi.

Habilitation à simplifier par ordonnance les mécanismes de lutte contre l'habitat indigne

(ELAN : art. 58)

Le gouvernement serait habilité à prendre par voie d'ordonnance des mesures pour améliorer et renforcer la lutte contre l'habitat indigne. Celle-ci devrait intervenir dans un délai de 12 mois à compter de la publication de la loi ELAN et aurait pour objet toute mesure nécessaire au renforcement de la lutte contre l'habitat indigne relevant du domaine de la loi afin :

- de simplifier les régimes de police administrative et de les harmoniser, en particulier en vue de faciliter la réalisation des mesures prescrites par l'autorité administrative dans ce cadre. Cette simplification viserait également les dispositions relatives au droit des occupants ;
- de permettre un meilleur traitement de l'urgence en précisant notamment les pouvoirs dévolus au maire dans le cadre de ses pouvoirs de police générale en matière de visite des logements et de recouvrement des dépenses engagées pour traiter les situations d'urgence ;
- de faciliter l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de la lutte contre l'habitat indigne, en particulier : en modifiant les modalités de transfert aux présidents des EPCI compétents en matière d'habitat des polices utilisées dans la lutte contre l'habitat indigne afin de donner un cadre plus stable à l'exercice de la compétence transférée et de sécuriser les actes juridiques pris pendant les phases transitoires de transfert de compétences ; en favorisant, notamment au travers de mécanismes d'incitation financière, la création par les EPCI à fiscalité propre compétents en matière d'habitat et par la métropole de Lyon, de services mutualisant au niveau intercommunal les moyens de lutte contre l'habitat indigne et les immeubles dangereux ; en modifiant la délégation par le préfet de ses prérogatives en matière de police de santé publique au président de EPCI lorsqu'a été créé au niveau intercommunal un service mutualisant les moyens de la lutte contre l'habitat indigne et les immeubles dangereux.

Les dispositions de l'ordonnance pourraient faire l'objet d'une adaptation à la situation particulière de la métropole du Grand Paris.

Un projet de loi de ratification serait déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois suivant la publication de chaque ordonnance.

Faciliter et accélérer le traitement des copropriétés

(ELAN : art. 59)

Tirant les conséquences des premières années de mise en œuvre des dispositions créées ou réformées par la loi ALUR du 24 mars 2014, pour prévenir la dégradation des copropriétés et pour apporter de nouvelles solutions aux difficultés de ces copropriétés, le projet de loi propose d'introduire quatre modifications législatives.

Relogement des occupants des copropriétés en difficulté

Une des principales difficultés opérationnelles rencontrées dans le traitement de ces copropriétés tient à la situation des occupants dont la santé et la sécurité sont souvent menacées dans ces immeubles en mauvais état. De surcroît, il s'agit souvent de ménages en grande difficulté face à des propriétaires indécis.

Afin de favoriser le relogement rapide des occupants et faire cesser des situations de sur-occupation notamment, le projet de loi prévoit deux dispositions sur le relogement.

Relogement dans le parc social (CCH : L.441-1)

Depuis la loi Egalité et citoyenneté, la liste des ménages prioritaires pour l'attribution d'un logement social est modifiée. De plus, dans un objectif de mixité sociale, sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (CCH : L.302-1 IV *der al.*) ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, de la commune de Paris et des établissements publics territoriaux (ETP) de la métropole du Grand Paris, au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées aux demandeurs du 1^{er} quartile ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

L'article L.441-1 serait complété pour prendre en compte les ménages issus des Opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) dans les ménages à qui sont réservés 25 % des attributions de logements.

■ Pouvoir de désignation pour le relogement dans les ORCOD (CCH : L.741-1)

Afin de faciliter le relogement dans les ORCOD qui ne sont pas d'intérêt national, le projet de loi permettrait au maire et au président de l'EPCI de recourir à leur pouvoir de désignation pour le relogement des ménages en copropriétés dégradées. Actuellement, cette possibilité n'est ouverte que dans les ORCOD-IN.

■ Mise en place d'une ORCOD-IN : allègement des critères (CCH : L.741-2)

La mise en place d'une ORCOD-IN est aujourd'hui conditionnée à l'existence d'une ou plusieurs copropriétés en plan de sauvegarde. Ce critère serait supprimé afin de permettre le recours à l'ORCOD-IN sur plusieurs sites repérés pour connaître un niveau de difficultés très élevé.

■ Prise de possession accélérée des logements dans les ORCOD-IN (CPE : L.522-1)

L'article L.522-1 du Code de l'expropriation serait modifié pour introduire une procédure de prise de possession anticipée accélérée pour les bâtiments dégradés situés dans les ORCOD-IN. Elle interviendrait en cas de risques sérieux pour la sécurité des occupants rendant nécessaire la prise de possession anticipée, et dès lors qu'un projet de plan de relogement des occupants a été établi.

En effet, il est constaté dans ces opérations que le niveau de dégradation des immeubles peut être plus ou moins avancé. A la suite de l'arrêté de déclaration d'utilité publique, les délais sont encore longs avant l'obtention de l'ordonnance d'expropriation qui entraîne le transfert de propriété et de jouissance. Durant cette période, qui peut largement couvrir une année, les problèmes de gestion et de sécurité s'amplifient ce qui rend les conditions de vie très détériorées.

La mesure proposée vise à permettre d'engager au plus vite le relogement des occupants des immeubles voués à la démolition en autorisant la prise de possession immédiate du ou des immeubles dégradés par le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique. Compte tenu du caractère exorbitant de cette autorisation, elle serait obtenue par décret pris sur l'avis conforme du Conseil d'Etat, et assortie de deux conditions : l'existence de risques sérieux pour la sécurité des occupants rendant nécessaire la prise de possession anticipée, et l'existence d'un projet de plan de relogement des occupants.

■ Modification de la procédure de carence (CCH : L.615-6)

La procédure de carence permet, après une expertise diligentée par le Tribunal de grande instance (TGI), de faire constater par ce même tribunal, l'incapacité d'un syndicat de copropriétaires à pourvoir à la conservation de l'immeuble et qui permet, sur ce fondement, d'engager une procédure d'expropriation à l'encontre des différents copropriétaires.

Actuellement, la procédure de carence peut être lancée en saisissant le juge comme en matière de référé ou sur requête. La saisine « sur requête » serait supprimée, ce qui permettrait de sécuriser la procédure et de disposer à son issue, d'un jugement au fond dont les délais et conditions de recours seraient encadrés.

La liste des personnes à qui sont notifiées les conclusions de l'expertise et la décision qui l'ordonne serait élargie aux copropriétaires.

Copropriété : habilitation à légiférer par voie d'ordonnance

(ELAN : art. 60)

Le projet de loi ELAN prévoit d'autoriser le Gouvernement à prendre deux ordonnances en matière de copropriété des immeubles bâtis.

La première ordonnance autoriserait le Gouvernement à créer un Code relatif à la copropriété des immeubles bâtis avec l'objectif de regrouper et d'organiser les règles du droit de la copropriété. Des modifications de la partie législative seraient toutefois possibles « pour assurer le respect de la hiérarchie des normes et la cohérence rédactionnelle des textes ainsi rassemblés, harmoniser l'état du droit, remédier aux éventuelles erreurs et abroger les dispositions devenues sans objet. »

La seconde ordonnance comporterait des mesures d'amélioration de la gestion des immeubles et de prévention des contentieux en matière de copropriété. Ces mesures permettraient de redéfinir le champ d'application et d'adapter les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de la taille de la copropriété. Elles seraient également destinées à modifier les règles d'ordre public applicables à ces copropriétés.

Cette dernière ordonnance aurait aussi pour ambition de clarifier, de moderniser et d'adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété, celles relatives à la prise de décision par le syndicat

des copropriétaires ainsi que les droits et obligations des copropriétaires, du syndicat des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic.

La publication des ordonnances interviendrait dans les 24 mois suivant la publication de la loi pour la première sur la codification et, pour celles sur la gestion des copropriétés, dans les 12 mois. Le projet de loi de ratification devrait être déposé devant le Parlement dans les trois mois à compter de la publication de chaque ordonnance.

Création du bail numérique

(ELAN : art. 61)

L'article 61 du projet de loi ELAN vise la création par ordonnance d'un « bail numérique » dans un délai de 18 mois à compter de la publication de la présente loi. Il s'agirait de prendre toute mesure relevant du domaine de la loi pour créer un régime d'agrément qui permettrait de sécuriser, promouvoir et accompagner l'usage du numérique dans l'établissement des contrats de location et d'améliorer la connaissance des contrats de location du parc locatif privé pour une plus grande transparence. Les obligations et les modalités de transmission à l'Etat et à l'ANIL des données relatives à ces contrats ainsi que les modalités de leur conservation et d'utilisation, et de mise à disposition du public des résultats seraient précisées, comme les sanctions en cas de non-respect des règles prévues pour la transmission des données.

En savoir plus : lire le projet de loi et l'étude d'impact

Fenêtre sur...

Les acteurs

Ministère de la Cohésion des territoires

(décret du 4.4.18 : JO du 5.4.18 et décret du 9.5.18 : JO du 10.5.18)

Serge MORVAN, préfet, est nommé commissaire général à l'égalité des territoires. Il remplace Jean-Benoît ALBERTINI. Il est chargé de la préfiguration de l'Agence nationale de la cohésion des territoires.

François ADAM est nommé Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages. Il remplace Laurent GIROMETTI.

CEREMA

(décret du 27.4.18 : JO du 2.5.18)

Pascal BERTEAUD est nommé directeur général du Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA).

Les institutions

Mise à jour du plan de prévention des expulsions locatives

Le 9 mars dernier, le Ministre de la Cohésion des Territoires, Jacques Mézard, et le secrétaire d'Etat à la Cohésion des territoires, Julien Denormandie, ont présenté la mise à jour du plan d'actions interministériel de prévention des expulsions locatives, en présence des ministères impliqués et des partenaires institutionnels et associatifs, dans le cadre du comité de pilotage dédié à ce plan.

Lancé en juillet 2016, le plan d'actions interministériel de prévention des expulsions locatives établit à l'échelle nationale la stratégie globale pour réduire le nombre d'expulsions locatives. Il coordonne les moyens de l'État et des acteurs afin de trouver des solutions dès les premières difficultés rencontrées par les locataires.

Pour piloter sa mise en œuvre, un pôle national de prévention des expulsions a été créé au sein de la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL) et dispose de moyens dédiés ainsi que de référents au sein de chaque ministère concerné.

[L'instruction du 22 mars 2017](#) est venue préciser les modalités de sa mise en œuvre (cf. [Habitat Actualité n°159](#)).

Un an et demi après le lancement du plan, 38 des 48 recommandations initiales ont ainsi été réalisées ou sont en cours de mise en œuvre.

La mise à jour du plan prévoit notamment :

- la réforme de l'articulation des procédures d'expulsion et de surendettement, inscrite dans le projet de loi ELAN (cf. Projet de loi) ;
- l'amélioration des outils de traitement des signalements précoces au sein des comités locaux de prévention des expulsions pour agir le plus en amont possible ;
- le renforcement de l'efficacité des dispositifs d'apurement de la dette ;

- le développement de mécanismes de relogement précoce, notamment au sein du parc social.

Le nouveau plan traduit également la volonté du Gouvernement d'élargir le champ d'intervention des politiques publiques en matière de prévention des expulsions locatives. Un axe supplémentaire dédié à la prise en charge de problématiques spécifiques relatives à la santé, à l'accès aux droits mais aussi à l'emploi a été ajouté pour éviter au maximum le recours au jugement d'expulsion locative.

En savoir plus : lire le communiqué de presse

Plan Logement d'abord : 24 territoires retenus

La liste des 24 territoires retenus pour la mise en œuvre du plan logement d'abord a été présentée le 30 mars. Huit millions d'euros seront consacrés par l'Etat à ces territoires pour financer des actions d'ingénierie, de suivi et d'évaluation, d'observation sociale et de communication, pour soutenir des initiatives innovantes et renforcer les capacités d'accompagnement des ménages. S'y ajouteront les cofinancements de la part des collectivités impliquées. Pour mémoire, un appel à projet a été lancé en novembre 2017 afin de territorialiser la mise en œuvre du plan quinquennal pour le logement d'abord (2018-2022). L'objectif de cette réforme structurelle est de favoriser l'accès au logement pour les personnes sans-domicile. Les publics visés par ce plan sont les personnes sans-domicile et les personnes en difficultés d'accès ou de maintien dans le logement pouvant mener à des ruptures (dont les expulsions locatives). Le plan propose un changement de modèle et vise à réorienter rapidement et durablement ces personnes, grâce à un accompagnement adapté, modulable et pluridisciplinaire. L'hébergement d'urgence devrait ainsi être plus fluide et retrouver sa vocation première d'accueil inconditionnel pour les personnes en situation de grande détresse.

En savoir plus : lire le communiqué de presse

Plan de rénovation énergétique des bâtiments

A la suite de la concertation lancée sur ce sujet, le ministre de la Transition écologique et solidaire a présenté le 26 avril dernier le plan de rénovation énergétique des bâtiments afin d'encourager la rénovation des bâtiments publics et privés.

La feuille de route du plan établit 4 axes prioritaires déclinés en 12 actions et 32 mesures :

Faire de la rénovation énergétique des bâtiments une priorité nationale

La première action vise à clarifier les objectifs à atteindre en réaffirmant certains principes (éradiquer d'ici 2025 les passoires thermiques tout en rénovant 500 000 logements par an). Une seconde action se concentre sur l'amélioration des connaissances liées à la rénovation énergétique notamment lors de l'octroi d'aides et son accès au service des acteurs (collectivités territoriales, professionnels de l'immobilier). Ainsi, un observatoire national de la rénovation énergétique sera mis en place avec l'aide de l'Ademe.

Pour suivre la mise en œuvre du plan, un Comité de pilotage du plan de rénovation énergétique des bâtiments sera constitué en réunissant chaque trimestre les directions de l'Etat concernées, l'Ademe, l'Anah, l'ANIL et les représentants des associations de collectivités territoriales.

Massifier la rénovation des logements et lutter contre la précarité énergétique

La communication étant un élément central de la massification de la rénovation, il s'agit d'une part de valoriser une approche transversale mettant en lumière « les bénéfices en termes de confort et de santé mais aussi d'amélioration et d'adaptation de l'habitat, ou encore de valeur patrimoniale ». D'autre part, il convient pour l'Etat de proposer une « signature commune » à l'ensemble des acteurs afin de renforcer la confiance des particuliers. Dans cette optique, une campagne de communication de grande ampleur sera menée à l'automne 2018.

Afin d'accompagner les ménages vers la rénovation énergétique, la loi de transition énergétique pour une croissance verte prévoit la mise en place du Service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH). L'Etat souhaite encourager les régions à mettre en place « un schéma des plateformes territoriales, dans un souci de subsidiarité et d'efficience, et à rechercher des synergies avec les dispositifs existants en matière d'information sur le logement ». Lors de la conférence nationale des territoires, l'Etat et les collectivités préciseront d'ici l'été 2018 les modalités de mise en œuvre du SPPEH. Il convient de noter que les territoires d'outre-mer feront l'objet d'un travail spécifique afin d'adapter les dispositifs (aides et outils de communication).

Pour renforcer la fiabilité de l'évaluation de la performance énergétique, des mesures modifieront la réalisation du diagnostic de performance

énergétique : la mise à jour et l'unification de la méthode de calcul ainsi que la montée en compétence des professionnels auront lieu avant mi-2019. En parallèle, les contrôles des diagnostiqueurs sont renforcés dès mars 2018.

Plusieurs mesures contenues dans la sixième action visent à simplifier le financement de la rénovation énergétique. Le CITE sera transformé en prime forfaitaire en 2019 engendrant des évolutions. Par exemple, le montant de la prime prendra en compte « l'impact de l'action considérée, sur l'efficacité énergétique ou la production d'énergie renouvelable ». Ensuite, l'éco-prêt sera prolongé sur la durée du quinquennat tout en étant réformé à horizon 2019, en lien avec le futur CITE. Concernant la rénovation des copropriétés, elle fera l'objet d'un plan d'actions propre. Enfin, des incitations financières et des outils seront mis en place pour favoriser des « parcours » de rénovation complets permettant d'atteindre le niveau BBC-rénovation.

L'axe 2 du plan participe également à lutter contre la précarité énergétique : le plan mentionne l'augmentation des objectifs de l'Anah, passant de 50 000 à 75 000 logements rénovés par an dès 2018 dans le cadre du programme Habiter Mieux. Parallèlement, le Fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE) deviendra effectif en 2018 via un programme de certificats d'économie d'énergie porté par la SGFGAS et financé par EDF et permettra chaque année la distribution d'environ 35 000 éco-prêts à des ménages modestes et 6 500 prêts collectifs aux copropriétés.

Outre le parc privé, le plan rappelle que la rénovation du parc social sera encouragée grâce au Grand plan d'investissement et à la mobilisation par la Caisse des Dépôts de trois milliards d'euros de prêts (l'éco-PLS) sur une durée de cinq ans.

Accélérer la rénovation et les économies d'énergie des bâtiments tertiaires notamment dans le parc public

Il s'agit d'encourager des actions de rénovation en faveur des bâtiments appartenant à l'Etat et des collectivités territoriales dans le cadre du Grand plan d'investissement. Ainsi, un milliard supplémentaire sera dédié à la rénovation des cités administratives. Par ailleurs, le travail de sensibilisation du public scolaire aux économies d'énergie sera poursuivi.

Renforcer les compétences et l'innovation de la filière de la rénovation des bâtiments

Pour favoriser la confiance des ménages, l'accompagnement des professionnels est un élément important. Ainsi, un groupe de travail du plan de rénovation énergétique sera chargé de « simplifier, clarifier et harmoniser les labels et de faire évoluer le dispositif RGE pour garantir une meilleure qualité des travaux tout en limitant le coût pour les entreprises ». De même, la formation initiale et continue dans le secteur de la rénovation énergétique sera améliorée.

Enfin, un arrêté relatif à la certification des professionnels habilités à réaliser les Diagnostics de performance énergétique (DPE) sera pris au printemps 2018 permettant de renforcer les contrôles des professionnels du DPE.

La dernière action se concentre sur le soutien à l'innovation dans les filières du bâtiment dont le numérique ou le développement des matériaux à haute performance environnementale (matériaux recyclés ou construction bois).

En savoir plus : lire le plan

Édition

Anah

Les aides en pratique



Le guide des aides de l'Anah pour les propriétaires occupants d'une maison individuelle est consultable sur le site de l'Anah. Il explique comment solliciter une subvention, afin d'effectuer des travaux importants de réhabilitation, de rénovation énergétique, d'adaptation à une situation de vieillissement ou de handicap.

En savoir plus : lire le guide

Habiter mieux copropriété



Une nouvelle plaque pour les aides Habiter mieux de l'Anah, à destination des copropriétés est disponible.

En savoir plus : lire la plaque

ANIL

Dépliants sur la copropriété

11 nouveaux dépliants sur la copropriété ont été publiés.

En savoir plus : lire les plaquettes



ADEME

Des gestes simples pour économiser



Ce dépliant explique de manière imagée les gestes pour réduire ses consommations d'électricité, de chauffage et d'eau, afin d'alléger ses factures.

En savoir plus : lire la plaquette

Date de publication : 23 mai 2018

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Géraldine Chalencon

Comité de rédaction : Aline Abauzit, Maxime Chodorge, Roselyne Conan, Thierno Diallo, Thibault Gauduchon, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Dalila Mokrani, Clément Pavard, Mélanie Sène, Marion Tonat, Christophe Trinh, Élise Verger

Assistante de rédaction : Marie-Claire Benard