



S O M M A I R E

RÉSEAU

ANIL	2
Campagne FAIRE	2

ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL	
La valeur ajoutée du conseil en ADIL : impayés en précontentieux	3
De nos partenaires	
Les données géographiques souveraines, rapport au Gouvernement	3
Rapport sur la cohésion des territoires	4
Compte du logement 2017. Rapport de la commission des comptes du logement	4
374 000 logements supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015	5
Mobilité résidentielle des habitants des quartiers prioritaires	5
Conditions de logement : amélioration de la situation des ménages à bas revenus mais des inégalités toujours marquées	6
Études, travail, logement : comment les enfants de parents séparés entrent dans l'âge adulte ?	6

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	7	Copropriété	15
Financement	7	Qualité de l'habitat	15
Fiscalité	10	Urbanisme	16
Location	11	Collectivités locales	18
Publics en difficulté	13	Professionnels	19
Contrats	14	Droit général	20
Assurance construction / Assurance habitation	14		

FENÊTRE SUR...

Plan de prévention et lutte contre la pauvreté	21	Les acteurs	23
Plan du Gouvernement Logement d'abord	21	Ministère de la Transition écologique et solidaire	23
Cnaf / nouvelle convention d'objectifs avec l'État pour la période 2018-2022	21	CGLLS	23
Signature convention tripartite : État, ANRU et	22	Fédération française bancaire	23
Action Logement pour la relance du NPNRU			
Pack emploi / logement de l'USH	23		

ÉDITION

ANIL	24
Ministère de la Cohésion des territoires	24
DGCCRF	24
ADEME	24
Anah	24
La fédération des EPL	24
Qualitel	24

Réseau

ANIL

Géraldine Chalecon ayant fait part de son souhait de quitter ses fonctions, **Roselyne Conan** est nommée directrice générale de l'ANIL depuis le 14 septembre 2018.

Roselyne Conan est diplômée à la fois en droit et en gestion. Elle a exercé différentes responsabilités en

ADIL et à l'ANIL depuis plus de 25 ans. Reconnue pour ses qualités de juriste au sein du réseau et auprès des partenaires de l'ANIL, elle assurera sa direction dans la continuité des actions engagées tout en insufflant de nouveaux chantiers pour le réseau.

FAIRE

Pour accélérer la rénovation énergétique de l'habitat, le ministère de la Transition écologique et solidaire, le ministère de la Cohésion des territoires et l'ADEME ont lancé le 10 septembre 2018 la campagne baptisée **FAIRE**. Cette signature permet de rassembler et de rendre identifiables tous les acteurs de la rénovation énergétique. Ainsi, le « service public » d'information et de conseil sur la rénovation énergétique de l'habitat est regroupé sous la bannière commune « réseau **FAIRE** » qui représente près de 400 espaces conseil mis en place par l'ADEME, l'Anah, l'ANIL et les ADIL, ainsi que les collectivités sur l'ensemble du territoire.

FAIRE est l'acronyme de Faciliter, Accompagner et Informer pour la Rénovation Énergétique.

Le déploiement de la campagne s'effectuera sur trois années (jusqu'en 2020) et touchera plusieurs publics : les particuliers, les professionnels du secteur de la rénovation, les collectivités locales pour les accompagner à engager une rénovation énergétique de leurs propres bâtiments et mieux mobiliser leurs concitoyens dans la rénovation de leurs logements.

En savoir plus lire : le communiqué de presse

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

La valeur ajoutée du conseil en ADIL : impayés en précontentieux

Aline Abauzit, Maxime Chodorge, ANIL, septembre 2018

Le réseau des ADIL propose une information gratuite, neutre et personnalisée sur l'ensemble des thèmes liés au logement et notamment autour des questions d'impayés et de prévention des expulsions locatives. En 2017, ces questions représentaient 56 880 consultations individualisées à l'échelle du réseau. Ces volumes sont à mettre en regard avec le nombre de dossiers en contentieux visant l'expulsion du locataire (123 359 décisions de justice prononçant l'expulsion pour impayés de loyers ou défaut d'assurance en 2016).

Le réseau ANIL/ADIL a initié en 2017 un projet visant à expliciter la valeur ajoutée de l'information personnalisée sur le logement autour de quatre thèmes spécifiques, dont celui des impayés de loyers en précontentieux. L'ADIL répond aux questions des ménages, bailleurs et locataires, à tous les stades de la procédure. Les bailleurs la consultent majoritairement en amont de toute procédure : 83 % des consultations ont lieu en phase précontentieuse avant l'assignation. Les locataires s'informent en moyenne plus tardivement puisque seuls 33 % des locataires du parc privé consultent l'ADIL en phase précontentieuse.

À partir d'une analyse fine de la situation des ménages, les juristes d'ADIL sont en capacité de répondre aux questions et de conseiller sur les différentes démarches adaptées à entreprendre. Les ADIL s'inscrivent par ailleurs dans les réseaux des acteurs de la prévention des expulsions et du traitement des impayés. Elles coordonnent leur

action avec leurs partenaires, sont identifiées comme des acteurs clés et orientent vers le bon interlocuteur si un accompagnement complémentaire est nécessaire.

Les conseils donnés par l'ADIL sont globalement bien suivis, à la fois par les locataires et par les propriétaires bailleurs. Ces conseils, et notamment ceux qui préconisent de proposer à l'autre partie un apurement amiable de la dette, contribuent à ce que les ménages trouvent des solutions à leur différend. Ainsi, 70 % des bailleurs qui ont suivi le conseil de l'ADIL, consistant à proposer un plan d'apurement au locataire, ont abouti à une résolution amiable et, pour 78 % des locataires qui ont suivi au moins un des conseils de l'ADIL, le différend est en cours de résolution ou résolu.

Dans le cas où le contentieux ne peut être évité, l'ADIL est également compétente pour indiquer aux ménages les enjeux et modalités de la procédure contentieuse. Elle rappelle en particulier aux locataires l'importance de la présence à l'audience ou encore conseille aux bailleurs de formaliser toute démarche parallèle à la procédure. Pendant la phase contentieuse, l'ADIL est également intégrée au réseau d'accompagnement et d'information des ménages. Elle reçoit une partie des locataires assignés, certaines ADIL travaillant par exemple en binôme ou en partenariat étroit avec un travailleur social pour le diagnostic social et financier de la situation du locataire.

En savoir plus : lire l'étude

Études & commentaires ... De nos partenaires

Les données géographiques souveraines, rapport au Gouvernement

Valéria Faure-Muntian, Députée de la Loire, juillet 2018

La députée, Valéria Faure-Muntian, a remis le 20 juillet 2018 un rapport répondant à la mission qui lui avait été confiée par le Premier ministre en février dernier autour des questions de production, d'entretien et de diffusion des données géographiques souveraines.

La notion de « données géographiques souveraines » est entendue comme des données apportant un support direct aux décisions de la puissance publique, par exemple en matière de défense, d'urbanisme, de protection de l'environnement ou de santé. Le rapport rappelle ainsi que disposer d'une base de données fiable, qualitative, en libre accès et dont le processus de production est maîtrisé par les pouvoirs publics constitue un enjeu stratégique. Ce constat s'inscrit dans un contexte où les grandes sociétés du web,

les « GAFAM », ont établi des fonds géographiques considérables, gratuits et simples à utiliser dont les particuliers comme les entreprises pourraient devenir dépendants. Face à ces enjeux, le rapport fait 28 propositions en explicitant pourquoi ne pas construire de cadre unique pour l'organisation de la production des données géographiques souveraines. Au vu de la multiplicité des acteurs et des utilisations des données, la mission conclut plutôt à l'opportunité de coopérations à l'occasion de projets communs et sur des thématiques précises. L'IGN accompagnerait les producteurs sur le plan technique et verrait son rôle renforcé pour standardiser et certifier les données. Le rapport envisage l'expérimentation d'une plateforme nationale unique permettant de mutualiser les

données de différents gestionnaires, par exemple en faisant évoluer l'actuel Géoportail.

Enfin, le rapport privilégie l'usage des Open data et la gratuité des données considérant ainsi que le

financement de la production soit basé sur les subventions publiques.

En savoir plus : lire le rapport

Rapport sur la cohésion des territoires

Serge Morvan, commissaire général du Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET), juillet 2018

Le commissaire général à l'égalité des territoires, a présenté un rapport sur la cohésion des territoires à l'occasion de la troisième Conférence nationale des territoires. Ce rapport vise à dresser un état des lieux de la diversité des territoires français, ainsi que des dynamiques et transitions à l'œuvre. Quatre types de territoires sont ainsi distingués, le rapport proposant de sortir de « l'opposition binaire entre métropoles et territoires périphériques » :

- un grand arc nord-est cumulant les fragilités ;
- un arc occidental et méridional porté par un dynamisme démographique et économique ;
- des territoires ultramarins vulnérables ;
- une Île-de-France déséquilibrée, à la fois dynamique économiquement mais peu attractive d'un point de vue résidentiel.

Le rapport identifie et détaille cinq dynamiques contribuant à cette hétérogénéité des territoires, notamment le phénomène de métropolisation, l'essor des couronnes périurbaines ou encore les mutations de la base productive entre désindustrialisation de l'arc nord-est et dynamisme de l'économie résidentielle littorale.

La crise de 2007-2008 aurait, selon les auteurs du rapport, accentué les mutations en cours et les

disparités entre territoires. L'enjeu est donc de favoriser la cohésion des territoires ce qui demande, selon le CGET, de travailler à six facteurs de cohésion :

- la garantie de l'accès de tous à un socle de biens premiers pour l'émancipation, suivant un principe de solidarité ;
- la qualité de vie, améliorée par le renforcement des pôles de centralité ;
- la coopération entre les territoires ;
- la mobilisation du capital social par le soutien aux initiatives collaboratives et associatives ;
- l'empowerment des territoires par la mise en place de solutions adaptées aux besoins locaux ;
- la transition socio-environnementale accompagnée par une ingénierie pour l'adaptation des territoires aux changements climatiques.

En parallèle du rapport, le CGET publie un second baromètre de la cohésion des territoires, le premier étant paru en décembre 2017. Ce baromètre s'appuie sur plusieurs indicateurs présentés sous la forme de graphiques, tableaux et cartes pour chacun des six facteurs de la cohésion des territoires.

En savoir plus : lire le rapport

Compte du logement 2017. Rapport de la commission des comptes du logement

Peggy Duboucher, Solène Colin, Louis Malard, Datalab, CGDD, juillet 2018

Le rebond d'activité dans le secteur du logement entamé en 2016 s'est poursuivi en 2017.

D'une part, l'investissement en logement des ménages a été facilité dans un contexte de hausse du pouvoir d'achat et d'amélioration des conditions de financement. L'activité immobilière, entraînée par la production de logements neufs et les acquisitions de logements anciens, a progressé de 13 %. Les aides au logement ont diminué globalement : alors que l'accession à la propriété a été facilitée par l'élargissement de la cible du PTZ, les subventions d'investissement ont baissé avec les investissements du secteur social. Les prestations sociales décélèrent, notamment du fait de la baisse du barème de l'APL alors que la croissance des loyers se stabilisait.

D'autre part, les dépenses courantes ont également augmenté, mais de façon plus modérée, +1,6 %.

Par rapport à 2016, il est notamment possible de signaler que, si les prix de l'énergie ont fortement augmenté, la météo clémente en 2017 a entraîné une diminution de la consommation d'énergie.

Globalement, en 2017, la dépense de l'ensemble des acteurs économiques dans le domaine du logement a continué d'accélérer : elle progresse de + 3,7 %, après + 2,1 % en 2016.

Le compte du logement publie également une étude sur la comparaison de l'effet de l'évolution de la qualité des logements sur les loyers entre différentes sources. En apparence technique, cet indicateur influence la mesure de la masse des loyers générés par les bailleurs ou imputés aux propriétaires occupants, une composante importante du PIB.

En savoir plus : lire le rapport

374 000 logements supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015

Vincent Vallès, Insee première, juin 2018

L'Insee publie une analyse de la croissance du parc de logements entre 2010 et 2015. L'étude présente l'évolution des différents facteurs contribuant à l'augmentation du parc d'1,1 % par an, soit 374 000 logements supplémentaires chaque année.

Après 2010, le nombre de résidences principales croît moins rapidement (+ 0,9 % par an) que le nombre de résidences secondaires ou occasionnelles (+ 1,3 % par an) ou que le nombre de logements vacants (+ 3,4 % par an). L'évolution des résidences principales n'explique désormais que les deux tiers de la croissance annuelle du parc, contre 92 % entre 1999 et 2010. La croissance démographique est le premier facteur de l'augmentation du nombre de résidences principales, en particulier en périphérie des grands pôles urbains. La réduction de la taille des ménages contribue moins qu'avant 2010 à l'évolution du parc de logement. Elle reste cependant un facteur explicatif de la croissance du nombre de logements

en particulier dans les villes-centres des pôles urbains.

Gonflée par l'essor des locations saisonnières principalement dans les centres urbains, la croissance des résidences secondaires ou occasionnelles participe plus fortement à l'augmentation du parc de logements. Elle contribuait à hauteur de 4 % à la croissance du parc entre 1999 et 2010 contre 11 % entre 2010 et 2015. Avec 86 900 logements vacants supplémentaires, chaque année entre 2010 et 2015, la vacance explique 23 % de l'augmentation du parc de logement. Cette croissance du parc vacant est six fois plus importante qu'entre 1990 et 1999 et porte le nombre de logements vacants à 2,8 millions en 2015, soit 8 % du parc. La vacance est tantôt frictionnelle (délais de relocation ou de vente) tantôt structurelle (inadéquation du parc à la demande) et est relativement moins marquée dans les zones tendues et espaces attractifs.

En savoir plus : lire l'étude

Mobilité résidentielle des habitants des quartiers prioritaires

Rapport annuel, Observatoire national de la politique de la ville (ONPV), CGET, 2017

Le rapport annuel 2017 de l'ONPV consacre une première partie, composée de huit études, au sujet de la mobilité résidentielle des habitants des Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). La deuxième partie du rapport est une compilation de plusieurs fiches thématiques sur la co-construction de la politique de la ville et ses trois piliers : cohésion sociale, cadre de vie et renouvellement urbain, développement de l'activité économique et de l'emploi.

Le rapport remet en question l'idée selon laquelle les quartiers prioritaires représenteraient des « nasses » pour leurs habitants, contraints à la stabilité résidentielle. Il apparaît que les habitants des quartiers prioritaires ne sont pas moins mobiles que les ménages des autres quartiers de leur unité urbaine : entre 2015 et 2016, 12,6 % des habitants des QPV ont déménagé contre 12,1 % des autres habitants. De plus, sur dix ménages mobiles de quartiers prioritaires, six ont emménagé dans un logement hors QPV.

Cependant, en 2013, la part des ménages souhaitant déménager était deux fois plus importante en Zone urbaine sensible (ZUS) que dans les autres territoires. Un logement trop petit, notamment du fait de changements de la composition familiale, est le premier critère évoqué pour justifier l'intention de déménager, suivi par l'insécurité ressentie dans le quartier, second motif récurrent.

En moyenne, les ménages de quartiers prioritaires ayant déménagé sont plus jeunes et dans une

situation financière plus favorable que les ménages n'ayant pas pu déménager. Ces départs de populations plus aisées s'accompagnent dans les quartiers « HLM de banlieue éloignée » d'arrivées de ménages plus pauvres, impactant négativement les niveaux de vie médians des quartiers prioritaires. Le phénomène inverse s'observe toutefois dans certains QPV en « centres anciens » ou dans les « quartiers périphériques de petites adresses », attractifs pour des ménages plus aisés.

Lorsqu'ils déménagent, les habitants des quartiers prioritaires parcourent en moyenne une moindre distance, 2,2 km contre 4 km pour les autres habitants de l'unité urbaine. La distance parcourue est d'autant plus courte lorsqu'elle est effectuée au sein du parc social, du fait de la présence plus importante de logements sociaux à proximité des QPV. De plus, les deux tiers des locataires du parc social qui déménagent d'un quartier prioritaire restent en logement social : leur mobilité est donc dépendante de la localisation du parc de logements sociaux.

Deux autres études du rapport sont dédiées à l'analyse juridique du phénomène pour les élèves de ZUS et pour les allocataires Caf. Les constats du rapport en matière de choix de localisation résidentielle et d'analyse de la mobilité sont également illustrés au travers de deux exemples locaux, celui des métropoles lyonnaise et grenobloise.

En savoir plus : lire le rapport

Conditions de logement : amélioration de la situation des ménages à bas revenus mais des inégalités toujours marquées

Mathieu Calvo, Lucile Richet-Mastain, *Études et Résultats*, n° 1069, Drees, juin 2018

À partir de l'enquête Logement de l'Insee, la Drees étudie l'évolution des inégalités relatives aux conditions de logements selon le niveau de vie des ménages vivant dans un logement ordinaire en France entre 1996 et 2013. Les caractéristiques des logements concernant leur confort de base (confort sanitaire...), le mal-logement (bruit, ...) et celles liées à l'environnement extérieur du logement, à l'habitat (qualité de l'air...) ont été étudiées et suivies sur tout ou partie de la période. Ainsi, la proportion de ménages ne disposant pas de l'ensemble du confort de base (eau courante, WC...) a fortement baissé, toutes catégories confondues, mais est encore plus marquée pour les ménages à bas revenus. En effet, alors qu'ils étaient 9 % en 1996, ils représentent 1,6 % en 2013. De même, l'écart entre les ménages à bas revenus et les plus aisés s'est réduit. En 2013, 88,8 % des ménages à bas revenus ont un logement qui possède le confort sanitaire de base et un chauffage central contre 93,8 % pour les ménages plus aisés. Par ailleurs, ce sont davantage les locataires du parc social qui bénéficient du confort sanitaire de base et d'un chauffage central chez les ménages à bas revenus (97,5 % contre 88,2 % pour les locataires du privé).

En revanche, le surpeuplement du logement est toujours très marqué chez les ménages à bas revenus (20,3 % contre 4,1 % pour les plus aisés). Ce phénomène est plus présent dans les grandes agglomérations, notamment dans celle de Paris. Concernant la qualité du logement (signes d'humidité, infiltration d'eau...), les inégalités se maintiennent avec une part plus élevée de ménages à bas revenus ayant eu des infiltrations d'eau ou des inondations. Les problèmes relatifs à l'environnement du logement (bruit, sécurité...) sont plus évoqués par les ménages à bas revenus et les causes en sont différenciées. Ces derniers déclarent des bruits issus du voisinage alors que les ménages plus aisés soulignent plutôt la circulation (train, voiture...). Enfin, les ménages à bas revenus qualifient plus souvent leurs conditions de logement mauvaises (13,6 % contre 3,1 % pour les plus aisés). Les disparités des conditions de logements des ménages à bas revenus et des plus aisés persistent bien qu'il y ait eu une légère amélioration depuis 1996.

En savoir plus : lire le commentaire

Études, travail, logement : comment les enfants de parents séparés entrent dans l'âge adulte ?

Jacques Bellidenty, *Études et Résultats*, n° 1071, Drees, juin 2018

La Drees propose un zoom sur l'entrée dans l'âge adulte des jeunes de parents séparés à partir de l'enquête nationale sur les ressources des jeunes qu'elle mène conjointement avec l'Insee. Selon l'enquête, fin 2014, 1,4 million d'adultes âgés de 18 à 24 ans ont leurs parents séparés, soit un jeune adulte sur quatre. Leurs situations vis-à-vis des études, du marché du travail et du logement fait ici l'objet de différents constats.

Avant l'entrée dans l'âge adulte, la séparation des parents a un impact sur le lieu de résidence de l'enfant. Après la séparation de leurs parents, la majorité des jeunes (77 %) ont vécu principalement avec leur mère. Cette tendance est plus ou moins marquée selon l'âge de l'enfant au moment de la séparation du couple. Ainsi, 87 % des jeunes ont principalement vécu avec leur mère lorsque la séparation a eu lieu avant leurs 6 ans, 83 % lorsqu'ils avaient entre 6 et 11 ans et 71 % lorsqu'ils avaient entre 12 et 18 ans.

À l'entrée dans l'âge adulte, résider avec au moins un de ses parents de façon permanente (cohabitation) ou une partie du temps seulement (semi-cohabitation) est la situation la plus habituelle des jeunes entre 18 et 24 ans, que leurs parents forment un couple ou non. Toutefois, la décohabitation est plus fréquente chez les jeunes adultes de parents séparés (29 % contre 20 % chez les jeunes dont les parents sont restés en couple). Cette décohabitation plus précoce chez les jeunes de parents séparés est liée à la composition familiale du parent chez qui le jeune est resté vivre. En effet, lorsque ce parent vit avec un enfant ou un bel-enfant issu d'une nouvelle union, les jeunes quittent davantage le domicile parental que lorsque ce parent n'a pas reconstruit de famille (32 % de jeunes décohabitent dans le premier cas contre 24 % dans le second).

En savoir plus : lire l'étude

Actualité juridique

▼ Loi

Mise en œuvre du transfert des compétences eau et assainissement aux communautés de communes

(loi n° 2018-702 du 3.8.18 : JO du 5.8.18 et instruction n° INTB18227J du 28.8.18)

La loi du 3 août 2018 modifie les modalités de transfert des compétences relatives à l'eau et à l'assainissement des communes aux communautés de communes et crée une compétence de gestion des eaux pluviales urbaines. L'instruction du 28 août 2018 précise la mise en œuvre de ces dispositions par les EPCI.

La loi NOTRe prévoyait le transfert des compétences eau et assainissement des communes aux communautés de communes au 1^{er} janvier 2020. La loi du 3 août 2018 permet aux communes de repousser ce transfert jusqu'au 1^{er} janvier 2026.

Les communes membres d'une communauté de communes qui n'exerce pas au 5 août 2018 les compétences relatives à l'eau ou à l'assainissement peuvent s'opposer au transfert de ces compétences, dès lors qu'un quart des communes, représentant au moins 20 % de la population, s'exprime en ce sens. Cette délibération devra être adoptée avant le 30 juin 2019. Cette disposition s'applique également aux communautés de communes qui exercent de manière facultative les missions relatives au service public d'assainissement non collectif.

Toutefois, dès le 1^{er} janvier 2020, les communes ayant appliqué ce mécanisme de blocage peuvent voter l'exercice de plein droit de l'une de ces compétences par la communauté de commune, selon les conditions de majorité qualifiée de droit commun.

L'assainissement devient assainissement des eaux usées et cette compétence est rattachée à une nouvelle compétence de gestion des eaux pluviales urbaines qui sera exercée de manière obligatoire par les communautés urbaines et les métropoles et à titre facultatif par les communautés d'agglomération jusqu'au 1^{er} janvier 2020, date à laquelle cette compétence deviendra obligatoire. Les communautés de communes resteront libres d'assurer ou non cette compétence.

Pour mémoire, la jurisprudence du Conseil d'État considérait que la gestion des eaux pluviales urbaines était un service public relevant de la compétence assainissement (CE : 4.12.13, n° 349614). Ces deux compétences ayant été séparées par la loi, les communautés de communes et les communautés d'agglomération, jusqu'au 1^{er} janvier 2020 pour ces dernières, exerçant la compétence assainissement devront adopter une délibération pour exercer la compétence de gestion des eaux pluviales urbaines.

La loi du 3 août 2018 permet la création d'une régie unique d'exploitation des services publics d'eau, d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales urbaines, à condition que les budgets des services publics industriels et commerciaux que sont l'eau et l'assainissement soient individualisés, leurs coûts devant être supportés par l'usager. Par conséquent, la régie devra être dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Loi pour un État au service d'une société de confiance : dispositions en lien avec le logement

(loi n° 2018-727 du 10.8.18 : JO du 11.8.18)

La loi du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance (Essoc) comporte 74 articles organisés en quatre titres. Elle s'inscrit dans une démarche de simplification des relations quotidiennes entre les usagers, particuliers comme entreprises, et les administrations.

Certains articles habilite le Gouvernement à prendre des mesures législatives par ordonnance, d'autres sont d'application immédiate à l'exception de celles dont la mise en œuvre est conditionnée par la publication d'un décret.

Plusieurs dispositions de cette loi sont en lien avec l'habitat, concernant notamment la possibilité d'invoquer un « droit à l'erreur » et à rectification, la clarification et l'harmonisation des sanctions en cas d'erreur ou d'absence de Taux effectif global (TEG), l'accès aux données foncières, le permis d'expérimenter...

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2018-09

▼ Financement

Révision de la formule de calcul du taux du livret A à compter du 1^{er} février 2020

(arrêté du 14.6.18 : JO du 17.06.18)

Pour mémoire (cf. [Habitat Actualité n° 160](#)), un précédent arrêté a stabilisé, pour la période du 1^{er}

février 2018 au 31 janvier 2020, le taux du livret A à un taux de 0,75 %.

Un nouveau texte réglementaire modifie la formule de calcul du livret A, prévue à l'article 3 du règlement du Comité de la réglementation bancaire du 14 mai

1986 modifié relatif à la rémunération des fonds reçus par les établissements de crédit.

Ainsi, l'arrondi du résultat du calcul s'effectue au dixième de point le plus proche ou à défaut au dixième de point supérieur (au lieu d'un arrondi au quart le plus proche). Un plancher à 0,5 % est instauré au-dessous duquel le taux du livret A ne pourra jamais être inférieur. Enfin, l'écart entre deux fixations successives du taux est limité de manière transitoire à 0,5 point de pourcentage maximum jusqu'à ce que celui-ci donne deux résultats successifs dont l'écart est inférieur à 0,5 point de pourcentage.

APL : évaluation forfaitaire des ressources et activité professionnelle rémunérée

(CE : 18.6.18)

Les ressources du ménage prises en considération pour le calcul de l'Aide personnalisée au logement (APL) sont celles perçues pendant l'année civile de référence, c'est-à-dire l'avant-dernière année (N-2) qui précède la période de paiement (CCH : R.351-5). Aussi, une évaluation forfaitaire s'impose notamment lorsqu'un ménage n'a perçu aucune ressource lors de l'année de référence mais qu'en novembre de l'année suivante (N-1) l'un des membres du ménage exerce une activité professionnelle rémunérée (CCH : R.351-7).

Dans son arrêt du 18 juin 2018, le Conseil d'État rappelle qu'une activité professionnelle rémunérée s'entend d'une activité qui permet à la personne l'exerçant de disposer de revenus professionnels réguliers. Il précise que des revenus professionnels réguliers ne peuvent pas être des revenus faibles et épisodiques.

Ainsi, l'évaluation forfaitaire est exclue en cas de revenus faibles et épisodiques. Tel était le cas en l'espèce pour le calcul des droits à l'APL sur l'année 2016 d'une artiste-peintre qui, en 2014 ne percevait aucune ressource et en 2015, bénéficiait d'un excédent issu de son activité à hauteur de 2 712 €. La décision de la Caf qui a procédé à l'évaluation forfaitaire des ressources perçues par l'allocataire pour suspendre ses droits à l'APL est par conséquent annulée.

Cette précision apportée par le Conseil d'État en matière d'APL, qui a vocation à réduire le champ d'intervention de l'évaluation forfaitaire, joue également en matière d'allocation de logement.

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

(avis SGFGAS n° 73 du 1.8.18)

Le taux de référence à prendre en compte pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés est fixé à 0,75 % au lieu de 0,90 % depuis le 1^{er} mai 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} septembre 2018 :

PC ordinaires, PAS métropole et DOM	
Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)	
Prêts < 12 ans	3,05 %
Prêts > 12 ans et < 15 ans	3,25 %
Prêts > 15 ans et < 20 ans	3,40 %
Prêts > 20 ans	3,50 %
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)	3,05 %

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

Assurance emprunteur

Annulation de l'arrêté établissant le document d'information AERAS

(CE : 4.7.18)

Depuis le 1^{er} septembre 2015, au titre du « droit à l'oubli », le candidat à l'assurance n'a pas à déclarer d'informations médicales relatives à une pathologie cancéreuse dès lors que le protocole thérapeutique relatif à cette pathologie est achevé depuis plus de 15 ans. Pour les candidats à l'assurance qui ont eu un cancer diagnostiqué avant l'âge de 16 ans, ce délai est fixé à cinq ans.

Pour les personnes qui ne peuvent pas bénéficier du « droit à l'oubli », la convention AERAS (s'Assurer et emprunter avec un risque aggravé de santé) met en place une grille de référence qui permet aux anciens malades, passé un délai après la fin du protocole thérapeutique sans rechute, de souscrire une assurance-emprunteur sans surprime, ni exclusion liée à la pathologie concernée.

Les candidats à l'assurance sont informés sur ces dispositions via la remise d'un document d'information établi par l'arrêté du 10 mai 2017 (cf. Habitat Actualité n° 155 et n° 156).

Dans le cadre d'une requête introduite par la Fédération française de l'assurance (FFA), le Conseil d'État a annulé cet arrêté au motif qu'il ne reprend pas les conditions prévues par la convention AERAS relatives au montant maximal du prêt, à l'âge de l'emprunteur ainsi que, s'agissant des prêts à la consommation affectés ou dédiés, à la durée de remboursement.

Pour mémoire, les demandes d'assurance ayant pour objet le remboursement d'un crédit relevant de la convention AERAS concernent :

- les financements en lien avec la résidence principale dont la part assurée, hors prêt relais, n'excède pas 320 000 € ;

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](#))

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

Le document d'information devra faire l'objet d'un nouvel arrêté du ministère des Solidarités et de la Santé et du ministère de l'Économie et des Finances reprenant les conditions d'application de la convention AERAS.

Risques aggravés de santé : seconde mise à jour de la grille de référence

(grille de référence du 16.7.18)

La Convention AERAS met en place, pour les personnes qui ne peuvent pas bénéficier du « droit à l'oubli », une grille de référence qui a pour but de faciliter l'accès à l'assurance emprunteur pour un certain nombre de pathologies listées dans le document. Cette convention permet aux anciens malades, passé un délai après la fin du protocole thérapeutique sans rechute, de souscrire une assurance emprunteur sans surprime, ni exclusion liée à la pathologie concernée lorsqu'elle est inscrite dans cette grille.

Mise en place en février 2016, la grille de référence fait l'objet d'une seconde mise à jour. Les nouvelles pathologies référencées concernent le cancer du rein, la leucémie, le cancer de la prostate, la mucoviscidose et l'hépatite virale chronique.

Pour mémoire, la partie I de la grille concerne les personnes ayant souffert de pathologies déclarées à l'assureur mais qui n'entraîneront ni surprime ni exclusions de garanties dès lors qu'elles satisfont aux conditions cumulatives de la grille en termes de stade d'évolution au temps du diagnostic, de conduite de traitement, et, après une durée d'observation sans rechute. La partie II de la grille traite des situations de personnes souffrant d'une pathologie déclarée à l'assureur et définie de façon précise, pour lesquelles une assurance sera proposée avec un taux de surprime maximum du fait de cette pathologie. Pour ces situations, des limitations de garantie pourront également s'appliquer.

Droit de résiliation et de substitution annuelle/mise en œuvre de l'équivalence du niveau de garantie

(« Bon usage professionnel » FBF, mai 2018)

Dans le cadre de l'assurance emprunteur, la faculté de résiliation annuelle prévue par les dispositions générales du Code des assurances (L.113-12) et du Code de la mutualité (L.221-10, deuxième alinéa) a été introduite par l'article 10 de la loi du 21 février 2017 (cf. [Analyse juridique n° 2017-07](#)).

Au titre de ces dispositions générales connues en assurance (habitation par exemple), l'assuré a droit de résilier le contrat à l'expiration d'un délai d'un an, en adressant une lettre recommandée ou un envoi recommandé électronique à l'assureur au moins deux mois avant la date d'échéance annuelle de ce contrat.

Avec l'objectif de faciliter l'exercice de ce nouveau droit, la Fédération bancaire française (FBF), dans un document intitulé « Bon usage professionnel », précise que pour les contrats d'assurance emprunteur ne mentionnant pas de date anniversaire, chaque établissement prêteur portera à la connaissance du public, au minimum sur son site internet, l'événement retenu pour la détermination de la date d'échéance annuelle permettant l'exercice de la résiliation annuelle (exemple : date de signature du contrat, date d'effet du contrat, date de signature de l'offre de prêt, date de signature du dernier avenant au prêt, ...).

En outre, en matière de résiliation d'un contrat assurance emprunteur, les dispositions générales des deux codes s'articulent avec les dispositions spéciales prévues au Code de la consommation. Ainsi, la résiliation ne devient effective que si l'emprunteur propose au prêteur un contrat d'assurance de niveau de garantie équivalent. Le document prévoit une méthodologie d'analyse commune à l'ensemble des établissements bancaires, de l'équivalence du niveau de garantie qui se décline en fonction de la date de souscription des contrats concernés (avant ou après le 1^{er} octobre 2015).

Prêt Action Logement en faveur des travaux de rénovation énergétique

(directive Action Logement du 12.6.18)

Le Conseil d'administration d'Action Logement Groupe a validé une nouvelle directive relative aux travaux de rénovation énergétique. Afin de contribuer à la lutte contre la précarité énergétique, Action Logement Services propose un prêt aux personnes physiques pour le financement des travaux de rénovation énergétique. Ce prêt permettra de financer des travaux réalisés dans la résidence principale des propriétaires, accédants ou futurs accédants y compris les travaux réalisés dans les parties communes des copropriétés. Ces prêts seront disponibles à titre expérimental prochainement. Les bénéficiaires de ces prêts sont les salariés des entreprises privées non agricole de dix salariés et plus, sans condition d'ancienneté et au moins 80 % d'entre eux devront avoir un revenu fiscal de référence inférieur au plafonds de ressources applicable au logement intermédiaire.

Concernant les travaux, au moins l'un des trois types de travaux appartenant aux catégories identifiées comme les plus efficaces en matière de rénovation

énergétique doivent être réalisés : remplacement de chauffage, isolation thermique ou équipement de chauffage ou d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable. Ces travaux doivent être inscrits sur la liste des travaux éligibles au Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et être réalisés par une entreprise RGE.

Pour bénéficier de ce prêt, le demandeur doit justifier de l'avis préalable d'un Point rénovation Info service (PRIS), d'une Plateforme territoriale de la rénovation énergétique (PTRE), ou d'un opérateur habilité par l'Anah. Il s'agit de vérifier notamment que le demandeur a bénéficié d'une information dans les domaines juridique, financier et technique pour l'éclairer dans la définition de son projet.

Ce prêt permet de financer, pour les logements situés en France métropolitaine et dans les DOM : le coût de la fourniture et la pose des équipements, produits et ouvrages nécessaires à la réalisation des travaux

d'économie d'énergie et le coût des travaux induits, le coût de la dépose et de la mise en décharge des ouvrages, produits et équipements existants, les frais de maîtrise d'œuvre et les études relatives aux travaux, les frais de DPE ou d'audit énergétique, réalisé en dehors des obligations réglementaires et les frais de l'assurance maître d'ouvrage éventuellement souscrite par l'emprunteur.

Le montant du prêt peut couvrir jusqu'à 100 % du coût du projet dans la limite de 20 000 €. Le remboursement se fait au maximum sur 180 mois au taux du livret A avec un taux plancher de 1 %.

Enfin, ce prêt est cumulable avec l'Éco-PTZ, les aides de l'Anah pour les propriétaires occupants et les aides des collectivités locales, dans la limite du coût total des travaux. Il peut également servir d'avance à des subventions et, dans ce cas, il devra être remboursé dès la perception de celles-ci.



Fiscalité

Plus-values au taux réduit lors de cession de locaux professionnels destinés à être transformés en logements

(décret n° 2018-553 du 29.6.18 : JO du 30.6.18)

Lors de la cession de locaux professionnels (locaux commerciaux, industriels ou tertiaires) destinés à être transformés en locaux d'habitation, les plus-values réalisées par les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés (IS) étaient imposées au taux réduit de 19 % entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2017. Cet avantage a été prorogé de trois ans par la loi de finances pour 2018 jusqu'au 31 décembre 2020 inclus. Dans ce cadre, l'acheteur s'engage à les transformer en locaux d'habitation dans les quatre ans suivant la date de clôture de l'exercice au cours duquel l'acquisition est intervenue.

Étendu aux sociétés civiles ayant pour objet la construction d'immeubles en vue de la vente, cet avantage concerne également depuis le 1^{er} janvier 2018 la cession de terrains à bâtir en vue de la construction de logement.

Le dispositif est recentré dans les zones tendues afin de favoriser la vente et la construction de biens par les professionnels dans les communes où le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements est particulièrement important : le décret précise que les communes situées dans ces zones géographiques s'entendent de celles classées dans les zones A bis et A définies dans le Code de la construction et de l'habitation. Il prévoit également qu'en cas de cession de terrain à bâtir pour laquelle l'application du taux réduit d'IS est prévue, l'engagement de construction doit être pris dans l'acte constatant la cession du terrain.

Cette mesure a pour objectif d'inciter les entreprises à céder leurs locaux ou terrains afin de créer des logements. Pour formaliser cette obligation, l'acte de

cession doit faire état de l'engagement de la société cessionnaire, soit à transformer le local acquis en local à usage d'habitation dans les quatre ans qui suivent la date de clôture de l'exercice au cours duquel l'acquisition est intervenue, soit en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir, à y construire des locaux à usage d'habitation dans ce même délai.

BOFIP : mise à jour de plusieurs commentaires

(BOFIP du 17.7.18 / BOFIP du 4.7.18 / BOFIP du 6.7.18 / BOFIP du 6.6.18)

L'administration fiscale poursuit l'intégration à la base BOFIP de commentaires relatifs à des dispositions intéressant le logement, dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2017 :

- prescrit ouvrant la possibilité de proroger le délai légal d'achèvement des logements acquis en l'état futur d'achèvement sans remettre en cause le bénéfice du dispositif Pinel, dans certaines conditions particulières. Il s'agissait dans l'espèce d'un cas de force majeure dû à un arrêté de péril pris à la suite d'un affaissement de la voie publique desservant l'immeuble. Le délai d'achèvement était donc prorogé de la durée de l'interruption des travaux de construction ;
- concernant la mise en œuvre du prélèvement à la source, le second commentaire permet de déterminer les modalités de calcul du revenu net foncier imposable en 2018, entrant dans la formule de calcul du Crédit d'impôt pour la modernité du recouvrement (CIRM) ;
- prorogation jusqu'au 31 décembre 2018 du Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE). Pour mémoire, le champ du CITE a été restreint avec l'exclusion de certaines dépenses (chaudières à haute performance au fioul, matériaux d'isolation thermique des parois

vitrées hors cas de remplacement de parois en simple vitrage...) et étendu aux réseaux de chaleur et de froid ainsi qu'aux audits énergétiques non obligatoires. Enfin, il précise les conditions de qualification relatives aux auditeurs énergétiques prévus par le décret du 30 mai 2018 ;

- l'aménagement des critères de classement en zone de revitalisation rurale prévoit que les communes qui sortent du classement au 1^{er} juillet 2017 continuent à bénéficier des effets du classement pendant une période de trois années.

Quel label pour l'exonération de taxe foncière des logements neufs économes en énergie ?

(Rép. Min n° 3521 : JO AN du 8.5.18)

L'article 1383-0 B bis du Code général des impôts permet aux collectivités territoriales et aux établissements de coopération intercommunale à fiscalité propre, après délibération, d'exonérer partiellement ou totalement pour une durée maximale de cinq ans, certains logements de la taxe sur les propriétés bâties. Cette exonération concerne les logements neufs dont la performance énergétique est supérieure aux normes de construction. Le décret du 9 décembre 2009 précise que les logements concernés sont ceux bénéficiant du label « bâtiment basse consommation énergétique - BBC ».

Or, depuis le 1^{er} janvier 2013, ce label est considéré comme obsolète, étant moins performant énergétiquement que la réglementation entrée en vigueur, la réglementation thermique RT 2012

(arrêté du 28.12.12). À ce jour il n'existe pas de label pouvant certifier que le niveau de performance énergétique globale est supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur. Par conséquent, les logements dont la demande de permis de construire a été déposée après le 1^{er} janvier 2013 sont soumis à la RT 2012 et ne peuvent donc plus bénéficier de cette exonération. Seuls les logements neufs titulaire d'un label BBC - 2005 dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 restent concernés par cette exonération.

Application de la TVA aux opérations de lotissement

(Rép. Min n° 4171 : JO Sénat du 17.5.18)

L'article 268 du CGI permet aux assujettis de limiter l'assiette de la TVA à la marge réalisée sur les ventes de terrains à bâtir et les livraisons d'immeubles bâtis achevés depuis plus de cinq ans, quand l'immeuble acquis, puis revendu n'a pas changé de qualification juridique. Dans le cas de l'acquisition d'un terrain ou d'un immeuble qui répond aux conditions de l'article 268 du CGI n'ayant pas ouvert droit à déduction de TVA par un lotisseur ou un aménageur procédant ensuite à sa division en vue de la revente en plusieurs lots, l'administration fiscale admet que ces ventes puissent bénéficier du régime de la marge dès lors que seule la condition d'identité juridique est respectée, bien qu'une division ait pu en modifier le critère d'identité physique. Cet assouplissement concerne également les opérations en cours.



Location

Encadrement de l'évolution des loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail

(décret n° 2018-549 du 28.6.18 : JO du 30.6.18)

Ce décret fixe la variation maximale des loyers d'un logement nu ou meublé en cas de relocation ou de renouvellement du bail. Il s'applique dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel (28 agglomérations concernées). Le texte prolonge pour une période d'un an les dispositions du décret du 27 juillet 2017. Ces dispositions visent les contrats de location de logements (nus ou meublés) à usage de résidence principale, soumis à la loi du 6 juillet 1989 (sauf, notamment les logements HLM, les logements conventionnés APL, etc.). Ce décret s'applique aux contrats de location conclus ou renouvelés entre le 1^{er} août 2018 et le 31 juillet 2019.

En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2018-08 et n° 2015-13

HLM

Nouveau formulaire de demande de logement locatif social

(arrêté du 6.8.18 : JO du 5.9.18)

La demande de logement social et la notice correspondante sont actualisées et font l'objet de nouveaux formulaires CERFA qui peuvent être téléchargés aux adresses suivantes :

- https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_14069.do
- <https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/getNotice.do?cerfaNotice=51423&cerfaFormulaire=14069>

L'entrée en vigueur du nouveau formulaire de demande de logement locatif social est fixée au 10 septembre 2018. À compter du 10 septembre 2019, l'ancien formulaire prévu par l'arrêté du 24 juillet 2013 ne pourra plus être utilisé.

La liste des pièces justificatives est mise à jour pour tenir compte des modifications adoptées par la loi Égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 :

- l'avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu peut être pris en compte pour les personnes destinées à vivre dans le logement lorsque celles-ci ne sont pas en mesure de produire l'avis d'imposition N-2 ;
- si l'avis d'imposition français ou étranger comporte les revenus des deux membres du couple marié ou pacsé, les seuls revenus du demandeur (principe d'individualisation des ressources) peuvent être pris en compte dans certaines situations et à condition de fournir les pièces suivantes :
 - divorce intervenu postérieurement à la demande de logement : jugement de divorce ou de la convention homologuée en cas de divorce par consentement mutuel ;
 - dissolution du PACS : mention de la dissolution dans l'acte de naissance ;
 - instance de divorce : ordonnance de non-conciliation ou, à défaut, copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales ou, lorsque c'est un divorce par consentement mutuel, justificatif de l'avocat du demandeur, ou, en cas de situation d'urgence, décision du juge prise en application de l'article 257 du Code civil ou ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ;
 - séparation d'un couple pacsé : récépissé d'enregistrement de la déclaration ;
 - violence au sein du couple : production du récépissé du dépôt d'une plainte par la victime ;
 - décès du conjoint intervenu postérieurement à la demande de logement : production du certificat de décès ou du livret de famille.

Les demandeurs qui ne sont pas tenus de faire une déclaration de revenus pourront voir leurs ressources évaluées sur la base des revenus perçus durant les 12 derniers mois ; ces éléments pourront être démontrés par tous moyens de preuve, à l'exception d'une attestation sur l'honneur.

L'arrêté modifie également la liste des pièces complémentaires exigibles pour attester :

- de violences familiales : situation d'urgence attestée par une décision du juge prise en application de [l'article 257 du Code civil](#) ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ou récépissé de dépôt de plainte ;
- de la dissolution du PACS : mention de la dissolution dans l'acte de naissance ;
- de l'instance de divorce : ordonnance de non-conciliation ou, à défaut, copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales dans les conditions prévues au Code de procédure civile ou, lorsque c'est un divorce par consentement mutuel, justificatif de l'avocat du demandeur ;

- de la situation patrimoniale : déclaration sur l'honneur concernant le patrimoine afin de permettre l'estimation des aides personnelles au logement qui pourraient être obtenues.

Évolution des systèmes particuliers de traitement automatisé

(arrêté du 6.8.18 : JO du 4.9.18)

Les informations relatives à la demande de logement social sont renseignées dans le Système national d'enregistrement des demandes de logement locatif social (SNE). Un système particulier (départemental, ou, pour l'Île-de-France, régional) de traitement automatisé des demandes peut cependant être autorisé par le préfet et se substituer au SNE à condition que le dispositif adopté respecte un cahier des charges arrêté par le ministre en charge du logement.

Ce cahier des charges est complété. Sont notamment précisés le champ géographique et les services d'enregistrement, l'accès et le partage des informations et des pièces justificatives ou encore la durée de conservation des informations nominatives.

De nouvelles obligations sont fixées pour la production et la délivrance des attestations relatives à la demande de logement et à son renouvellement. La mise en conformité des systèmes existants doit être réalisée au plus tard le 31 décembre 2019 et constatée par un arrêté du préfet, pris avant cette date. Les modalités de délivrance des attestations relatives à la demande de logement et à son renouvellement entrent en vigueur dès le 5 septembre 2018.

Le sous-locataire de bonne foi dispose d'un droit personnel au maintien dans les lieux

(Cass. Civ. III : 14.6.18)

Cet arrêt concerne un logement dont le bail est soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948. En l'espèce, le locataire, marié et seul titulaire du bail, avait sous-loué ce logement. À son décès, le bailleur avait souhaité le reprendre faisant valoir l'absence de droit de la veuve sur le logement et l'absence de droit au maintien dans les lieux de la sous-locataire. Le bailleur demandait également une indemnité d'occupation.

La Cour de cassation confirme que l'épouse survivante n'a pas la qualité de co-titulaire du bail au motif que le logement litigieux n'avait jamais servi à l'habitation des époux ; le transfert de bail au titre de l'article 1751 du Code civil n'avait pu se réaliser à son profit.

Par ailleurs, la Cour précise que le seul encaissement des sous-loyers par l'épouse qui étaient ensuite reversés au bailleur ne suffisait pas à lui conférer la qualité d'occupante. Ainsi, n'ayant aucun droit sur ce logement, elle n'avait pas non plus d'indemnité d'occupation à verser.

Quant à la sous-locataire, les juges relèvent que son titre de sous-location est régulier et que son occupation est effectuée de bonne foi. Aussi, si la résiliation de plein droit du bail au jour du décès du locataire lui a fait perdre sa qualité de sous-locataire, elle a toutefois conservé depuis cette date son droit au maintien dans les lieux, même si aucun congé n'a été délivré au locataire principal.

La demande des bailleurs est donc rejetée. Cette décision confirme une jurisprudence constante.

Transfert de bail : le droit exclusif du conjoint survivant prive les héritiers de tout droit locatif

(Cass. Civ III : 28.6.18)

L'article 40-I de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que l'article 14 qui régit les règles de transfert de bail est applicable aux logements du parc social, à condition que le bénéficiaire du transfert remplisse les conditions d'attribution des logements sociaux et que le logement soit adapté à la taille du ménage. En cas de décès d'un des parents, ces conditions qui s'appliquent aux descendants s'apprécient au moment du décès du dernier parent dès lors qu'ils sont tous les deux co-titulaires du bail.

En l'espèce, au moment du décès du père, sa fille remplissait les conditions d'attribution d'un logement social mais lors du décès de sa mère, la condition de l'adaptation du logement à la taille du ménage n'était pas remplie. Cette nouvelle exigence avait été ajoutée par la loi du 25 mars 2009.

Dans son pourvoi, la fille du locataire décédé plaide l'existence d'un droit locatif recueilli par voie successorale au décès du premier de ses parents.

Pour la Cour de cassation, dès lors que le logement servait à l'habitation effective des époux, l'article 1751 du Code civil conférait à l'époux survivant un droit exclusif sur ledit logement, sauf renonciation de sa part. Ce droit exclusif du conjoint survivant prive donc les héritiers vivant dans les lieux au moment du décès du locataire de tout droit locatif.

Comme la conjointe n'avait pas renoncé à son droit exclusif sur le logement, le droit sur le bail de l'héritière vivant dans les lieux n'existait qu'au décès de sa mère et c'est également à ce moment qu'étaient examinées les conditions d'attribution du logement social.

Meublé de tourisme : le propriétaire sanctionné pour omission de déclaration de changement d'usage

(Cass. Civ III : 12.7.18)

Le propriétaire d'un logement, qui a autorisé une société à sous-louer en meublé de tourisme sans demander l'autorisation préalable requise, reste responsable des locations litigieuses et s'expose à l'amende civile prévue par la loi.

En l'espèce, le propriétaire d'un appartement avait offert son logement en location sur plusieurs sites de location dédiés à la location meublée de courte durée, puis l'avait donné en location à une société spécialisée en location touristique meublée de courte durée. Le propriétaire du logement est condamné à une amende civile de 20 000 € pour non-respect de l'article L.631-7 du CCH.

Pour mémoire, cet article impose l'obtention d'une autorisation administrative préalable pour louer un local destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Dans son pourvoi, le propriétaire indiquait qu'il n'avait pas lui-même procédé aux mises en location litigieuses et que l'autorisation de sous-louer donnée à la société, locataire en titre ne lui permettrait pas de sous-louer dans des conditions contraires à la loi. Ses arguments sont rejetés.

La Cour de cassation, dans sa première décision rendue sur le sujet, affirme qu'une telle location en connaissance de cause ne pouvait dégager le propriétaire de sa responsabilité même s'il n'a pas lui-même procédé aux locations litigieuses.



Publics en difficulté

CHRS : des tarifs plafonds déterminés pour les dépenses de fonctionnement

(arrêté du 2.5.18 : JO du 10.5.18)

Un arrêté interministériel du 2 mai 2018 fixe, pour 2018, les tarifs plafonds applicables aux dépenses annuelles brutes de fonctionnement des Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) par place autorisée et financée (CASF : L.314-4).

Cet arrêté, dont l'entrée en vigueur est immédiate, s'applique aux CHRS relevant de la procédure budgétaire annuelle et aux CHRS ayant conclu un Contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens (CPOM) ou un avenant au dit contrat après le 1^{er} janvier 2017, en cours de validité en 2018 et dès lors que le contrat prévoit l'application des tarifs plafonds. Il ne

s'applique pas aux CHRS ayant conclu un CPOM avant le 1^{er} janvier 2017, en cours de validité en 2018.

L'arrêté décompose le coût en un ou plusieurs Groupes homogènes d'activités et de missions (GHAM), groupes définis en fonction des principales missions des CHRS (héberger, alimenter, accompagner, accueillir). 12 tarifs plafonds sont fixés et s'échelonnent entre 8 626 € pour l'activité principale « Accueillir en diffus » (limitée à la mission « héberger ») et 20 551 € pour l'activité principale « Accompanyer en regroupé » (correspondant aux quatre missions principales d'un CHRS).

Les tarifs plafonds sont majorés à hauteur de 70 % pour Saint-Pierre-et-Miquelon et de 20 % pour les autres collectivités d'outre-mer.

Il y a lieu également de distinguer selon que le CHRS exerce un GHAM ou plusieurs GHAM.

L'article 3 de l'arrêté prévoit que le CHRS, dont le coût de fonctionnement brut à la place constaté au 31 décembre 2017 dépasse le ou les tarifs plafonds dont il relève, percevra pour l'exercice 2018 un financement maximal égal au financement accordé en 2017, au titre des GHAM, diminué du quart de l'écart entre ce financement et le produit du tarif plafond applicable multiplié par le nombre de places autorisées et financées qui y est associé.

Un taux d'effort budgétaire supérieur peut être appliqué par l'autorité tarifaire afin de tenir compte des tarifs moyens constatés sur son territoire et des écarts à ces moyennes pour des établissements dont l'activité est comparable. Les abattements sur les charges réalisés dans ce cadre ne peuvent aboutir à un coût brut à la place inférieur au tarif plafond applicable.

À noter, un recours en annulation contre l'arrêté a été déposé devant le Conseil d'État le 10 juillet 2018.

Droit de percevoir les prestations sociales sans justifier d'un compte bancaire ou postal

(Cass. Civ. II : 21.6.18)

Dans un arrêt du 21 juin 2018, la Cour de cassation consacre la position du Défenseur des droits, qui

dans ses observations formulées dans l'affaire jugée en l'espèce, indiquait que la détention d'un « compte bancaire est un droit, non une obligation ».

En effet, la Cour de cassation affirme que la perception de prestations sociales ne peut être subordonnée à la détention par le bénéficiaire d'un compte bancaire ou postal. N'étant pas une condition prévue par la loi, un organisme de prestations sociales ne saurait imposer à son bénéficiaire la détention d'un tel compte. Les prestations sociales peuvent être versées par d'autres moyens, comme les mandats postaux ou les espèces.

En l'espèce, faute de produire un relevé d'identité bancaire ou postal, les dépenses de santé d'une personne affiliée avec son enfant mineur à la Caisse de Sécurité Sociale de Mayotte n'étaient pas remboursées. La Cour d'appel de Saint-Denis-de-la-Réunion, se fondant sur l'article L.312-1 du Code monétaire et financier qui consacre un droit pour tous à la détention d'un compte bancaire, ne pouvait justifier la décision de l'organisme de sécurité sociale.

Ce principe s'applique à l'égard de tout organisme qui verse des prestations sociales, et notamment les aides au logement.



Contrats

CCMI : non-respect du formalisme relatif aux travaux réservés et nullité du contrat

(Cass. Civ III : 21.6.18)

La réglementation du Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) impose un formalisme précis, particulièrement en ce qui concerne les travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution (CCH : L.231-2 et R.231-4). Ces travaux et leurs coûts doivent être décrits et chiffrés par le constructeur. Ils doivent également faire l'objet d'une

clause manuscrite spécifique par laquelle le maître de l'ouvrage en accepte le coût et la charge.

L'arrêt est l'occasion de rappeler (Cass. Civ III : 3.4.13) que seule la sanction de la nullité du contrat est applicable à la violation de ces règles d'ordre public. Dès lors, le juge du fond ne pouvait faire droit à la demande du maître de l'ouvrage d'indemnisation par le constructeur du montant des travaux. De même, il ne revenait pas au garant de livraison de prendre en charge ces travaux.



Assurance construction / Assurance habitation

Responsabilité contractuelle pour les éléments d'équipement inertes

(Cass. Civ III : 7.6.18)

Dans le cadre de la construction d'une maison individuelle, des désordres relatifs au carrelage du salon (microfissures) et aux menuiseries avaient été signalés. Ne constituant pas des éléments d'équipement dissociables, ils ne pouvaient pas être couverts par la garantie biennale de bon

fonctionnement (Code civil : art. 1792-3). Ces désordres n'affectaient pas non plus la solidité de l'ouvrage et ne le rendaient pas impropre à sa destination (Code civil : art. 1792). La demande en réparation de ces désordres affectant le carrelage et la menuiserie, lorsqu'ils ne rendent pas l'ouvrage impropre à sa destination ou n'affectent pas sa solidité, doit être fondée, avant et après réception, sur la responsabilité contractuelle.

▼ Copropriété

Non-conformité aux exigences légales d'un contrat de syndic conclu avant juillet 2015

(Cass. Civ III : 31.5.18)

Certaines informations comme la durée du mandat, sa date de prise d'effet ainsi que la date d'échéance doivent figurer dans les contrats conclus avec un syndic pour la gestion d'un immeuble en copropriété (décret n° 67-223 du 17.3.67 : art. 29).

Cet arrêt rappelle le caractère obligatoire de ces mentions pour les contrats conclus avant le 1^{er} juillet 2015 (à partir de cette date, les contrats des syndics doivent être conformes à un modèle-type qui prévoit des clauses dans ce sens / loi du 10.7.65 modifiée par la loi ALUR : art. 18-1 A). Il confirme également la non-conformité d'une pratique courante en copropriété qui consiste à ne pas préciser de date de fin de mandat du syndic et à renvoyer à la date de tenue de l'assemblée générale d'approbation des comptes.

En l'espèce, des copropriétaires avaient assigné le syndicat de copropriétaires et le syndic en nullité de la décision d'assemblée générale qui ne respectait pas les exigences légales et désignait le syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale d'approbation des comptes.

Alors que la Cour d'appel avait confirmé la validité du mandat de syndic sans date de fin et avait refusé la demande en nullité, la Cour de cassation censure cette solution et rappelle les mentions obligatoires d'un contrat du syndic. Ainsi, la durée du mandat et les dates de début et de fin doivent être clairement précisées.

Pour mémoire, les contrats de syndic conclus depuis le 1^{er} juillet 2015 doivent être conformes à un modèle type (loi du 10.7.65 : art. 18-1 A), qui mentionne notamment la durée, les dates de début et de fin de contrat. L'obligation de se conformer au contrat type étant d'ordre public (loi du 10.7.65 : art. 43), son non-respect entraîne la nullité de plein droit des clauses contraires.

Nullité de plein droit du contrat de syndic pour défaut d'ouverture du compte bancaire séparé

(Cass. Civ III : 5.7.18)

Lorsque la désignation d'un administrateur provisoire est sollicitée en raison de l'absence de syndic à la suite de la nullité de plein droit de son mandat, du fait de l'absence d'ouverture d'un compte bancaire séparé, cette nullité doit avoir été constatée préalablement par une procédure contradictoire. Pour mémoire, un compte bancaire au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doit être ouvert dans les trois mois suivant la désignation du syndic. À défaut, le mandat du syndic est nul et le syndicat de copropriétaires se trouve dépourvu de syndic. Tout intéressé peut demander la désignation d'un administrateur provisoire par le président du Tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête. La question posée était celle du fondement de l'action. Les copropriétaires avaient fondé leur action sur l'article 47 du décret du 17 mars 1967 qui prévoit la désignation d'un administrateur provisoire en l'absence de syndic. La Cour d'appel avait rejeté leur demande au motif que c'est la procédure contradictoire prévue à l'article 49, en cas d'empêchement ou de carence du syndic, qui devait être utilisée. La Cour de cassation n'approuve pas ce motif, c'est bien l'article 47 qui s'applique car il ne s'agit pas d'un cas de carence du syndic.

Elle approuve par contre la position de la Cour d'appel qui rappelle que la désignation d'un administrateur provisoire sur requête, doit être précédée d'une procédure contradictoire constatant la nullité du mandat du syndic. En effet, même si la loi prévoit une nullité « de plein droit » du mandat du syndic en l'absence d'ouverture d'un compte bancaire séparé, une procédure contradictoire permet au syndic de justifier de l'ouverture d'un compte bancaire dans le délai prévu par l'article 18.

▼ Qualité de l'habitat

Prise en charge des dommages en cas de retrait d'agrément d'une entreprise d'assurance

(décret n° 2018-612 du 16.7.18 : JO du 17.7.18)

Pris en application de l'ordonnance du 27 novembre 2017, le décret du 16 juillet 2018 adapte les dispositions réglementaires encadrant l'intervention du Fonds de garantie des assurances obligatoires de dommages (FGAO) en cas de retrait d'agrément d'une entreprise d'assurance opérant dans les secteurs de la responsabilité civile automobile ou de la garantie de dommages aux ouvrages. Il garantit

l'information des particuliers, assurés, souscripteurs, adhérents ou bénéficiaires de prestations de contrats d'assurance, ainsi que du FGAO, sur le retrait d'agrément des entreprises d'assurance opérant en France dans les matières mentionnées. L'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) informe dans les meilleurs délais et avec les précisions appropriées le fonds de garantie (Code des assurances : R.325-2). Les personnes assurées, souscriptrices, adhérentes ou bénéficiaires de prestations de contrats d'assurance

souscrits auprès de cette entreprise sont également informées par un avis publié au Journal officiel ainsi que sur son site internet. « Cet avis précise notamment la date de la décision de retrait de l'agrément. Le cas échéant, il indique le nom et les coordonnées des autorités compétentes pour la liquidation et du ou des liquidateurs désignés ainsi que la législation qui est applicable à cette liquidation ».

Le décret précise les conditions et les plafonds d'indemnisation : le FGAO prend en charge les sinistres à hauteur de 90 % de l'indemnité qui aurait été attribuée en respectant les conditions et limites des garanties prévues au contrat. Pour obtenir le remboursement des sommes versées, le fonds accomplit les réclamations auprès du liquidateur désigné par l'APCR ou par les autorités compétentes de l'État d'origine de l'entreprise située hors de France.

Pour mémoire, le FGAO est chargé de protéger les personnes assurées, souscriptrices, adhérentes ou bénéficiaires de prestations de contrats d'assurance dont la souscription est rendue obligatoire, contre les conséquences de la défaillance des entreprises d'assurance agréées en France et soumises au contrôle de l'État (Code des assurances : L.421-9). L'assurance dommages-ouvrage fait partie des assurances obligatoires (cf. [Habitat Actualité n° 160](#)). L'ordonnance du 27 novembre 2017 maintient le système d'indemnisation des particuliers en cas de défaillance d'une entreprise d'assurance et permet par leur participation au fonds la prise en charge des défaillances des entreprises agréées en France opérant en Libre prestation de service (LPS) ou Liberté d'établissement (LE) conformément à la réglementation européenne.

Évolution de la classification de l'étiquetage énergétique

(décret n° 2018-479 du 12.6.18 : JO du 14.6.18)

Le décret du 12 juin 2018 fixe, au sein d'un nouvel article R.412-43-1 du Code de la consommation, les mesures d'application des règles relatives à l'étiquetage énergétique des produits liés à l'énergie (appareils électriques principalement), en application de l'article L.412-1 du même Code relatif

à la conformité et la sécurité des produits. Les règles d'étiquetage énergétique sont contenues notamment dans le règlement (UE) 2017/1369 du 4 juillet 2017. Ce dernier fixe également les dates limites pour la suppression des étiquettes affichant les classes d'efficacité énergétique des produits A+, A++ et A+++ et le retour à une classification unique allant de A à G. Enfin, le décret crée une base de données des produits pour une meilleure surveillance du marché.

À titre d'exemple, l'étiquetage énergétique des chauffe-eau, des ballons d'eau chaude et des produits combinés constitués d'un chauffe-eau et d'un dispositif solaire et ses annexes doit respecter les dispositions des articles 1 à 5 du règlement délégué (UE) n° 812/2013 de la Commission du 18 février 2013.

État des risques et pollutions : information sur le radon

(arrêté du 13.7.18 : JO du 2.8.18)

L'arrêté du 13 juillet 2018 met à jour le formulaire « État des servitudes risques et d'information sur les sols (ESRIS) », qui s'intitule désormais « État des risques et pollutions ».

Pour mémoire, le futur acquéreur ou locataire doit être informé des risques naturels, miniers, technologiques, sismiques et de pollution des sols auxquels il pourrait être potentiellement exposé. Dans les zones à potentiel radon significatif, également appelées zone 3, cette information porte sur la présence de ce gaz radioactif (Code de l'environnement : L.125-5). Pour formaliser cette information, depuis le 1^{er} juillet 2018, le formulaire intègre la rubrique relative à la situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon. Le décret du 4 juin 2018 définissant les modalités d'information sur le radon et l'arrêté du 27 juin 2018 délimitant les zones à potentiel radon du territoire français ont fait l'objet d'un commentaire dans le précédent numéro d'Habitat Actualité (cf. [Habitat Actualité n° 163](#)).

Le formulaire est téléchargeable sur [le site internet Géorisques](#) et disponible en préfecture, sous-préfecture et mairie.

Urbanisme

Modification du Code de justice administrative et du Code de l'urbanisme

(décret n° 2018-617 du 17.7.18 : JO du 18.7.18)

Ce décret apporte d'importantes modifications aux articles réglementaires relatifs aux contentieux administratif et de l'urbanisme ainsi qu'au droit de l'urbanisme.

Tout d'abord, en ce qui concerne le contentieux devant les juridictions administratives, il créé à

l'article L.612-5-2 du Code de justice administrative (CJA) une obligation de confirmation, sauf en cas de pourvoi en cassation, du maintien de la requête au fond après le rejet d'un référé-suspension pour défaut de moyen sérieux. Ainsi, en l'absence de confirmation de la requête au fond dans un délai d'un mois suivant la notification du rejet du référé suspension, cette requête fera l'objet d'un désistement d'office. Toutefois, si le rejet du référé

fait l'objet d'un pourvoi en cassation ou que ce rejet est fondé sur le défaut d'urgence à suspendre, la demande au fond ne sera pas considérée comme désistée. Cette disposition s'appliquera aux requêtes au fond enregistrées à compter du 1^{er} octobre 2018.

En ce qui concerne le contentieux de l'urbanisme, le décret prolonge jusqu'au 31 décembre 2022 la suppression du degré d'appel prévue à l'article R.811-1-1 du CJA pour les recours contre les permis de construire ou de démolir un bâtiment à usage principal d'habitation ou contre les permis d'aménager un lotissement lorsque le bâtiment ou le lotissement est implanté dans les zones de tension prévues à l'article 232 du CGI. Cette disposition encadre la durée du contentieux lié à la construction de logements dans les zones où l'offre de logement est inférieure à la demande.

Le mécanisme de cristallisation des moyens prévu à l'article R.600-5 du Code de l'urbanisme (CU) et limitant la durée durant laquelle les parties peuvent invoquer de nouveaux arguments est renforcé dans le but de lutter contre les recours perlés. Dans le même esprit, le décret instaure à l'article R.600-6 du même code un délai de jugement de dix mois pour les recours contre les permis de construire un bâtiment comportant plus de deux logements ou contre les permis d'aménager un lotissement. Ce délai s'appliquera pour les recours en première instance et en appel. Enfin, les articles R.600-6 et R.600-7 du CU prévoient la délivrance de certificats de non-recours par les greffes des juridictions. Ce certificat atteste de l'absence de recours, d'appel ou de pourvoi ou en précise la date d'enregistrement et a pour effet de sécuriser la cession de biens immobiliers à des stades avancés. Ces dispositions s'appliquent aux requêtes enregistrées à compter du 1^{er} octobre 2018.

Également dans le but de sécuriser les autorisations d'urbanisme, l'obligation de notification des requêtes aux titulaires de l'autorisation d'urbanisme (CU : R.600-1) est étendue à toutes les décisions relatives à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le CU tandis que le délai, prévu à l'article R.600-3, à compter duquel il n'est plus possible de demander l'annulation de l'autorisation de construire lorsque la construction est achevée, est réduit à six mois. Ces dispositions s'appliquent aux requêtes dirigées contre des décisions intervenues après le 1^{er} octobre 2018.

Afin de renforcer le contrôle de l'intérêt à agir des tiers, le requérant devra joindre à sa requête l'une des pièces suivantes : titre de propriété, promesse de vente, promesse de bail, contrat préliminaire mentionné à l'article L.261-15 du CCH, contrat de bail, ou tout autre acte de nature à établir le caractère régulier de l'occupation ou de la détention de son bien par le requérant (CU : R.600-4). Les associations devront également accompagner leurs requêtes d'une copie de leur statut ainsi que du récépissé attestant de la déclaration en préfecture.

Cette disposition s'applique aux requêtes contre des décisions intervenues après le 1^{er} octobre 2018.

Enfin, la date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt s'ajoute aux mentions obligatoires que doivent contenir les décisions octroyant le permis, la non-opposition à déclaration préalable et le certificat d'urbanisme tacite. Cet ajout vient compenser l'abrogation de l'obligation de cet affichage par le particulier (cf. [Habitat Actualité n° 163](#)). Cette mesure entrera en vigueur pour les demande d'autorisations et déclaration préalable déposées après le 1^{er} octobre 2018, mais également aux instructions en cours à cette date (CE : 7.4.76, n° 99013).

Approbation du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU

(arrêté du 4.7.18 : JO du 7.7.18)

L'arrêté du 4 juillet 2018 approuve le règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) relatif au Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et abroge l'arrêté du 7 août 2015.

Dans le cadre de l'articulation entre le projet de renouvellement urbain, la politique de l'habitat et les autres politiques de développement urbain durable d'agglomération, il est ajouté que le niveau de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolis et sa composition (en prêt locatif aidé d'intégration - PLAI, prêt locatif à usage social - PLUS...) doivent être adaptés au contexte local. Elle doit être également articulée avec l'offre nouvelle financée dans le droit commun et être adaptée aux objectifs fixés notamment dans les programmes locaux de l'habitat au regard de la tension du marché local du logement et de la vacance structurelle du parc. L'enjeu de l'articulation entre la programmation habitat (reconstitution de l'offre, requalification et restructuration du patrimoine locatif social, diversification de l'habitat), les orientations en matière de rééquilibrage territorial et de peuplement portées dans le document cadre fixant les orientations de la Conférence intercommunale du logement sont également pris en compte. L'Agence appréciera également la cohérence entre le projet de renouvellement urbain et les éventuels autres projets de développement territorial menés par les collectivités locales tels les projets relevant du programme national Actions cœur de ville. Cette cohérence devra concerner notamment les stratégies habitat, le développement économique et commercial...

En ce qui concerne la stratégie de relogement et d'attributions, les interventions sur les logements (démolition, requalification...) peuvent induire des relogements temporaires ou définitifs des ménages concernés. Dans le cadre des orientations définies par la conférence intercommunale du logement, une stratégie de relogement doit être arrêtée avec notamment les porteurs de projet, les organismes HLM présents sur le territoire concerné, les services

de l'État, les réservataires de logements sociaux et les associations de locataires. Cette stratégie doit être formalisée dans le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution (CCH : L.441-1-5). La convention intercommunale d'attribution précise quant à elle les modalités de relogement et d'accompagnement social des ménages dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

Des dispositions sont ajoutées concernant la date de prise en compte des dépenses d'opération : le comité d'engagement de l'ANRU ou le directeur général de l'ANRU pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement peut valider une date de prise en compte des dépenses antérieure à la date de signature de la convention pluriannuelle ou de la date du comité d'engagement. Un paragraphe est également ajouté sur le pré-conventionnement d'une opération, qui permet à certaines opérations d'être financées sans limite de seuil avant la signature du protocole de préfiguration, de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain lorsqu'elles sont prêtes au plan opérationnel sans remettre en cause le projet global.

Les modalités de calcul du taux de subvention dans le cadre de la reconstitution du parc social à la suite d'une démolition évoluent notamment au regard du niveau d'ambition en terme de transformation urbaine. À titre exceptionnel, le maître de l'ouvrage d'une opération de reconstitution qui a obtenu une majoration du taux de subvention pour une opération de démolition peut bénéficier d'une aide complémentaire par logement PLAI reconstitué dans certaines zones.

Enfin, les contreparties en termes de logements locatifs sociaux financés par l'Agence dans chaque convention pluriannuelle de renouvellement urbain du NPNRU représentent au maximum :

- 12,5 % du nombre total de logements construits dorénavant hors QPV ;
- 17,5 % du nombre total de logements construits et de logements requalifiés en QPV ;
- 20 % du nombre total de logements requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45 000 € par logement. Dans le cas où les opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux du projet de renouvellement urbain seraient financées par d'autres financeurs que l'ANRU (notamment FEDER et LBU), des contreparties en droits de réservation pourront s'appliquer selon les mêmes modalités de calcul,

après accord entre Action Logement Services, le porteur de projet et le titulaire du droit. Les opérations concernées et les volumes de droits de réservation seront précisés en annexe à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Le juge administratif peut enjoindre à l'administration de délivrer un permis de construire

(CE : 25.5.18)

Dans cet avis contentieux, le Conseil d'État répond à une interrogation des juges du fond sur l'application combinée de plusieurs dispositions. Le juge administratif, à la suite de l'annulation d'un refus de permis de construire ou de déclaration préalable par la commune, peut-il enjoindre à cette dernière de délivrer l'autorisation ?

Le Conseil d'État répond par l'affirmative en combinant trois dispositions.

L'article L.424-3 du Code de l'urbanisme (CU) prévoit que la décision de rejet ou d'opposition à une demande d'autorisation d'urbanisme indique l'intégralité des motifs justifiant la décision. Cet article, introduit par la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, vise à imposer à l'autorité compétente de faire connaître tous les motifs susceptibles de fonder le rejet de la demande d'autorisation d'urbanisme ou de l'opposition à déclaration préalable, permettant ainsi au demandeur de déposer une nouvelle demande conforme aux règles d'urbanisme. L'article L.600-4-1 prévoit quant à lui l'examen de tous les moyens de la requête en matière d'urbanisme. Enfin, l'article L.911-1 du Code de justice administrative fonde le pouvoir d'injonction du juge envers l'administration.

Ainsi, au cours d'un contentieux, dans lequel le juge administratif annule l'ensemble des motifs fondant la décision de rejet de l'autorisation d'urbanisme, le demandeur peut également demander au juge administratif qu'il enjoigne à l'administration de délivrer le permis.

La loi du 6 août 2015 visait à accélérer la mise en œuvre de projets conformes aux règles d'urbanisme selon le juge administratif. Cet avis permet au demandeur de lutter contre les refus répétés et bloquants de l'administration de délivrer un permis de construire.



Collectivités locales

Habitat inclusif pour personnes handicapées : modalités de financement de l'expérimentation

(instruction du 8.6.18 : BO du 25.6.18)

La loi du 30 décembre 2017 de financement de la sécurité sociale (art. 73, II) fixe, pour l'année 2018,

le montant de la contribution de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) au financement des Agences régionales de santé (ARS) au titre de leurs actions en direction des

personnes âgées ou handicapées à hauteur de 131,7 millions d'euros.

Compte tenu du nombre croissant de personnes handicapées ou âgées qui souhaitent choisir un habitat, dans un environnement leur permettant de garantir conjointement inclusion sociale et vie autonome au domicile, dans un cadre préservant leur intimité et facilitant l'intervention des professionnels de l'aide à domicile, une partie de ces crédits (1,02 millions d'euros), est consacrée à l'expérimentation de projets d'habitat inclusif.

La présente instruction a pour objet de préciser les modalités de répartition de ces crédits entre les ARS. Une de ces actions vise à allouer une aide spécifique forfaitaire par structure d'habitat inclusif, de façon expérimentale en 2018, dans la perspective d'une généralisation du dispositif. Ainsi, une aide spécifique forfaitaire de 60 000 € par structure d'habitat inclusif peut être allouée à chaque ARS pour 2018. Une modalité pérenne de financement de

projets d'habitat inclusif est en cours de construction, avec une prise d'effet à partir de 2019.

L'aide forfaitaire peut être versée à tout porteur support de l'expérimentation, qu'il s'agisse d'un nouveau projet ou d'un dispositif déjà existant, qu'il ait ou non bénéficié de l'aide forfaitaire en 2017. Cette enveloppe est destinée à couvrir les frais liés à la coordination, la gestion administrative et la régulation de la vie collective. Elle peut également couvrir le coût lié à la rémunération d'une personne veillant à la régulation de la vie collective, sans d'ailleurs que celle-ci ne soit présente 24h/24h. Cette aide à la vie sociale et collective est forfaitaire par dispositif, étant entendu que ces formules comptent généralement six à dix habitants.

À noter : le guide « [L'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées](#) », réalisé par les différentes administrations concernées et publié le 29 novembre 2017, précise les formes variées d'habitat inclusif, les outils et leviers mobilisables pour concrétiser les projets.



Professionnels

Diagnostic technique : certification des opérateurs et des organismes de formation et d'accréditation

(arrêté du 2.7.18 : JO du 8.7.18)

Cet arrêté harmonise les critères de certification des opérateurs de diagnostic immobilier et précise les exigences applicables aux organismes certificateurs et aux organismes de formations des opérateurs de diagnostic immobilier tout en renforçant les critères de compétence des diagnostiqueurs. En remplaçant les différents arrêtés applicables par type de diagnostic (plomb, amiante, termites, gaz, performance énergétique et électricité), il unifie le cadre réglementaire des diagnostics immobiliers. De plus, cette harmonisation permettra de faciliter l'accès à la profession de diagnostiqueurs immobiliers avec un assouplissement du processus de reconnaissance des compétences des professionnels.

L'arrêté conserve les principes de deux niveaux de certification, avec ou sans mention, pour les domaines du plomb, de l'amiante et de l'énergie et de l'impossibilité pour un professionnel de cumuler des certifications dans un domaine de diagnostic technique.

Afin de garantir la qualité des diagnostics immobiliers, la formation et le contrôle des diagnostiqueurs seront désormais encadrés, avec

une certification des organismes formateurs et accréditeurs par un organisme accrédité. Par ailleurs, la durée du cycle de certification est allongée de cinq à sept ans, tandis que les examens théoriques sont supprimés lors du renouvellement de la certification.

La formation, délivre des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique. Un contrôle sur ouvrage global portant sur l'ensemble des domaines de diagnostic pour lesquels la personne physique est certifiée renforce le processus de qualification.

Trois annexes fixent les exigences applicables aux organismes de certification, de formation ainsi qu'aux diagnostiqueurs.

Ces nouvelles dispositions entreront en vigueur le 1^{er} octobre 2018 pour la certification des organismes de formation et le 1^{er} avril 2019 pour la certification des opérateurs de diagnostic immobilier.

Les prérequis exigés pour la certification des opérateurs de diagnostic immobilier sont réputés acquis pour leurs certificats en cours de validité et les exigences relatives aux examinateurs sont réputées acquises pour les examinateurs compétents exerçant sur le champ de la certification des diagnostiqueurs immobiliers avant le 1^{er} avril 2019.



Droit général

Prescription dérogatoire des actions en revendication contre les actes de notoriété en Corse et dans les territoires ultramarins

(circulaire du 4.7.18 : BOMJ complémentaire n° 2018-07 du 12.7.18)

La prescription acquisitive permet au possesseur d'un bien immobilier de l'acquérir après l'écoulement d'une période de 30 ans durant laquelle il s'est comporté comme le propriétaire du bien sans en avoir le titre. Un acte de notoriété peut être établi à la demande du possesseur du bien afin de faire valoir cette prescription.

En principe, une action en revendication de propriété exercée à l'encontre de l'acte de notoriété est imprescriptible. Cependant, deux lois (loi n° 2017-256 du 28.2.17 et loi n° 2017-285 du 6.3.17) dérogent à ce principe pour la Corse et certains départements ultramarins (Guadeloupe, Martinique, La Réunion, Mayotte et Saint-Martin) afin de réduire les situations complexes nées d'indivisions et d'occupations sans droit ni titre sur ces territoires. Ainsi, les actions en revendication se prescrivent par cinq ans pour les seuls actes dressés et publiés avant le 31 décembre 2027 (cf. [Analyse juridique n° 2017-05](#)).

La circulaire du 4 juillet 2018 du ministère de la Justice, destinée notamment aux mairies, préfectures et notaires, précise davantage les conditions de cette dérogation, prévues par le décret d'application de ces lois (décret n° 2017-1802 du 28.12.17).

D'une part, la circulaire apporte des précisions sur l'établissement de l'acte de notoriété. En effet, cet acte doit constater une possession à titre de propriété se prouvant par tout moyen (témoignages, constats d'huissier, etc.) et doit être dressé par un notaire, ou, pour Mayotte, par la Commission d'urgence foncière (CUF) et par le Groupement d'intérêt public (GIP).

D'autre part, la circulaire apporte des précisions sur la publicité de l'acte de notoriété. Les trois publicités à réaliser obligatoirement (au fichier immobilier ou au

livre foncier pour Mayotte, en Mairie(s) et sur le site Internet de la préfecture) sont cumulatives, de sorte que le délai de prescription de cinq ans ne pourra courir qu'à l'issue de la dernière publicité réalisée. Ces mesures de publicité sont à l'initiative et aux frais du bénéficiaire de l'acte (sauf à Mayotte où les frais sont éventuellement à la charge de la CUF ou du GIP). Enfin, les mairies et les préfectures doivent remettre un certificat attestant de la mesure de publicité et mentionnant la date de publication. Les sites internet des préfectures doivent, quant à eux, contenir un onglet dédié à la publicité de l'extrait de l'acte, extrait devant reprendre certaines mentions (date de publication, rappel du cadre légal dérogatoire etc.).

Le droit au domicile et droit de propriété

(Cass. Civ III : 17.5.18)

La prescription acquisitive « usucapion » est un moyen d'acquérir un bien sans que celui qui s'en prévaut ne soit obligé d'en rapporter la preuve. Il faut cependant démontrer une possession continue et non interrompue, paisible et publique, non équivoque et à titre de propriétaire pendant 30 ans. Les occupants d'une parcelle sur laquelle ils avaient construit leur maison en revendiquaient la propriété par prescription trentenaire. La preuve de l'usucapion n'étant pas rapportée, la Cour d'appel avait ordonné l'expulsion des occupants et la démolition de la construction.

Saisie d'un pourvoi, la Cour de cassation précise que les mesures d'expulsion et de démolition d'un bien construit illégalement sur le terrain d'autrui caractérisent une ingérence dans le droit au respect du domicile protégé par l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

Cependant, l'ingérence qui résulte de ces mesures ne peut être considérée comme disproportionnée, eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété.

Fenêtre sur...

Plan de prévention et lutte contre la pauvreté

La stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté, a été présentée par le président de la République le 13 septembre 2018. Ce plan est doté d'un financement de 8,5 milliards d'euros sur quatre ans et porte sur deux axes majeurs d'investissement social : l'éducation et la formation et l'accompagnement et l'émancipation sociale par l'emploi. Deux mesures intéressent le logement :

- une mobilisation spécifique pour lutter contre la présence d'enfants à la rue : cette mise à l'abri des enfants sera déployée dans le cadre du « Logement d'abord » et du plan de résorption des bidonvilles ;
- la création d'un revenu universel d'activité par fusion de prestations sociales existantes comme le RSA, les APL. Une concertation sera ouverte en 2019 pour aboutir en 2020 à un projet de loi qui définira les contours de cette nouvelle prestation. La réussite de ce plan dépend de la mobilisation collective de l'ensemble des acteurs agissant sur le terrain pour les publics les plus vulnérables. Un suivi sera réalisé par un comité assuré à partir du Conseil National des politiques de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale et une gouvernance régionale adaptée aux besoins des territoires sera organisée. Les instances participatives et les comités d'usagers seront généralisés afin d'associer les personnes concernées à sa conception, sa mise en œuvre et son évaluation.

Elle nécessite également une rénovation du travail social pour mieux accompagner les parcours de vie. La création d'un service public de l'insertion sera engagée afin de renforcer l'accès aux droits et aux services sociaux avec la généralisation des accueils sociaux et des référents de parcours pour lutter contre le non-recours. Cette nouvelle approche nécessitera de transformer la formation et certains métiers du travail social (écrivains publics, médiateurs sociaux, développeurs sociaux) pour développer les pratiques « d'aller vers » les personnes.

En savoir plus : lire l'article

Plan du Gouvernement Logement d'abord

Jacques Mézard, ministre de la Cohésion des territoires, Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la Cohésion des territoires et Sylvain Mathieu, délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement ont réuni jeudi 5 juillet les grandes fédérations et associations du secteur de l'hébergement et du logement, les associations d'élus partenaires ainsi que les administrations centrales concernées pour présenter les mesures détaillées du Plan Logement d'abord et

faire le point sur le suivi des 24 territoires de mise en œuvre accélérée du plan.

Cette nouvelle stratégie est fondée sur un accès direct au logement avec un accompagnement social adapté aux besoins des personnes.

Le comité de pilotage a permis de détailler la feuille de route de l'État avec 60 mesures dont celles déjà mises en œuvre. Elles s'intègrent aux 16 priorités du plan qui fixent un cadre d'action clair et cohérent. Parmi ces axes figurent la production de logements sociaux adaptés aux besoins des personnes sans domicile, la mobilisation du parc privé à des fins sociales, le renforcement de l'accompagnement social vers et dans le logement, le développement d'une approche globale liant insertion socio-professionnelle et accès au logement ainsi que le renforcement de la prévention des expulsions locatives.

En savoir plus : lire l'article

Cnaf / nouvelle convention d'objectifs avec l'État pour la période 2018-2022

La Convention d'objectifs et de gestion (COG) signée le 19 juillet 2018 par la Ministre des Solidarités et de la Santé et la Cnaf lie la branche Famille de la Sécurité sociale et l'État pour les cinq prochaines années. La COG 2018-2022 fixe trois principaux objectifs :

Agir pour le développement des services aux allocataires

La branche Famille entend « être présente auprès des familles tout au long de leur vie » et agir pour le développement des services aux allocataires, en accompagnant les familles, notamment les plus vulnérables dans l'accueil et l'éducation de leur enfant.

La branche famille est également un acteur central de la politique du logement. Elle assure le versement des Aides personnelles au logement (Apl) pour le compte de l'État, en aidant les ménages à accéder et à se maintenir dans l'habitat.

Elle se donne pour objectif d'optimiser la gestion des Apl, de renforcer l'action des Caf en faveur de l'inclusion sociale et la prévention des expulsions et de mieux évaluer les dispositifs participant à l'accès et au maintien dans le logement.

Elle se doit de mettre en œuvre les textes législatifs et réglementaires en matière de politique du logement. Ainsi pour la période 2018-2022, la branche Famille participera à la mise en œuvre et au déploiement des réformes :

- déjà entrées en vigueur : il s'agit des mesures issues de la loi ALUR en matière de prévention des expulsions locatives et de lutte contre la non-décence, des lois de finances pour 2016 et 2018 et de la loi Égalité et citoyenneté ;

- ou en cours de préparation dans le secteur du logement : il s'agit notamment de la réforme annoncée pour 2019 qui prévoit un calcul des aides sur la base des ressources les plus récentes. À ce titre, un plan de communication destiné à l'ensemble des allocataires devra être préparé par la Cnaf et l'État.

Les actions conduites en faveur de l'inclusion sociale en matière de prévention des expulsions locatives seront poursuivies en vue d'une application homogène sur le territoire des conditions de maintien des aides au logement en cas d'impayés et les Caf poursuivront leurs efforts de détection le plus en amont possible des situations d'impayés, de mise à jour de l'offre de travail social et de participation au dispositif de prévention.

De la même manière, en matière de lutte contre l'habitat non décent, les actions seront poursuivies afin d'inciter les bailleurs à réaliser les travaux en cas de logement non-décent et un suivi statistique sera mis en place.

En amont, des actions de sensibilisation des bailleurs privés sur le respect des normes de décence, ainsi que sur les aides accordées pour améliorer le logement seront réalisées. Les partenariats seront consolidés pour favoriser l'activation des dispositifs existants. En cas de non-décence avérée d'un logement, une offre de services consistant en une action d'information, conseil, orientation, et pouvant être complétée par un accompagnement de travail social, sera proposée au ménage locataire. Enfin, une contribution sera apportée au déploiement de l'observatoire nominatif des logements et des locaux indignes et non décents.

Garantir l'accès aux droits en modernisant le modèle de production du service

La branche Famille doit avant tout assurer le service de base, le paiement rapide et sécurisé des prestations tout en permettant à chaque usager d'accéder à ses droits.

Des investissements informatiques conséquents vont permettre de gagner en efficacité et en simplicité pour l'allocataire. Il s'agit de :

- renforcer l'accès aux droits, en utilisant les nouvelles techniques de datamining (ensemble des technologies susceptibles d'analyser les informations d'une base de données pour y trouver des informations utiles) pour lutter contre le non recours et en simplifiant les démarches des usagers. Les échanges avec les partenaires seront renforcés pour proposer des parcours coordonnés et des offres de service communes ;
- moderniser la relation de service. L'objectif est de réaliser progressivement l'essentiel des démarches en ligne, tout en préservant les autres modes de contact (accueil physique et téléphonique) et en consolidant le maillage territorial adapté aux besoins de proximité. La lutte

contre la fracture numérique sera également renforcée ;

- dématérialiser et simplifier en développant les téléservices et les traitements automatisés, ainsi que la récupération de données auprès de tiers de confiance, pour éviter à l'allocataire des démarches parfois complexes et sources d'erreurs ;
- prévenir et lutter contre la fraude. Les Caf renforceront leurs contrôles, avec plus de contrôleurs.

Mobiliser les personnels et moderniser le système d'information

Avec plus de 33 000 agents répartis dans les 101 Caf et à la Cnaf, la branche Famille entend :

- réussir la transformation numérique et transformer son système d'information ;
- garantir la qualité de sa gestion, en optimisant ses moyens pour rendre le meilleur service au meilleur coût ;
- renforcer les coopérations avec les autres services publics pour proposer aux allocataires l'offre de service la plus globale possible et conforter l'ancrage départemental des Caf ;
- évaluer les politiques publiques, en mesurant l'impact des prestations servies et son investissement social.

En savoir plus : lire la « COG : Agir pour toutes les familles ».

Signature d'une convention tripartite : État, ANRU et Action Logement pour la relance du NPNRU

(convention tripartite : État, ANRU et Action Logement)

Conclue en application de la convention quinquennale 2018-2022 (État / Action Logement), une convention entre l'État, l'ANRU et Action Logement a été signée le 11 juillet 2018. Elle porte sur le financement du Programme national pour la rénovation urbaine (PNRU) et du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et vise à « confirmer et conforter le partenariat » qui lie les trois entités « dans un objectif de transformation profond des quartiers prioritaires de la politique de la ville ». Elle précise, dans un contexte de doublement financier du NPNRU, les modalités de contribution du groupe Action Logement qui porte sa participation financière de cinq à sept milliards, l'État s'engageant à hauteur d'un milliard d'euros et les deux milliards restant étant apportés par les bailleurs sociaux via la CGLLS.

Le NPNRU s'inscrit à la croisée des deux priorités politiques partagées par l'État et Action Logement, le logement et l'emploi, et a pour objectif de transformer les quartiers prioritaires de la politique de la ville qui connaissent des dysfonctionnements urbains particulièrement marqués.

En contrepartie, Action Logement bénéficie de droits à construire et de droits à réservation dans le parc social.

À noter également, dans le cadre de la transition écologique des quartiers et l'innovation dans le renouvellement urbain, l'ANRU et l'ADEME ont renouvelé l'accord-cadre visant à amplifier leur partenariat.

En savoir plus : consulter le site de l'ANRU

Les acteurs

Ministère de la Transition écologique et solidaire

(décret du 4.09.18 : JO du 5.09.18 et arrêté du 4.09.18 : JO du 12.09.18)

Par décret du 4 septembre 2018, **François de Rugy** est nommé ministre d'État, ministre de la Transition écologique et solidaire.

Les membres de son cabinet sont nommés par arrêté du 4 septembre 2018 :

- **Michèle Pappalardo**, directrice de cabinet ;
- **Thibault Leclerc**, chef de cabinet ;
- **Léo Cohen**, conseiller spécial, chargé des affaires politiques, du Parlement et de la société civile ;
- **Léo Finkel**, conseiller presse et communication ;
- **Xavier Ploquin**, conseiller énergie, industrie, innovation.

Pack emploi / logement de l'USH

L'USH, en partenariat avec l'association « Nos quartiers ont du talent », le service public de l'emploi et Mozaïk RH, a lancé dans plusieurs territoires (Plaine Commune et Marseille) le pack emploi-logement pour accompagner dans leur recherche d'emploi, les jeunes diplômés, locataires ou enfants de locataires du parc social, de moins de 30 ans et faciliter leur accès à un logement social.

En savoir plus : consulter le site de l'USH

Cglls

Denis Burckel est nommé directeur général de la Caisse de garantie du logement locatif social pour une période de trois ans à compter du 1^{er} septembre 2018. Il remplace Catherine Aubey-Berthelot.

En savoir plus : lire l'arrêté

Fédération française bancaire

Laurent Mignon devient, à compter du 1^{er} septembre 2018, président de la Fédération bancaire française. Il succède à **Jean-Laurent Bonnafé**.

En savoir plus : lire le communiqué de presse

Édition

ANIL

Le chèque énergie



Ce nouveau dépliant de la série rénovation énergétique de l'ANIL explique le fonctionnement du chèque énergie, indique qui peut en bénéficier et pour quels types de dépenses.

En savoir plus : lire le dépliant, lire les dépliants de la série rénovation énergétique

Ministère de la Cohésion des territoires

Bilan des logements aidés 2017



Cet état des lieux sur les subventions d'État distribuées en 2017 aux maîtres d'ouvrage propose également des rétrospectives sur 10 ans et des déclinaisons régionales, voire au département et à l'EPCI.

En savoir plus : lire la publication

DGCCRF

Pratiques commerciales trompeuses dans le secteur de la rénovation énergétique



Dans le cadre d'une démarche d'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable ou de l'amélioration de l'isolation du logement, la DGCCRF donne des conseils pratiques afin de se prémunir de certaines pratiques commerciales

intervenant notamment lors de démarchage à domicile ou sur les foires et salons.

En savoir plus : lire la fiche

ADEME

Choisir son éclairage



Cette publication présente les différentes lampes disponibles sur le marché, précise l'importance des couleurs d'éclairage et aide à savoir lire les informations de l'étiquette.

En savoir plus : lire la publication

Déchiffrer les étiquettes environnementales



Cette présentation des étiquettes environnementales obligatoires permet aux consommateurs de comparer des produits de différentes catégories.

En savoir plus : lire la publication

Anah

Le guides des aides de l'Anah



Le guide des aides de l'Anah définit pour chaque public (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, copropriétaires et syndicats de copropriétaires), les conditions d'éligibilité aux différentes aides de l'Anah.

En savoir plus : lire le guide

Fédération des EPL

Les EPL immobilières en chiffres



Ce document présente la situation économique et financière des EPL de logement pour l'exercice 2016. Il s'appuie sur les données issues du dispositif d'autocontrôle.

En savoir plus : lire le rapport

Qualitel

Rénovation : améliorer l'acoustique des logements collectifs



L'association pour la qualité du logement QUALITEL a mis en ligne un guide présentant des exemples de solutions techniques afin d'aider les professionnels (maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, bureaux d'études, entreprises et autres professionnels) à améliorer

l'acoustique dans les bâtiments collectifs anciens.

En savoir plus : lire le guide

Date de publication : 18 septembre 2018

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Roselyne Conan

Comité de rédaction : Aline Abauzit, Maxime Chodorge, Sophie Colin, Clément Degeeter, Laura Delorme, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Dalila Mokrani, Clément Pavard, Hilda Schmit, Christophe Trinh, Steven Verdier

Assistante de rédaction : Marie-Claire Benard