

HABITAT ACTUALITÉ

SEPTEMBRE 2015

ADIL du Tarn



www.adiltarn.org



**ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT**

ADIL 81 - Résidence Leclerc - 3 Boulevard Lacombe - 81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax : 05.63.48.73.81 - mail : adil81@wanadoo.fr - Site web : adiltarn.org

Sommaire

ETUDES & COMMENTAIRES

DE L'ANIL ET DES ADIL

L'accession dans l'ancien à rénover : marchés, logements, ménages, travaux et financements 2

Premiers résultats 2014 et 2015 d'ADIL sur les loyers 2

DE NOS PARTENAIRES

Immobilier ancien dans les années 2000 : les jeunes plus enclins à acheter pendant la période de hausse des prix - Les marchés immobiliers dans l'ancien durant les années 2000 : des dynamiques locales fortement différenciées 2

Minima sociaux et prestations sociales - Ménages aux revenus modestes et redistribution 3

Impayés et prévention des expulsions - Résultats de l'enquête 2014 sur les données 2013 3

La recomposition du parc social en territoires détendus, diagnostics et préconisations 4

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	4	Copropriété	14
Financement	7	Qualité de l'habitat	16
Fiscalité	8	Urbanisme	17
Location	10	Collectivités locales	18
Publics en difficulté	11	Professionnels	19
Contrats	13	Droit général	20
Assurance construction / Assurance habitation	13		

PROPOSITIONS, PROJETS

Projet de loi relatif à la modernisation du droit de l'outre-mer 22

FENÊTRE SUR ...

LES ACTEURS

HCLPD 22

ÉDITION

ANIL	23	ANRU	23
Les aides financières de l'Etat au logement	23	OPH	23
USH	23	INSEE	23
CGET	23		

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

L'accession dans l'ancien à rénover : marchés, logements, ménages, travaux et financements

Le parc ancien fait l'objet de politiques publiques attentives à la qualité des logements et à l'amélioration de l'habitat. L'acquisition d'un bien en mauvais état est un moment potentiellement propice à son amélioration. L'étude propose donc d'éclairer le marché des logements à rénover acquis par de (futurs) propriétaires occupants.

Sur la période 2010-2013, selon la dernière Enquête nationale logement (ENL) de l'INSEE, 1,7 millions ménages ont emménagé comme propriétaires occupants. Parmi eux, plus d'un tiers ont emménagé dans un logement à rénover ou à améliorer. En effet, ils y ont fait d'autres travaux que de l'embellissement et de l'entretien courant et/ou le bien présentait des défauts importants.

L'enquête de l'INSEE permet de qualifier ce marché, proportionnellement plus important dans les grands pôles urbains (espaces urbains des agglomérations de plus de 200 000 habitants) que dans les espaces périurbains, ruraux ou les plus petites agglomérations. Les budgets d'acquisitions moyens (220 000 €) ne sont pas nettement différents des budgets dans l'ancien sans travaux. Ce sont fréquemment des logements individuels. S'ils sont effectués, les travaux des 4 premières années suivant l'accession concernent principalement les mises aux normes, le confort du logement et la réduction de la

facture énergétique. Ceux-ci représentent un budget moyen de 19 000 € la première année et de 7 000 € les années suivantes. Cependant 18 % des nouveaux accédants vivent dans un logement ancien présentant des défauts importants, principalement d'isolation thermique, mais aussi d'insonorisation, d'équipements sanitaires, sur les installations de chauffage ou encore électriques.

Une enquête menée dans le réseau des ADIL, permet d'éclairer les motivations des acquéreurs. La dimension budgétaire est primordiale pour un tiers des ménages enquêtés, le choix d'un logement à son goût ou pouvant être adapté à ses besoins regroupant une moitié d'entre eux.

Enfin, l'étude s'intéresse aux modalités de financement de ces projets. Elle rappelle les différentes aides mobilisables (PTZ dans l'ancien, Éco-PTZ, Crédit d'impôt transition énergétique, aides des collectivités locales, certificats d'économie d'énergie, subventions Anah, prime du programme « Habiter mieux », prêts Action Logement,...), souligne leur pouvoir solvabilisateur ainsi que l'importance du recours à des conseils sur les aides financières.

En savoir plus : lire l'étude

Premiers résultats 2014 et 2015 d'ADIL sur les loyers

Certaines ADIL disposent d'un observatoire des loyers, sans faire partie du réseau des observatoires de loyer mis en place suite à la loi ALUR. Sont ici recensées trois études publiées au 1^{er} semestre 2015 sur les niveaux de loyers en 2014 ou en 2015. Ces publications s'appuient sur une collecte auprès des professionnels de l'immobilier. Au plan départemental, l'observatoire du Haut-Rhin a publié en avril 2015 des analyses sur le marché locatif privé des logements nouvellement mis en location. S'appuyant sur une collecte de 4 026 références auprès des agences immobilières, cet observatoire fournit également des indicateurs localisés du niveau des loyers sur les agglomérations de Colmar, Mulhouse ou encore le long de la frontière Suisse.

D'autres ADIL ont également en charge depuis plusieurs années, des missions d'observation des loyers et du parc locatif privé, qu'elles déclinent dans leurs publications pour leurs partenaires locaux au niveau infra-départemental. Les ADIL de la Vienne et du Gard publient ainsi en 2015 un portrait chiffré du marché locatif privé et des niveaux de loyers par EPCI. Leurs publications reposent respectivement sur 5 000 et 7 500 références collectées auprès des agences immobilières. Elles proposent à la fois des analyses sur le niveau des loyers des baux en cours, mais aussi sur les évolutions en cours de bail ou à la relocation.

En savoir plus : consulter les publications des ADIL du Haut-Rhin, de la Vienne et du Gard

Études & commentaires ... De nos partenaires

Immobilier ancien dans les années 2000 : les jeunes plus enclins à acheter pendant la période de hausse des prix - Les marchés immobiliers dans l'ancien durant les années 2000 : des dynamiques locales fortement différenciées

CGDD, Observation et statistiques n° 208 et 209, août 2015

En dix ans, le prix des logements anciens a doublé en France Métropolitaine. Pour autant, cette tendance ne semble pas avoir bouleversé la distribution au regard de l'âge des transactions entre particuliers alors même que

leur nombre a diminué sur la période (561 800 transactions en 2000 contre 517 200 en 2010). Entre 2000 et 2010, en excluant le cas des biens en indivision, les ménages vendent et achètent essentiellement au sein de

leur génération ou de la génération directement plus jeune. En 2010, une transaction sur cinq se conclut entre acheteurs et vendeurs de la même tranche d'âge ou de la tranche d'âge directement plus jeune (respectivement 19,8 % et 22,3 %). La propension à l'achat est par ailleurs d'autant plus élevée que la personne de référence du ménage a moins de 40 ans. La baisse des taux d'intérêts et l'allongement des durées de prêts, ont renforcé l'achat de biens immobiliers chez les plus jeunes.

La hausse des prix entre 2000 et 2010 affecte différemment les générations d'acheteurs et de vendeurs. Les ménages de moins de 40 ans, s'ils vendent leurs logements plus cher au m² que l'ensemble des autres générations, ont été les plus impactés par la hausse des prix de ces dix dernières années. Davantage concernés par des contraintes de liquidité que les autres

générations, ces derniers ont vu les prix d'achat pour les appartements quasiment doubler sur la période étudiée (141 % et 90 % pour les maisons).

Les jeunes ménages tendent aussi à acheter plus fréquemment dans l'aire urbaine de Paris ou dans les très grandes aires urbaines, qui concentrent les marchés immobiliers les plus tendus. Pour étayer ce constat, l'INSEE propose une classification des marchés locaux de l'habitat en cinq groupes. Parmi ceux-ci, les deux catégories aux prix immobiliers les plus élevés, que ce soit en niveau ou en évolution, correspondent aux territoires ciblés par les jeunes ménages. Entre 2000 et 2006, le taux de croissance moyen des prix des appartements anciens a ainsi augmenté de 122 % et de 111 % dans ces deux classes.

En savoir plus : lire le Point Sur n° 208 et n° 209

Minima sociaux et prestations sociales - Ménages aux revenus modestes et redistribution

Michèle Lelièvre, DREES, août 2015

L'édition 2015 des minima sociaux et prestations sociales analyse l'impact des prestations sociales sur la réduction de la pauvreté et évalue le rôle des différents dispositifs dans la redistribution des revenus en 2012. Cet impact des prestations sociales sur la réduction de la pauvreté peut-être mesuré par le degré de concentration de la prestation sur les ménages les plus modestes d'une part, et d'autre part, par le poids que représente la prestation dans le revenu disponible global des ménages compte tenu de leur niveau de vie. Concernant le degré de concentration, les minima sociaux ainsi que les prestations sont octroyés aux ménages les plus modestes. En effet, 80 % de la masse totale des minima sociaux et 75 % de la masse des allocations logement sont distribuées aux 20 % des personnes les plus pauvres en termes de niveau de vie initial. De plus, les prestations

familiales, les minima sociaux et les aides au logement ont le même poids dans les revenus des ménages les plus modestes.

Par ailleurs, l'étude souligne une hausse du nombre d'allocataires du RSA et de l'ASS qui s'explique principalement par le contexte économique actuel et son impact sur la montée du chômage. L'évolution des autres minima sociaux prend son explication dans les différentes réformes institutionnelles.

L'article s'intéresse également aux individus vivant dans une pauvreté extrême à savoir ceux qui vivent avec moins de 660 € par mois, soit 40 % du niveau de vie médian. Ils sont 2,3 millions de personnes et la moitié d'entre elles vit avec moins de 520 € par mois. Il s'agit, pour la moitié, de jeunes vivant seuls ou dans une famille monoparentale.

En savoir plus : lire l'étude

Impayés et prévention des expulsions - Résultats de l'enquête 2014 sur les données 2013

USH, juillet 2015

Pour la deuxième année consécutive, l'USH présente une étude sur les ménages en situation d'impayés de loyers. Entre fin 2012 et fin 2013, le nombre de ménages en difficultés de paiement et en impayés de loyers de plus de trois mois a augmenté (respectivement + 4,5 et + 0,8 points sur la période). Si de plus en plus de locataires de logements sociaux sont en difficultés de paiement, le nombre de ménages en situation d'impayés depuis plus de douze mois reste stable et représente une faible part des locataires en difficultés (1,4 % en 2013). Les bailleurs sociaux ont renforcé leurs efforts de prévention en direction des locataires les plus vulnérables afin de résoudre les difficultés à l'amiable. En 2013, ils ont mis en

place 140 000 plans d'apurements supplémentaires par rapport à 2012. Pour autant, l'enquête révèle que l'activité contentieuse s'est accrue entre 2012 et 2013 même si le nombre d'expulsions reste stable. Le nombre de commandements de payer (+ 18 000 ménages) et d'assignations en justice (+ 6 000 ménages) a ainsi fortement augmenté en 2013. Par ailleurs, le nombre de ménages concernés par un effacement de dettes au titre du surendettement a légèrement diminué (19 000 ménages en 2013, 21 000 en 2012). Cependant, l'enquête révèle que le montant moyen de la dette effacée augmente, passant de 2 200 € en 2012 à 2 430 € en 2013.

En savoir plus : lire l'étude

La recomposition du parc social en territoires détendus, diagnostics et préconisations

Fédération des OPH, juin 2015

Présentée à l'occasion du colloque « Territoires en décroissance : quels projets ? Quelles réponses des HLM? », le 23 juin dernier au Creusot, cette étude propose un diagnostic et des préconisations sur les stratégies patrimoniales des offices HLM en territoires détendus. Elle souligne notamment la concurrence des différents marchés du logement : l'accession y est abordable pour les ménages populaires, le marché locatif privé affiche des loyers comparables au parc de logements sociaux, même si cela peut être avec une qualité moindre ou des charges plus élevées. L'offre de logements sociaux, caractérisée par la prédominance de logements familiaux et parfois une très forte vacance, est en partie décalée par rapport à la demande : selon cette étude, la partie la plus obsolète (10 à 20 %) pourrait être démolie, une autre partie (40 à 50 %) réhabilitée et

restructurée, à la fois pour faire face aux enjeux énergétiques et mieux loger les personnes âgées et les petits ménages. À partir de trois monographies de territoire et des simulations de stratégies patrimoniales et financières d'organismes, l'étude extrapole des conclusions au niveau national. L'impact financier de restructurations idéales de patrimoine est jugé maîtrisable par la plupart des OPH concernés, à condition qu'environ 10 % de l'investissement supplémentaire à réaliser soit couvert par des subventions. En mobilisant 140 M€ par an, les offices concernés pourraient démolir annuellement 6 000 logements et en réhabiliter 33 000. Le développement de logements neufs dans ces territoires se focaliserait alors sur des marchés particuliers.

En savoir plus : lire l'étude

Actualité juridique



Loi

Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

(loi n° 2015-990 du 6.8.15 : JO du 7.8.15)

Adoptée définitivement le 10 juillet 2015 et publiée le 7 août 2015, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques comporte 308 articles dont près de 40 en lien avec le logement. Plusieurs articles sont des textes d'habilitation qui invitent le Gouvernement à élaborer des ordonnances conformes aux dispositions de la loi.

Sur la thématique des rapports locatifs, la loi est venue apporter des clarifications et des compléments sur certaines dispositions de la loi du 6 juillet 1989 instaurées par la loi ALUR (application de la loi dans le temps, location meublée...). En matière d'attribution des logements sociaux, elle aligne, dans les zones tendues, le délai de présentation des candidats par les réservataires sur le délai de préavis applicable au locataire qui est d'un mois.

En savoir plus : lire l'analyse juridique sur les rapports locatifs

Sur la thématique de la copropriété, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques modifie notamment les règles de mise en concurrence applicables lors de la désignation du syndic.

En savoir plus : lire l'analyse juridique sur la copropriété

En matière de vente et de construction de logements, la protection de l'acquéreur immobilier est renforcée, il

bénéficie d'un délai de rétractation de dix jours au lieu de sept jours auparavant. De nouvelles dispositions quant à la justification de la souscription d'une assurance de responsabilité décennale (modèle d'attestation d'assurance) sont ajoutées par la loi.

En savoir plus : lire l'analyse juridique sur la vente et la construction

Le développement des logements intermédiaires fait également partie des différentes dispositions contenues dans la loi. Le bail réel solidaire créé par la loi ALUR fait également l'objet d'une disposition qui autorise le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de douze mois toute mesure de nature législative propre à fixer un cadre juridique au bail de longue durée.

En savoir plus : lire l'analyse juridique sur le développement de l'offre de logements

Les professionnels comme les notaires, les huissiers ou les avocats sont concernés par les dispositions de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques sur la détermination d'une partie de leur rémunération, à savoir les tarifs réglementés. En matière de droit de la consommation, les mesures relatives à la lutte contre les clauses abusives, l'action de groupe et les sanctions applicables en cas de manquement aux règles du droit de la consommation sont précisées.

En savoir plus : lire l'analyse juridique sur les mesures relatives aux professionnels et au droit de la consommation

Enfin, cette loi contient des dispositions sur l'urbanisme (action en démolition, droit de préemption...), la procédure (recouvrement des petites créances...) et le droit de la famille (renforcement de la protection du patrimoine immobilier des professionnels indépendants).

En savoir plus : lire l'analyse juridique sur l'urbanisme

En savoir plus : lire l'analyse juridique sur la procédure et le droit de la famille

Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte

(loi n° 2015-992 du 17.8.15 : JO du 18.8.15)

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte adoptée le 22 juillet et promulguée le 17 août 2015 définit les objectifs communs pour réussir la transition énergétique, renforcer l'indépendance énergétique et la compétitivité économique de la France, préserver la santé humaine et l'environnement et lutter contre le changement climatique (titre I).

La rénovation thermique des bâtiments, premier secteur consommateur d'énergie devant les transports et l'industrie, et fort émetteur de gaz à effet de serre, est une priorité de cette loi (titre II). Elle définit et met en place les différents outils permettant d'atteindre les objectifs fixés.

Comportant 215 articles, cette loi contient de nombreuses dispositions en lien avec le logement.

Avec l'objectif de diminuer la consommation d'énergie, cette loi fixe :

- les mesures relatives aux travaux d'amélioration de la performance énergétique : obligation de rénover les logements privés énergivores, définition des missions des plateformes territoriales de la rénovation énergétique...
- les mesures spécifiques à la copropriété : faciliter la réalisation des travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique...
- les mesures liées à la construction et l'urbanisme : création du carnet numérique de suivi et d'entretien du logement, modification des règles pour l'application du bonus de constructibilité...
- les modes de financement des travaux de rénovation énergétique : encadrement de l'activité de tiers-financement, réforme des certificats d'économie d'énergie...
- les aides en faveur des ménages modestes : création du chèque énergie, harmonisation des dates de la trêve hivernale locative et de la trêve hivernale énergétique...
- et d'autres dispositions en lien avec le logement : accès aux compteurs de gaz et d'électricité...

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

Loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe)

(loi n° 2015-991 du 7.8.15 : JO du 8.8.15)

Adopté définitivement le 16 juillet 2015, le projet de loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) constitue le troisième volet de la

réforme des territoires, après la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (27 janvier 2014) et la loi relative à la délimitation des régions.

■ Compétences des régions et départements

Pour les régions comme pour les départements, la clause de compétence générale est supprimée : ces collectivités peuvent intervenir dans le cadre des compétences prévues par la loi.

La loi NOTRe prévoit un certain nombre de champs d'intervention pour les régions et pour les départements.

Les régions (art. 1 / CGCT : L.1111-10, L.4211-1, L.4433-1 et L.4433-4)

Les régions seront en particulier compétentes en matière d'économie et d'aménagement, champs sur lesquels elles doivent élaborer des schémas opposables aux autres collectivités (schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation et schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, dont les objectifs concernent notamment le désenclavement des territoires ruraux, l'habitat, la gestion économe de l'espace et la lutte contre le changement climatique). Elles seront chargées des aides aux entreprises et de la coordination des acteurs de l'emploi. Elles auront également en charges les transports hors agglomérations.

À noter qu'elles auront la possibilité d'intervention en matière de soutien à l'accès au logement et à l'habitat ainsi que dans les domaines de la politique de la ville et de la rénovation urbaine.

Les départements (art. 94 / CGCT : L.1111-10, L.3211-1, L.3232-1, L.3232-1-2)

Le rôle du département est consacré en matière d'aide sociale et d'accès aux services : sa compétence s'oriente sur la solidarité, territoriale comme humaine. Il est compétent pour mettre en œuvre toute aide ou action relative à la prévention ou à la prise en charge des situations de fragilité, le développement social, l'accueil des jeunes enfants et l'autonomie des personnes. Il est également compétent pour faciliter l'accès aux droits et aux services des publics dont il a la charge.

Le département peut contribuer au financement des projets dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par les communes ou leurs groupements, à leur demande. Il peut également, pour des raisons de solidarité et d'aménagement du territoire, mettre à la disposition des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale qui ne bénéficient pas des moyens suffisants pour l'exercice de leurs compétences dans le domaine de l'assainissement, de la protection de la ressource en eau, de la restauration et de l'entretien des milieux aquatiques, de la voirie, de l'aménagement et de l'habitat une assistance technique dans des conditions déterminées par convention.

■ La délégation ou transfert de compétences des départements aux métropoles (art. 90 / CGCT : L.5127-2)

La loi NOTRe étend, sous forme de délégation, le mécanisme de transfert automatique de compétences du département vers la métropole créé par la loi du 27 janvier 2014. Par convention passée avec le département, la métropole exerce à l'intérieur de son périmètre, par transfert, en lieu et place du département, ou par délégation, au nom et pour le compte du département, tout ou partie des groupes de compétences suivantes :

1. Attribution des aides au titre du fonds de solidarité pour le logement ;
2. Missions confiées au service public départemental d'action sociale ;
3. Adoption, adaptation et mise en œuvre du programme départemental d'insertion ;
4. Aide aux jeunes en difficulté ;
5. Actions de prévention spécialisée auprès des jeunes et des familles en difficulté ou en rupture avec leur milieu ;
6. Personnes âgées et action sociale, à l'exclusion de la prise en charge des prestations légales d'aide sociale,
7. Tourisme, culture, exploitation et entretien des équipements et infrastructures destinés à la pratique du sport, ou une partie de ces compétences ;
8. Construction, reconstruction, aménagement, entretien et fonctionnement des collèges. À ce titre, la métropole assure l'accueil, la restauration, l'hébergement ainsi que l'entretien général et technique, à l'exception des missions d'encadrement et de surveillance des élèves, dans les collèges dont elle a la charge ;
9. Gestion des routes classées dans le domaine public routier départemental ainsi que de leurs dépendances et accessoires.

À défaut de convention avant le 1^{er} janvier 2017 entre la métropole et le département, prévoyant le transfert ou la délégation d'au moins trois des huit premiers domaines de compétences listés ci-avant, la totalité de ces derniers (à l'exception du huitième) est automatiquement transféré à la métropole. La neuvième compétence, quant à elle, fait l'objet d'une convention entre le département et la métropole.

■ Dispositions relatives à la Métropole du Grand Paris (MGP) (art. 59 / loi MAPAM : art. 12 / CGCT : L.5129-1 et suivants)

Composition, territoires et compétences

À la liste des collectivités composant la MGP s'ajoute l'ensemble des communes membres d'un même EPCI à fiscalité propre dans le périmètre duquel se trouvent des infrastructures aéroportuaires et, sous conditions, les communes volontaires rejoignant ces EPCI. Au 1^{er} janvier 2016, sont créés des EPCI dénommés Établissements publics territoriaux (EPT), soumis aux dispositions des syndicats de communes et regroupant au moins 300 000 habitants.

À compter du 1^{er} janvier 2017, la MGP exerce les compétences en matière d'aménagement de l'espace métropolitain et de politique locale de l'habitat ; la compétence en matière de politique de la ville est supprimée tout comme l'élaboration du PLU. Quant aux compétences « actions de restructuration urbaine, amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre », elles sont soumises à l'intérêt métropolitain.

Échelon intermédiaire entre la MGP et les communes, les EPT, qui disposent jusqu'à fin 2020 de ressources fiscales, exercent de plein droit en lieu et place des communes membres les compétences notamment en matière d'aménagement de l'espace métropolitain, de politique locale de l'habitat mais aussi de politique de la ville, de PLUI, de politique locale de l'habitat. Les EPT élaborent également de plein droit les PLU-I, qui seront toutefois soumis à l'avis conforme de la métropole.

Délégation des aides à la pierre

Par convention l'État peut déléguer à la MGP, dotée d'un plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement exécutoire, différentes compétences.

En premier lieu, la loi NOTRe offre la possibilité de délégation à la MGP de deux blocs différents de compétences, indissociables dans la précédente formulation :

Premier « bloc » : Peuvent être déléguées de manière indissociable :

- l'attribution des aides au logement locatif social ;
- la notification aux bénéficiaires, comme l'attribution par l'Agence nationale de l'habitat, des aides en faveur de l'habitat privé et la signature des conventions de l'article L.321-4 du CCH ;
- la gestion de la veille sociale, de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement au logement de toute personne ou famille sans domicile ou ayant des difficultés particulières pour accéder à un logement.

Deuxième « bloc » : la garantie du droit à un logement décent et indépendant pour les demandeurs prioritaires, le maintien ou produit des astreintes au Fonds national d'aide au logement (FNAL) et enfin, la délégation de tout ou partie des réservations à l'exception des logements réservés aux agents et militaires de l'État peuvent également être délégués par l'État sans dissociation possible.

En second lieu, l'État peut aussi déléguer, à la demande de la MGP, la mise en œuvre de la procédure de réquisition attributaire (CCH : Chap. II, Titre IV, livre VI), l'élaboration, la contractualisation et le suivi des conventions d'utilité sociale pour le territoire de la métropole (CCH : L.445-1) ; de même que la délivrance aux organismes d'habitations à loyer modéré des agréments d'aliénation de logements (CCH : L.443-7, L.443-8 et L.443-9).

Les Offices publics de l'habitat (OPH)

Les offices publics de l'habitat situés dans le périmètre des EPT y seront rattachés, à compter de l'approbation du plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement, et au plus tard le 31 décembre 2017.

■ Dispositions relatives à la métropole Aix Marseille Provence (art. 89 / CGCT : L.5218-2 et L.5128-7)

La métropole d'Aix Marseille Provence exerce les compétences qui étaient à la date de sa création, transférées par les communes membres aux EPCI fusionnés. Toutefois, jusqu'au 1^{er} janvier 2018, les compétences non transférées par les communes aux EPCI continuent à être exercées par celles-ci.

L'État peut déléguer par convention à la métropole, et sur sa demande dès lors qu'elle dispose d'un PLH exécutoire, l'attribution des aides au logement locatif social, l'attribution des aides en faveur de l'habitat privé ainsi que la garantie du droit à un logement décent et indépendant.

L'État peut également déléguer tout ou partie des compétences suivantes : mise en œuvre de la procédure de réquisition avec attributaire, gestion de la veille sociale, accueil, hébergement et accompagnement au logement de toute personne ou famille sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement, élaboration, contractualisation et suivi des conventions d'utilité sociale pour le territoire de la métropole délivrance aux organismes d'habitations à loyer modéré des agréments d'aliénation de logements.

■ Évolution des EPCI : nouveau seuil démographique et nouvelles compétences (art. 33 / CGCT : L.5210-1-1)

Le nouveau seuil de création des intercommunalités s'établit à 15 000 habitants, des dérogations étant notamment prévues pour les zones de montagne, les îles et en fonction de la densité de population ; de nouvelles compétences obligatoires sont attribuées aux

communautés de communes et d'agglomération : accueil des gens du voyage au 1^{er} janvier 2017, gestion de l'eau et de l'assainissement au 1^{er} janvier 2020.

■ Accès aux services publics (art. 99 et 100)

Un schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au public est élaboré conjointement par l'État et le département, en association avec les EPCI à fiscalité propre et des maisons de services au public sont créées.

■ Dispositions spécifiques sur le logement**Les garanties d'emprunt (art. 99 / CCH : L.312-3-1)**

Pour les opérations immobilières destinées au logement de fonctionnaires d'État appartenant au corps de la police, de la gendarmerie nationale, des services d'incendies et de secours et de l'administration pénitentiaire, la loi prévoit de garantir au bailleur une convention signée entre l'État et les organismes bailleurs de logements sociaux, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale. Les conditions fixant la réalisation et le financement de chaque opération de garantie seront fixées par décrets.

Application de la loi SRU sur le taux minimal de logement social (art. 39 / CCH : L.305-2)

Les communes soumises à un taux minimal de logements sociaux du fait de la création ou extension d'une commune nouvelle ou devenant membre d'un nouvel EPCI ou d'une fusion d'un EPT, ou de modification des limites des communes membres d'un EPT, constatées dans leur parc social seront exonérées de prélèvement sur leur ressources fiscales durant trois années.

Les ADIL (art. 46 / CCH : L.366-1)

La loi élargit les possibilités en termes de compétence territoriale des ADIL en leur permettant d'être départementales, interdépartementales, métropolitaines ou départementales-métropolitaines.



Financement

Incidence de l'évolution du taux du livret A sur certains prêts réglementés

(arrêté du 23.7.15 : JO du 29.7.15)

Le nouveau taux du livret A est fixé à 0,75 % (au lieu de 1 %) pour la période du 1^{er} août 2015 au 31 janvier 2016. Pour mémoire, un certain nombre de prêts ou de produits réglementés ont un taux d'intérêt calculé en référence ou correspondant à celui du livret A. C'est notamment le cas du Prêt locatif social (PLS), du Prêt locatif intermédiaire (PLI), du Prêt social location-accession (PSLA) et des prêts d'Action Logement. Cependant pour ces derniers, en application du taux plancher fixé à l'article R.313-20-1 du

Code de la construction et de l'habitation (CCH), le taux plafond des offres de prêts émises aux personnes physiques en 2016 par les organismes collecteurs d'Action Logement sera maintenu à 1 %. Le taux de rémunération du compte épargne logement, qui correspond au 2/3 du taux du livret A, est fixé, pour la même période à 0,50 % (au lieu de 0,75 %). Le taux d'intérêt du prêt, pour les intérêts acquis pour cette période s'établit à 2,00 %.

En conséquence, et en application de l'article R.331.72 5 du CCH, les prêts complémentaires au prêt conventionné ne devront pas avoir un taux supérieur à 2,00 % (taux actuariel correspondant à un taux proportionnel de 1,982 %).

Assurance emprunteur / étendue de l'obligation d'information et de conseil de l'établissement prêteur

(Cass. Civ I : 17.6.15)

Dans cet arrêt, la Cour de cassation se prononce une nouvelle fois sur l'étendue des obligations du banquier souscripteur d'une assurance de groupe envers le client emprunteur qu'il a fait adhérer à cette assurance. La juridiction met à la charge de l'établissement prêteur l'obligation d'informer l'emprunteur de « l'existence, de la durée et du point de départ du délai de prescription applicable ».

Dans l'affaire portée devant la Cour de cassation, l'assuré avait manifesté sa volonté lors de la déclaration de sinistre faite à la banque de ne pas utiliser immédiatement son contrat d'assurance. Il appartenait à l'établissement prêteur d'avertir son client de la prescription biennale des contrats d'assurance (Code des assurances : L.114-1).

Surendettement : remise totale ou partielle d'une dette fiscale

(Cass. Civ III : 25.6.15)

Lors d'une procédure de surendettement, la commission peut recommander des mesures, notamment des remises partielles ou totales de dettes (Code de la consommation : L.331-7-1).

Dans cet arrêt du 25 juin 2015, la Cour de cassation rappelle que les dettes fiscales peuvent faire l'objet de remises totales ou partielles, dans les mêmes conditions que les autres dettes (dans le même sens, voir Cass. Civ II : 26.6.14) ; seules les dettes alimentaires, les réparations pécuniaires, les amendes et les dettes issues de prêts sur gage des caisses du crédit municipal (dettes listées aux articles L.333-1 et L.333-1-2 du Code de la consommation) sont exclues de toute mesure d'effacement.

Avenant à la convention du 14 juillet 2010 entre l'État et l'Anah relative au Programme d'investissements d'avenir (action « Rénovation thermique des logements privés »)

(avenant n° 3 du 3.7.15 : JO du 17.7.15)

Le 8 avril 2015, le Premier ministre a présenté des mesures pour accélérer l'investissement et l'activité. Parmi ces mesures, a été annoncée l'accélération de la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans l'habitat. Il a été décidé de porter l'objectif du programme « Habiter Mieux » de 45 000 à 50 000 logements en 2015 avec un abondement de 70 M€ pour l'Agence nationale de l'habitat. Ainsi, pour atteindre ce nouvel objectif de 50 000 logements financés en 2015, le Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) est augmenté de 28 M€ par la mobilisation des crédits subventionnels de l'action « Projets territoriaux intégrés pour la transition énergétique » du programme « Ville et territoires durables ». Cet avenant a pour objet d'intégrer les nouvelles modalités financières et les nouveaux objectifs concernant le programme « Habiter Mieux » pour 2015.

PC/PAS : taux maxima depuis le 1^{er} septembre 2015

(avis SGFGAS n° 63 du 3.8.15)

Le taux de référence à prendre en compte pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés est fixé à 1,10 % au lieu de 0,65 % depuis le 1^{er} mai 2015. Compte tenu des marges applicables, les taux maxima des PC ordinaires et des PAS (Métropole et DOM) s'établissent à :

Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)	PC ordinaires, PAS Métropole et DOM
Prêts < 12 ans	3,40 %
Prêts > 12 ans et < 15 ans	3,60 %
Prêts > 15 ans et < 20 ans	3,75 %
Prêts > 20 ans	3,85 %
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)	3,40 %

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

Fiscalité

Plafonnement global de certains avantages fiscaux

(BOFIP du 18.6.15)

L'administration fiscale intègre les commentaires relatifs aux modifications apportées par la loi de finances pour 2015 du 29 décembre 2014 au dispositif du plafonnement global des avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du Code général des impôts (CGI). Ainsi, elle prévoit d'appliquer le plafond de 18 000 € au lieu de 10 000 € à la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire dit Pinel, réalisé en outre-mer (CGI : art. 199 novovicies, XII). Pour mémoire, cette augmentation du plafond résulte des modifications apportées au dispositif

en outre-mer. En effet, pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} septembre 2014, le contribuable a la possibilité de réduire l'engagement de location à six années. Or, le taux de la réduction d'impôt pour ces investissements étant de 23 % du prix de revient du logement, le montant maximal de l'avantage fiscal annuel, pour un engagement de six années, est de 11 500 € (correspondant au plafond d'investissement de 300 000 € soit un avantage de 69 000 € sur six ans). Dans cette hypothèse, la partie de la réduction d'impôt annuelle dépassant ce plafond de 10 000 €, soit 1 500 € au maximum, aurait été perdue.

Le plafond de 18 000 € s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2015 au titre des investissements réalisés à compter du 1^{er} septembre 2014.

Terrain constructible : application de l'exonération de la taxe pour cession

(CE : 27.5.15)

Le Code général des impôts prévoit la possibilité d'instituer, pour les communes ou les EPCI compétents, une taxe forfaitaire frappant les cessions de terrains nus devenus constructibles, par l'effet d'un classement par le PLU ou document en tenant lieu, dans une zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation (CGI : art. 1529).

Des exonérations sont prévues, notamment celle qui bénéficie aux terrains classés constructibles depuis plus de 18 ans. Le terrain était ici classé dans une zone d'urbanisation future NA du POS avant l'instauration du PLU. Le Conseil d'État considère qu'il peut être considéré comme constructible pour l'application de cette exonération uniquement si le règlement alors applicable à la zone prévoyait une urbanisation sans qu'une modification du document d'urbanisme ne soit nécessaire. De plus, des précisions sont données quant à la charge de la preuve. Si le contribuable entend se prévaloir de l'exonération en soutenant que son terrain était dans une zone NA, c'est la commune qui doit apporter toute précision sur le règlement de cette zone, afin que le juge de l'impôt vérifie si la condition exigée est ou non remplie.

Travaux de transformation en bâtiment d'habitation : erreur sur le montant de la TVA facturée au client

(Cass. Civ III : 17.3.15)

Les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les logements achevés depuis plus de deux ans bénéficient du taux intermédiaire de TVA fixé à 10 % depuis le 1^{er} janvier 2014 (CGI : art. 279-0 bis). Depuis cette même date, le taux de TVA fixé à 5,5 % concerne les travaux d'amélioration portant sur la qualité énergétique des logements. Des exceptions à l'application de ce taux réduit ou intermédiaire sont toutefois prévues, entraînant l'application du taux normal fixé à 20 %. Parmi elles figurent les travaux concourant à la production d'un immeuble neuf au sens fiscal (CGI : art. 257, I, 2, 2°) ainsi que les travaux à l'issue desquels la surface de plancher de la construction est augmentée de plus de 10 %. En l'espèce, entre 2004 et 2006 un particulier a fait réaliser par une entreprise des travaux de transformation d'une grange en bâtiment d'habitation comportant quatre appartements à usage locatif. Le prix incluait une TVA au taux de 5,5 % mais le taux applicable compte tenu de la nature des travaux était de 19,6 %. En effet, les travaux ont abouti à accroître sensiblement la surface habitable de l'immeuble grâce à la modification importante apportée au gros œuvre et à la restructuration totale de

ses aménagements internes. L'entreprise a assigné le particulier aux fins de paiement du différentiel de la TVA. La Cour de cassation retient qu'il appartenait à l'entrepreneur, en sa qualité de professionnel de la construction, de se renseigner utilement et de faire application du taux de TVA approprié lors de la présentation des devis et facturations. De plus, se voyant appliquer un taux de 19,60 %, elle considère que le particulier aurait pu ne pas contracter ou modifier certains postes de travaux ou continuer la négociation sur les prestations et prix lors des pourparlers précontractuels. L'entrepreneur ne pouvait donc pas exiger du client le paiement du différentiel de TVA qui lui avait été réclamé par l'administration fiscale en raison de la facturation à tort au taux réduit des travaux soumis au taux normal.

Régime fiscal des cabanes

(Rép. Min n° 65742 : JO AN du 7.7.15)

Interrogé sur la fiscalité des constructions et installations telles que les cabanes dans les arbres qui sont fixées au sol et qui ont la possibilité d'être déplacées sans les démolir, le ministre du Budget précise le régime fiscal applicable. Ainsi, ces constructions et installations sont assimilées à des Habitations légères de loisirs (HLL) dont la situation au regard des impôts directs locaux est conditionnée à l'examen de situation de fait propre à chaque installation. En matière de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), seules les constructions qui sont fixées au sol à perpétuelle demeure et qui présentent le caractère de véritables bâtiments sont imposables (CGI : art. 1380). Le Conseil d'État a d'ailleurs précisé que sont imposables à la TFPB les HLL qui sont posées au sol sur un socle de béton ou fixées à des plots de béton plantés dans le sol et ne sont pas normalement destinées à être déplacées (CE : 28.12.05 et CE : 9.11.05). Dans l'hypothèse où l'HLL ne serait pas passible de la TFPB, parce qu'elle ne remplit pas ces critères de taxation, le terrain sur lequel elle est implantée serait quant à lui passible de la Taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB).

Par ailleurs, les HLL sont imposables à la taxe d'habitation lorsque le local est meublé et affecté à l'habitation (CGI : art. 1407). La jurisprudence précise que sont également imposables les HLL qui sont simplement posées sur le sol ou sur des supports de toute nature et qui ne disposent pas en permanence de moyens de mobilité. Il convient cependant de distinguer deux situations. Si l'HLL est à la disposition d'une personne qui l'occupe à titre d'habitation, cette dernière est imposable à la taxe d'habitation dans les conditions de droit commun. En revanche, dans l'hypothèse où l'HLL fait l'objet d'occupations précaires et successives s'apparentant à un régime hôtelier, son gestionnaire est passible de la Cotisation foncière des entreprises (CFE).

Conséquences fiscales de la stipulation et de la réalisation d'une condition résolutoire

(Rép. Min n° 7691 : JO AN du 2.6.15)

Cette réponse ministérielle fait le point sur les conséquences fiscales d'un acte de vente d'immeuble assorti d'une condition résolutoire. La condition résolutoire fait dépendre l'existence d'un droit à un

événement futur dont la réalisation est incertaine. Si l'évènement se produit, le droit disparaît rétroactivement : la vente est donc annulée (Code civil : art. 1183). Aux termes de sa réponse, le ministre chargé du Budget précise que l'acte constatant la réalisation de la condition résolutoire est enregistré au droit fixe des actes innomés prévu à l'article 680 du CGI au tarif de 125 €.



Location

Décret annuel d'encadrement de l'évolution du montant des loyers

(décret n° 2015-931 du 29.7.15 : JO du 31.7.15)

Pris en application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989, le présent décret fixe les modalités d'encadrement de l'évolution du montant des loyers en zones tendues (c'est-à-dire les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants, listées en annexe du décret du 10 mai 2013). Il s'applique à compter du 1^{er} août 2015, à la relocation et au renouvellement. De principe, l'évolution des loyers est plafonnée à celle de l'IRL dans les agglomérations concernées. Des adaptations en cas de travaux ou de loyer manifestement sous-évalué sont prévues : dans ces cas, une augmentation de loyer, elle-même encadrée, peut être appliquée.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-13

Location meublée : liste des éléments de mobilier

(décret n° 2015-981 du 31.7.15 : JO du 5.8.15)

Pris en application de l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989, le présent décret liste les éléments de mobilier que doit comporter tout logement loué meublé à titre de résidence principale. Ce texte entre en vigueur le 1^{er} septembre 2015.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-17

Aides personnelles au logement : prescription en cas de fraude

(Cass. Civ II : 28.5.15)

Un locataire a occupé un logement situé à Marseille, jusqu'en octobre 2006. Il a bénéficié de l'Allocation de logement sociale (ALS) pour cet appartement, du 1^{er} janvier 2007 au 30 avril 2008.

En novembre 2008, il a informé la Caisse d'allocations familiales (CAF) des Bouches-du-Rhône de sa nouvelle adresse à Poitiers. Le locataire s'est ensuite installé en région parisienne, où il a sollicité le bénéfice du revenu minimum d'insertion, en indiquant n'avoir jamais été inscrit auprès d'un organisme d'allocations familiales, ce qui n'a pas permis à la CAF de Paris d'informer celle des Bouches-du-Rhône.

Ayant établi que le locataire avait quitté le département en octobre 2006 sans l'en informer, alors qu'il s'y était engagé dans sa demande d'aide au logement, la CAF des

Bouches-du-Rhône lui a adressé, le 30 septembre 2010, une mise en demeure aux fins de remboursement de l'ALS indûment perçue. Elle a considéré qu'il y avait fraude, en raison du défaut de signalement par le locataire de son changement d'adresse et de sa fausse déclaration à la CAF parisienne (il avait indiqué qu'il n'était pas inscrit auprès d'un autre organisme payeur) et que la prescription devait donc être écartée. Le Tribunal des affaires de sécurité sociale (TASS) a déclaré son recours recevable et a condamné le locataire au paiement de la somme de 3 252,42 €. Ce dernier a fait un pourvoi en cassation, en invoquant la prescription de l'action de la CAF.

La Cour de cassation a rappelé que l'action intentée par un organisme d'allocations familiales en recouvrement d'une prestation indûment payée se prescrit par deux ans, sauf en cas de fraude ou de fausse déclaration (CSS : L.835-3). Elle a jugé que l'abstention du locataire consistant à ne pas signaler l'évolution de sa situation personnelle et sa fausse déclaration à la CAF de Paris sont des actes positifs constitutifs des éléments matériels de la fraude. Par conséquent, la prescription de l'action de la CAF des Bouches-du-Rhône est écartée et le jugement du TASS du 1^{er} octobre 2013 est légalement justifié.

Loi du 1^{er} septembre 1948 et inopposabilité du bail de sortie

(Cass. Civ III : 12.5.15)

Le bail du logement qui sert d'habitation aux deux époux est réputé appartenir à l'un et à l'autre (Code civil : art. 1751). Cette disposition s'applique quel que soit le régime juridique du bail et notamment aux contrats régis par la loi du 1^{er} septembre 1948. La signature par l'un des conjoints d'un premier bail dérogatoire soumis aux dispositions de l'article 3 ter de cette loi, puis d'un second bail dérogatoire soumis aux dispositions de l'article 3 sexies, n'est pas opposable à l'autre conjoint (l'épouse). Le paiement des loyers par cette dernière, non signataire des baux dérogatoires ne permet pas d'établir de manière certaine et non équivoque sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948. Le congé pour reprise pour habiter délivré par le bailleur à la suite du décès de l'époux a été déclaré nul par la Cour d'appel au motif que les baux dérogatoires n'étaient pas opposables à l'épouse. Cette dernière bénéficiait donc toujours des dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948

et d'un droit au maintien dans les lieux. La Cour de cassation a confirmé la décision des juges du fond.

Commandement de quitter les lieux et délai

(Cass. Civ II : 13.5.15)

Un bailleur fait exécuter une expulsion cinq ans après la délivrance du commandement de quitter les lieux aux occupants. Un procès-verbal d'expulsion est dressé mais les locataires décident de saisir le juge de l'exécution aux fins d'obtenir sa nullité et de réintégrer les lieux.

La Cour de cassation rejette leur demande et considère la procédure d'expulsion régulière dans la mesure où il n'existe pas de délai légal entre le commandement de quitter les lieux et le procès-verbal d'expulsion.

Résiliation judiciaire du bail : incivilités du locataire

(Cass. Civ III : 19.5.15)

Le locataire a l'obligation d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location (loi du 6.7.89 : art. 7). À défaut, la résiliation judiciaire du bail est encourue.

En l'espèce, le règlement de copropriété imposait de ne rien faire qui puisse porter atteinte aux droits des autres copropriétaires, à l'harmonie, la sécurité et la tranquillité des occupants. Or, à la suite d'un différent entre voisins, de multiples incivilités ont eu lieu au sein de l'immeuble. Le comportement des locataires est jugé incompatible avec leurs obligations contractuelles d'user paisiblement des lieux, et ce d'autant que la situation n'avait pas cessé lors de l'introduction de l'instance. Cette solution confirme la position de la Cour de cassation selon laquelle, d'une part, les juges du fond disposent d'une appréciation souveraine concernant la gravité des manquements imputables au locataire (Cass. Civ III : 12.4.72) et, d'autre part, que la situation justifiant la résiliation du bail s'apprécie au jour où le juge statue (Cass. Civ III : 10.11.09).

Étendue de la garantie de jouissance paisible

(Cass. Civ III : 23.6.15)

Le bailleur est obligé d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement (loi du 6.7.89 : art. 6). Toutefois, celui-ci n'est pas tenu de garantir le locataire des troubles que des tiers apportent par voie de fait à sa jouissance puisqu'il n'existe aucun lien contractuel entre le bailleur et le tiers (Code civil : art. 1725). En l'espèce, la Cour de cassation rappelle ce principe à propos de la présence de squatters dans un immeuble pour rejeter la demande d'indemnisation du locataire comme elle l'avait déjà fait dans le cas de l'intrusion d'une personne sans domicile dans un immeuble collectif (Cass. Civ III : 10.11.87).

Aides Action Logement en faveur des ménages en difficulté / aménagements apportés à l'aide allègement des charges de logement pour les locataires

(directive UESL du 3.6.15)

Dans le cadre d'une directive de l'UESL du 3 juin 2015, ont été aménagées les modalités de l'avance accordée par les CIL aux locataires salariés d'une entreprise du secteur privé hors agricole de dix salariés et plus ainsi qu'aux demandeurs d'emploi de plus de 12 mois et dont le dernier employeur était une entreprise assujettie à la participation des employeurs à l'effort de construction. La « période de six mois, renouvelable » sur laquelle le salarié pouvait prétendre disposer de l'aide pour la prise en compte de ses loyers est supprimée, afin de laisser cette durée libre et à l'appréciation de l'organisme collecteur d'Action Logement, dans la limite d'un montant de 18 000 €.

L'assiette des loyers éligibles est précisée : loyers net d'APL.

En savoir plus : lire la fiche



Publics en difficulté

Foyers de jeunes travailleurs : conditions d'organisation et de fonctionnement

(décret n° 2015-951 du 31.7.15 : JO du 2.8.15)

Le présent décret apporte des précisions sur les modalités d'organisation et de fonctionnement des Foyers de jeunes travailleurs (FJT).

Il précise que le public prioritaire de ces foyers est composé des jeunes en activité ou en voie d'insertion sociale et professionnelle âgés de 16 à 25 ans, notamment ceux qui ont été pris en charge par le service de l'aide sociale à l'enfance. Les personnes ayant plus de 30 ans ne sont pas admises (CASF : D.312-153-1).

Avec une équipe dédiée, les FJT établissent et mettent en œuvre un projet socio-éducatif, afin de favoriser l'autonomie et l'accès au logement indépendant des

jeunes qu'ils logent (CASF : D.312-153-2). À cette fin, ils assurent :

- des actions d'accueil, d'information et d'orientation en matière de logement ;
- des actions dans les domaines de l'emploi, de l'exercice de la citoyenneté, de l'accès aux droits et à la culture, de la santé, de la formation et de la mobilité, du sport et des loisirs ;
- une restauration sur place ou à proximité, lorsque le logement proposé ou les locaux affectés à la vie collective ne permettent pas la préparation des repas. Cette restauration peut être assurée par des organismes extérieurs (qui concluent des conventions avec le gestionnaire du foyer).

Les personnes ne résidant pas dans l'établissement peuvent bénéficier de ces actions et services. La restauration peut leur être ouverte sans condition d'âge.

Les gestionnaires de FJT créés après la publication du présent décret doivent obtenir l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale (CCH : R.365-4), sauf s'ils en ont été explicitement dispensés (CASF : D.312-153-3).

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 3 août 2015.

Expérimentation de la tarification sociale de l'eau : modification de la liste des collectivités participantes

(décret n° 2015-962 du 31.7.15 : JO du 5.8.15)

En avril 2015, 18 collectivités territoriales organisatrices des services d'eau et d'assainissement et les groupements auxquels elles ont transféré cette compétence ont été autorisés à participer à l'expérimentation en vue de favoriser l'accès à l'eau et de mettre en place une tarification sociale de celle-ci ([décret du 14.4.15](#) - Cf. [Habitat Actualité n° 144](#)). Le décret du 31 juillet 2015 modifie et complète cette liste. Désormais, 50 collectivités y participent.

Droit au compte bancaire : liste des pièces justificatives à fournir à la Banque de France

(arrêté du 31.7.15 : JO du 7.8.15)

L'article 64 de la loi n° 2013-672 du 26 juillet 2013 comporte des mesures relatives à l'amélioration du droit au compte bancaire (ex. : obligation pour les établissements de crédit de remettre au demandeur une attestation de refus d'ouverture de compte) et précise que les pièces nécessaires pour l'exercice de ce droit et adressées à la Banque de France sont définies par arrêté (Code monétaire et financier : L.312-1).

L'arrêté du 31 juillet 2015 est pris en application de cette disposition et abroge celui du 30 mai 2014.

Les pièces justificatives pour l'exercice du droit au compte auprès de la Banque de France sont énumérées en distinguant selon que le demandeur est une personne physique ou une personne morale de droit privé (association, société).

Ces dispositions entrent en vigueur le 7 novembre 2015. Elles sont applicables en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les îles de Wallis et Futuna, sous certaines réserves, notamment d'ordre terminologique (ex. : les mots « Banque de France » sont remplacés par « l'Institut d'émission d'outre-mer »).

Traitement de données à caractère personnel relatif à l'habitat indigne et non décent / « ORTHI »

(arrêté du 29.6.15 modifiant l'arrêté du 30.9.11 : JO du 16.7.15)

Afin d'appuyer la mise en place dans chaque département des observatoires nominatifs des logements indignes et non décents, le ministère en charge du Logement a développé un outil partagé : l'Outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne et non décent (ORTHI).

Déployé depuis février 2013, ORTHI est ouvert à l'ensemble des acteurs publics œuvrant pour le traitement de l'habitat indigne dont les services de l'État, les Caisses d'allocations familiales (CAF) et les communes. Une interconnexion entre le système d'information des CAF, dénommé CRISTAL et ORTHI est en cours de finalisation.

L'arrêté du 29 juin 2015 modifie l'arrêté du 30 septembre 2011 pour tenir compte des dispositions introduites par la loi ALUR.

Il précise les finalités d'ORTHI. Outre l'évaluation des politiques de lutte contre l'habitat indigne et non décent, ORTHI favorise :

- la mise en place des observatoires locaux en matière d'habitat indigne et non décent ;
- la mise en œuvre de l'ensemble des procédures incitatives ou coercitives et l'action des organismes publics chargés de contrôler le caractère décent et salubre du logement avant d'octroyer une autorisation, telle que l'autorisation de louer (CCH : L.635-1), une subvention ou une aide au propriétaire, le bénéfice des aides personnelles au logement, ou le bénéfice d'une garantie publique ;
- l'action des organismes chargés d'une mission de service public chargés de contrôler le caractère décent et salubre du logement.

En outre, cet arrêté permet aux ADIL d'accéder à la totalité ou à une partie des données personnelles enregistrées dans le système de traitement en tant que membres des comités responsables du plan d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et d'enregistrer les adresses des logements non décents avec un profil de gestionnaire local. Il permet à l'ANIL d'accéder aux éléments statistiques.

Renforcement de la territorialisation du Plan pluriannuel contre la pauvreté

(circulaire du 16.7.15)

Adressée aux préfets de région et de département, la présente circulaire du Premier ministre, publiée le 16 juillet 2015, vise à garantir la mise en œuvre sur tous les territoires, du Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale. En janvier 2015, le rapport d'évaluation de la 2^{ème} année de mise en œuvre du plan, établi par l'inspection générale des affaires sociales (Cf. [Habitat Actualité n° 143](#)) avait relevé une mise en œuvre locale inégale.

La circulaire demande aux préfets de région d'être les garants de la territorialisation du plan et d'une gouvernance partenariale, dans le cadre de la nouvelle feuille de route 2015-2017. Sous leur autorité et avec l'appui des directions régionales de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale, des territoires pertinents pour la déclinaison du plan doivent être identifiés. Un ou plusieurs pilotes doivent être désignés sur chaque territoire, afin d'assurer cette déclinaison opérationnelle.

Plus précisément, la mise en œuvre du plan doit être conduite à l'échelle départementale par le préfet de département et le conseil départemental, en tenant compte des besoins spécifiques à l'échelle infra-départementale, notamment au niveau des quartiers prioritaires de la politique de la ville et des zones rurales

isolées. Les préfets sont invités à assortir ces modalités de pilotage d'un dispositif d'évaluation. La circulaire contient en annexe des précisions concernant l'appui à la mise en œuvre territoriale du plan pluriannuel contre la pauvreté et à son suivi.

Contrats

Réalisation d'une condition suspensive : exigence d'un délai raisonnable

(Cass. Civ III : 20.5.15)

En l'espèce, un terrain avait été vendu sous la condition suspensive de l'obtention d'un certificat d'urbanisme par le vendeur. Mais le vendeur n'avait diligenté aucune demande pendant plusieurs années. Six années plus tard, l'acquéreur requiert la réitération de la vente. Les héritiers du vendeur (décédé depuis) lui opposent la caducité de la promesse. La réitération de la vente est rejetée par les juges qui considèrent qu'en l'absence de délai prévu dans la promesse, l'engagement du vendeur ne pouvait être perpétuel. Selon eux, l'acte ne prévoyant ni indexation du prix de vente, ni coefficient de revalorisation, les parties ont eu la commune intention de fixer un délai raisonnable pour la réalisation de la condition suspensive, délai qui ne peut être équivalent à six années. Cette solution avait déjà été retenue par la Cour de cassation sur le fondement de l'article 1176 du Code civil (Cass. Com : 6.3.07). Elle attire l'attention sur l'intérêt de prévoir un délai pour la réalisation de la condition suspensive.

VEFA : consignation du prix de vente

(Cass. Civ III : 6.5.15)

Dans le cadre d'une Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), le prix est payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux. S'il s'agit d'une maison individuelle et que le vendeur bénéficie d'une garantie intrinsèque d'achèvement des travaux, les versements ne peuvent excéder 20 % du prix à l'achèvement des fondations, 45 % à la mise hors d'eau, 85 % à l'achèvement de la maison (CCH : R.261-9). Le solde est payable lors de la mise à disposition du local à l'acquéreur. Toutefois, il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat (CCH : R.261-14). Selon la Cour de cassation, cette

consignation vaut paiement. En conséquence, l'acquéreur qui décide de consigner le solde du prix de vente ne peut être considéré en défaut de paiement ; le vendeur n'est donc pas légitime à demander la résolution de la vente. À noter, l'ordonnance n° 2013-890 du 3 octobre 2013 qui supprime la garantie intrinsèque, impose au vendeur la souscription d'une garantie financière d'achèvement ou de remboursement avant la conclusion d'une VEFA. Cette ordonnance s'applique aux opérations pour lesquelles la demande de permis de construire est déposée depuis le 1^{er} janvier 2015 (ordonnance du 3.10.13 : art. 3).

Caractère de l'indemnité réclamée dans un contrat de réservation

(Cass. Civ III : 10.3.15)

La clause pénale est la clause d'un contrat par laquelle le débiteur, s'il manque à son engagement, devra verser au créancier une somme d'argent fixée à l'avance et indépendante du préjudice (Code civil : art. 1152). Le montant de la clause pénale peut faire l'objet d'une révision par un juge à la différence de l'indemnité d'immobilisation. La Cour de cassation énonce qu'une indemnité réclamée en signant un contrat de réservation a le caractère non pas d'une clause pénale, mais d'une indemnité d'immobilisation. En l'espèce, un candidat locataire s'était engagé à louer une maison en signant un contrat de réservation. En cas de renonciation, celui-ci devait verser au propriétaire une somme équivalente à deux mois de loyer. Pour la Cour, le candidat ayant la possibilité de se rétracter à tout moment, seule la qualification d'indemnité d'immobilisation pouvait être retenue et aucune révision judiciaire ne pouvait avoir lieu. La Cour de cassation, dans cet arrêt, confirme ici sa jurisprudence antérieure selon laquelle elle refuse d'assimiler une clause pénale à une indemnité d'immobilisation (Cass. Civ III : 5.12.84).

Assurance construction / Assurance habitation

Assurance et notion d'effondrement

(Cass. Civ III : 5.5.15)

Des travaux de restauration d'un immeuble d'habitation avaient été confiés à une société assurée en

responsabilité civile. L'entreprise chargée de la pose de la charpente avait estimé qu'il était impossible de réaliser des travaux sur le gros œuvre sans risque d'effondrement. Après expertise, le maître d'ouvrage a assigné en

indemnisation le constructeur, qui a appelé en garantie son assureur.

L'assureur ne doit sa garantie que lorsqu'il existe une menace grave et imminente d'effondrement, laquelle doit être appréciée en fonction de la finalité des travaux qui est la construction d'un bâtiment.

La Cour de cassation considère que le gros œuvre avait techniquement été mal exécuté et que le bâtiment était fragilisé par les insuffisances et les malfaçons qu'il convenait de corriger avant de mettre en place la charpente. La Cour d'appel en a donc exactement déduit, sans dénaturer le rapport d'expertise qu'elle a apprécié souverainement, que l'effondrement prévu par la garantie d'assurance n'était pas réalisé et qu'il n'apparaissait pas que les nombreuses malfaçons fussent à l'origine d'une menace grave et imminente d'effondrement. L'assurance n'avait donc pas à intervenir dans ce cas.

Reconstruction d'un immeuble sinistré et garantie en valeur à neuf

(Cass. Civ II : 26.3.15)

Le principe indemnitaire, contenu dans le Code des assurances, selon lequel « l'indemnité due par l'assureur à l'assuré ne peut pas dépasser le montant de la valeur de la chose assurée au moment du sinistre », interdit que l'indemnité versée puisse devenir source d'enrichissement pour l'assuré ou le bénéficiaire (Code des assurances : L.121-1, al. 1). Ce principe ne fait pas obstacle, en cas de sinistre sur un bâtiment, à l'application d'une clause contractuelle prévoyant une indemnisation basée sur la valeur à neuf. En l'espèce, un incendie avait détruit un immeuble et le contrat prévoyait une indemnisation calculée sur la base de la valeur de reconstruction (vétusté déduite) alors même que la valeur du bien avant sinistre était inférieure au coût de la reconstruction.



Copropriété

Simplification de l'information des acquéreurs de lot(s) de copropriété

(ordonnance du 27.8.15 : JO du 28.8.15)

La loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové renforce l'information des acquéreurs de lots de copropriété en prévoyant l'obligation d'annexer à la promesse ou à l'acte de vente (à défaut de promesse) différents documents (CCH : L.271-2 et L.271-3), tels que le règlement de copropriété ou les informations financières de la copropriété, « afin qu'ils puissent s'engager en connaissance de cause et par la suite assumer leurs obligations de copropriétaire » (extrait du rapport au président de la République sur l'ordonnance du 27 août 2015).

L'ordonnance du 27 août 2015 vise à simplifier ces modalités d'information des acquéreurs, notamment sur la forme de la remise des documents à l'acquéreur, et à sécuriser les informations transmises.

Le Gouvernement a été habilité à élaborer cette ordonnance par la loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (art. 15).

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-28

Copropriétés en difficulté / mandataire ad hoc et administrateur provisoire

(décret n° 2015-999 du 17.8.15 : JO du 18.8.15)

Différentes dispositions législatives ont déjà permis de définir deux cadres d'intervention pour traiter les copropriétés en difficulté :

- un cadre administratif permettant de mettre en place un accompagnement financier et technique renforcé des copropriétés par le biais de dispositifs opérationnels

comme l'OPAH copropriété et le plan de sauvegarde, pilotés selon les cas par les collectivités ou le préfet ;

- un cadre judiciaire avec des procédures d'audit, de désignation d'un mandataire ad hoc, de mise sous tutelle ou aboutissant au constat de carence du syndicat des copropriétaires autorisant ensuite une expropriation. Procédure la plus utilisée, la mise sous tutelle du syndicat des copropriétaires est réalisée par la nomination par le juge d'un administrateur provisoire qui remplace le syndic et se voit conférer par le juge la plupart des pouvoirs de décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

Pour répondre aux enjeux actuels de traitement des copropriétés dégradées, la loi ALUR du 24 mars 2014 (art. 63 et 64) réforme la procédure du mandat ad hoc (loi n° 65-557 du 10.7.65 : art. 29-1 A à 29-1 C) et celle de l'administration provisoire (loi n° 65-557 du 10.7.65 : art. 29-1 à 29-15).

Elle introduit également deux outils supplémentaires dans la loi du 10 juillet 1965 :

- une procédure formalisée d'apurement des dettes déclarées qui peuvent faire l'objet d'un étalement dans l'attente de l'aboutissement des procédures de recouvrement et, à titre exceptionnel, d'un effacement partiel pour les dettes du syndicat confronté à des copropriétaires insolubles (loi du 10.7.65 : art. 29-3 à 29-7) ;

- une procédure d'administration provisoire renforcée : un opérateur (organisme HLM, SEM, Établissement public d'aménagement...) peut assister l'administrateur provisoire dans la conduite des travaux et le financement de l'opération (loi du 10 juillet 1965 : art. 29-11 à 29-13). Cette procédure doit faciliter la réalisation des travaux lourds et complexes nécessaires au redressement de la copropriété et à la conservation de l'immeuble.

Le décret du 17 août 2015 modifie le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 pour y introduire les mesures d'application relatives :

- aux compétences requises ainsi qu'aux modalités de désignation et de rémunération du mandataire ad hoc et de l'administrateur provisoire ;
- au déroulement de la procédure de mandat ad hoc et à l'exercice de la mission d'administrateur provisoire ;
- aux conditions de mise en œuvre de la procédure de plan d'apurement des dettes (délai, formalités de publicité et de déclaration...) et de la procédure d'effacement des dettes ;
- aux conditions de recours et d'application de la procédure d'administration renforcée pour les copropriétés placées sous administration provisoire.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-25

Recouvrement de charges : documents à produire par le syndicat des copropriétaires

(Cass. Civ III : 27.1.15)

En application de l'article 1315 du Code civil, la réclamation relative au paiement d'une somme doit être justifiée par l'existence d'une dette. Ce principe, transposable en matière de copropriété, conduit le syndicat de copropriétaires représenté par le syndic à justifier au copropriétaire en impayé de charges que la somme est bien due par ce dernier.

Pour justifier sa demande, le syndic peut produire différents documents. Cet arrêt précise qu'il appartient au syndicat des copropriétaires qui poursuit le recouvrement de charges de copropriété de produire, d'une part, le procès-verbal de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice correspondant et, d'autre part, les documents comptables et le décompte de répartition des charges.

Syndicat des copropriétaires : qualité pour exercer une action en réparation du préjudice subi du fait d'un vice caché

(Cass. Civ III : 24.6.15)

L'action en réparation du préjudice subi du fait d'un vice caché n'est pas subordonnée à l'exercice d'une action réhibitoire ou estimatoire. Cette action peut être engagée de manière autonome.

En l'espèce, à la suite des désordres survenus sur la toiture d'un immeuble, une copropriété a assigné le vendeur (une société ayant rénové, divisé en lots puis vendu), son assureur et l'expert qui avait établi le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété. La copropriété demandait au juge leur condamnation solidaire au titre des désordres constatés.

Cette demande est rejetée par la Cour d'appel au motif que le syndicat de copropriétaires n'a pas qualité pour engager une action en justice réservée aux acquéreurs.

La Cour de cassation ne retient pas cette analyse. Elle considère que le syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, mais également pour exercer, contre le vendeur des lots, l'action en réparation des désordres affectant les parties communes de l'immeuble vendu.

Copropriété et remise en état des parties communes

(Cass. Civ III : 8.7.15)

La loi du 10 juillet 1965 prévoit que la collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile (loi du 10.7.65 : art. 14). De ce fait, il a qualité pour agir en justice même contre certains copropriétaires. Il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de sauvegarder des droits afférents à l'immeuble (loi du 10.7.65 : art. 15).

La Cour de cassation tire les conséquences de ces dispositions.

Elle rappelle qu'un copropriétaire qui exerce à titre individuel une action tendant à la remise en état des parties communes doit appeler le syndicat des copropriétaires dans la cause, après avoir, au besoin, fait désigner judiciairement son représentant.

En l'espèce, une copropriétaire avait assigné son unique voisin en démolition de constructions irrégulières réalisées sans autorisation de l'assemblée générale.

Pour condamner le copropriétaire à remettre en état les parties communes, la Cour d'appel avait procédé par déduction. Elle avait considéré la procédure recevable même en l'absence de syndicat, ce dernier ne pouvant pas y participer en raison de son défaut d'organisation. La Cour de cassation n'a pas suivi ce raisonnement et a cassé cette décision.

Absence de compétence exclusive du tribunal de grande instance pour statuer sur une demande d'annulation de délibérations d'assemblée générale

(Cass. Civ III : 10.6.15)

Un syndicat de copropriétaires a assigné des copropriétaires en paiement d'un arriéré de charges devant une juridiction de proximité. Pour s'opposer à cette demande, ceux-ci ont soulevé la nullité des délibérations d'assemblée générale. Le juge de proximité s'est déclaré incompétent, estimant que la demande d'annulation des délibérations d'assemblée générale de copropriété relevait de la compétence exclusive du Tribunal de grande instance (TGI).

Pour la Cour de cassation, une telle demande ne relève pas de la compétence exclusive du TGI. La juridiction compétente pour statuer sur la demande principale l'est donc aussi pour statuer sur le moyen de défense qu'est cette demande de nullité.

Charges de copropriété et absence de notification de la vente

(Cass. Civ III : 8.7.15)

Lors de la vente d'un lot de copropriété, le transfert de propriété est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat dans le cas d'une vente judiciaire. À défaut de notification, l'acquéreur ne peut se voir réclamer le paiement de charges de copropriété par le syndicat des copropriétaires.

Dans cet arrêt, la Cour de cassation confirme sa jurisprudence antérieure en réaffirmant qu'à défaut de notification de la vente, le transfert de propriété est inopposable au syndicat (Cass. Civ III : 3.10.72).

En l'espèce, un particulier avait acquis des lots dans une copropriété. Des travaux de réhabilitation avaient été décidés par une assemblée générale. Le calendrier

d'appels de fonds avait successivement été modifié par les assemblées générales suivantes, la dernière réunion ayant fixé le paiement du solde par trois appels de fonds.

Le syndicat des copropriétaires avait assigné le particulier en paiement d'un arriéré de charges. La Cour d'appel avait fait droit à sa demande, dans la mesure où la décision d'assemblée générale qui avait fixé le calendrier de paiement s'imposait au nouveau copropriétaire. Cependant, ce dernier ne pouvait la contester car il n'était pas connu du syndic à la date de tenue de l'assemblée. En effet, la vente des lots n'avait pas été notifiée au syndicat dans les formes requises par l'article 6 du décret du 17 mars 1967. En conséquence, la Cour de cassation casse l'arrêt de la Cour d'appel au motif qu'à défaut de notification de la vente, le transfert de propriété est inopposable au syndicat des copropriétaires, qui ne peut lui réclamer le paiement des charges de copropriété.



Qualité de l'habitat

Mise en place des conventions particulières pour les territoires à énergie positive pour la croissance verte

(instruction du Gouvernement du 26.5.15)

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte complète les objectifs de la politique énergétique nationale définis à l'article L.100-1 du Code de l'énergie. Afin de concourir à la réalisation de ces objectifs, elle crée les Territoires à énergie positive (Tepos).

Le Tepos est défini comme un territoire qui s'engage dans une démarche permettant d'atteindre l'équilibre entre la consommation et la production d'énergie à l'échelle locale en réduisant autant que possible les besoins énergétiques et dans le respect des équilibres des systèmes énergétiques nationaux. Un Tepos doit favoriser l'efficacité énergétique, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la diminution de la consommation des énergies fossiles et viser le déploiement d'énergies renouvelables dans son approvisionnement.

La présente instruction précise les modalités de mise en place des conventions particulières, signées entre le Préfet de région et les territoires lauréats de l'appel à projet « territoires à énergie positive pour la croissance verte ». Sont notamment précisés : la présentation des annexes 1 et 2 de la convention, les circuits d'engagement et de paiement, la certification des dépenses, la nature des bénéficiaires et les dépenses éligibles.

CEE : nouvelles opérations standardisées d'économies d'énergie

(arrêtés du 29.6.15 : JO du 2.8.15 et du 31.7.15 : JO du 11.8.15)

L'arrêté du 29 juin complète celui du 22 décembre 2014 définissant des opérations standardisées d'économies d'énergie pour les actions les plus fréquemment réalisées (cf. [Habitat Actualité n° 142](#)). Des fiches sont associées à

ces opérations et déterminent un forfait d'économies d'énergie correspondant, ainsi que, selon le cas, la partie A ou le contenu complet de l'attestation sur l'honneur définie par l'annexe 7 de l'arrêté du 4 septembre 2014 fixant la liste des éléments d'une demande de certificat d'énergie et les documents à archiver par le demandeur.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la troisième période d'obligations d'économies d'énergie (1.1.15-31.12.17), le présent arrêté prévoit 23 fiches d'opérations standardisées supplémentaires applicables aux opérations engagées à partir du 1^{er} janvier 2015. L'arrêté du 31 juillet en crée 18 supplémentaires portant à 150 le nombre total d'opérations éligibles au CEE et modifie 5 fiches précédemment publiées.

Modèle et méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation

(arrêté du 10.8.15 : JO du 19.8.15)

À compter du 1^{er} janvier 2016, l'arrêté du 8 juillet 2008 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation est modifié.

Pour mémoire, le vendeur d'un logement de plus de 15 ans a l'obligation de fournir dans le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique de vente, l'état de l'installation intérieure d'électricité (CCH : L.271-4 I, 7° et L.134-7). Ce diagnostic est destiné à évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

L'évolution du modèle de rapport de diagnostic est faite dans un objectif de clarification des interactions entre réglementation et normalisation. Le diagnostic électrique sera présumé satisfaisant à la méthodologie que doit suivre le professionnel, s'il est réalisé selon le fascicule de

documentation FD C 16-600 de juin 2015. Le rapport indiquera, dès le début du document, quelle norme ou spécification technique a été utilisée pour son élaboration.

L'arrêté précise également le champ d'application du diagnostic : seront expressément exclus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de

vidéophonie, de centrale d'alarme... lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif ou 120 V en courant continu.

Enfin, les cas d'anomalies et/ou constatations diverses relevées dans la synthèse du diagnostic sont également revus.



Urbanisme

Instruction des permis de construire dans un délai maximum de cinq mois

(décret n° 2015-836 du 9.7.15 : JO du 10.7.15)

Inspiré des propositions faites dans le rapport « Accélérer les projets de construction, simplifier les procédures environnementales, moderniser la participation du public » (rapport de Jean-Pierre Duport du 3 avril 2015), le présent décret modifie les délais d'instruction des autorisations d'urbanisme ainsi que les délais d'émission dans lesquels des autorisations ou des avis relevant de législations connexes au droit de l'urbanisme doivent intervenir. Ainsi, depuis le 11 juillet 2015, les permis de construire doivent être instruits dans un délai maximal de cinq mois.

Les délais d'intervention exigés par d'autres législations (pour avis, accord ou autorisation) sont ainsi raccourcis. À titre d'exemples :

- dans le Code du patrimoine : les permis de construire ou d'aménager portant sur un projet situé dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques sont dorénavant instruits en quatre mois, contre six mois aujourd'hui. Il en va de même pour un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- dans le Code de l'environnement : les délais d'instruction des autorisations d'urbanisme sont réduits pour les constructions situées dans les sites classés au titre du Code de l'environnement, et pour les projets situés en réserve naturelle nationale ou en cœur de parc national ;
- dans le Code de la construction et de l'habitation : pour les établissements recevant du public ou les immeubles de grande hauteur, le permis de construire vaut autorisation de travaux, après avis du préfet. Le délai pour cet avis a été ramené à quatre mois, au lieu de cinq. À noter que ce décret contribue à l'objectif fixé par l'article 106, 1° de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (JO du 7.8.15). Ce dernier habilite en effet le Gouvernement à prendre par ordonnance des mesures législatives poursuivant un objectif global de modernisation et de simplification du droit de l'environnement et de l'urbanisme. Plus précisément il s'agit d'accélérer l'instruction et la prise des décisions relatives aux projets

de construction et d'aménagement, notamment ceux favorisant la transition écologique.

Dérogations aux règles d'urbanisme : précisions sur l'application des nouvelles dispositions

(décret du 23.7.15 : JO du 25.7.15)

Prise en application de la loi du 1^{er} juillet 2013 habilitant le Gouvernement à légiférer par voie d'ordonnances pour accélérer les projets de construction, l'ordonnance du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logements prévoit la possibilité, depuis le 5 octobre 2013, de déroger d'une part aux règles d'urbanisme, d'autre part, aux règles de construction pour les projets de surélévation ([cf. Analyse juridique n° 2013-23](#)). La loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises a étendu le champ d'application des dérogations en matière de densité de construction et a limité le nombre de places de stationnement prévu par le PLU pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires (loi du 20.12.14 : art. 12 et suivants). Le présent décret donne des précisions relatives à ces modifications entrées en vigueur le 26 juillet 2015. S'agissant tout d'abord des dérogations relatives aux règles de stationnement, qui consistent à ne pouvoir exiger plus d'une aire de stationnement pour deux logements situés en EHPAD ou en résidence universitaire, le présent décret allège ces obligations. En effet, il est précisé que trois places d'hébergement dans ces structures équivalent à un logement. En conséquence, seule la création d'au moins six places d'hébergement dans ces structures permettront d'exiger la réalisation d'une aire de stationnement (CU : R.123-9-1 nouveau). Il élargit ensuite les cas et les situations dans lesquels il est possible, dans les zones dites tendues, de s'écarter des règles du PLU pour la construction de logements en introduisant une possibilité de déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives. Un renvoi est fait vers l'article R.111-18 du CU.

Enfin, des précisions sont apportées sur les conditions dans lesquelles le pétitionnaire expose et justifie sa demande de recours aux dérogations aux règles du PLU. Il est ainsi précisé que la demande jointe au permis de

construire est accompagnée d'une note précisant la nature de la ou des dérogations demandées et justifiant du respect des objectifs et des conditions fixées à cet article pour chacune des dérogations demandées (CU : R.431-31-2 nouveau).

Compétence du juge des référés et permis rectificatif

(CE : 22.5.15)

Depuis le 18 août 2013, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance du 7 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme, le juge administratif a la possibilité de surseoir à statuer (décision de reporter le jugement dans l'attente que l'évènement se produise) lorsqu'un vice affectant un permis de construire peut être régularisé par un permis modificatif (CU : L.600-5-1). Le Conseil d'État se prononce ici sur l'incompétence du juge des référés en la matière. En l'espèce, le Conseil d'État était saisi d'un pourvoi dirigé contre une ordonnance par laquelle le juge des référés du Tribunal administratif, qui statue en urgence, avait suspendu l'exécution d'un permis de construire.

Le Conseil d'État considère que le sursis à statuer afin de permettre la régularisation d'une autorisation d'urbanisme ne relève pas de la compétence du juge des référés. Il s'agit uniquement d'une compétence accordée aux juges du fond.

Constructions illégales : point de départ du délai de prescription des poursuites pénales

(Rép. Min n° 12395 : JO Sénat du 4.6.15)

Interrogée sur la définition du point de départ du délai de prescription des poursuites pénales contre les constructions illégales, la ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, rappelle que les infractions au Code de l'urbanisme constituent des délits. Leur prescription est, conformément à l'article 8 du Code de procédure pénale, de trois ans. Ce délai s'applique quelle que soit la zone où se situe le projet. Il commence à courir à compter de l'achèvement des travaux. Toutefois, tout acte de poursuite ou de procédure judiciaire peut interrompre le délai de prescription. La Cour de cassation est également venue préciser que, lorsque les infractions d'exécution de travaux sans permis de construire ou déclaration préalable et en méconnaissance du plan local d'urbanisme, s'accomplissent pendant tout le temps où les travaux sont exécutés et jusqu'à leur achèvement, alors la prescription de l'action publique ne court qu'à compter du jour où les installations sont en état d'être affectées à l'usage auquel elles sont destinées (Cass. Crim : 18.5.94 et 27.5.14).



Collectivités locales

Rapport sur la mise en œuvre de la politique de la ville

(décret du 3.9.15 : JO du 5.9.15)

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (cf. [Analyse juridique n° 2014-08](#)) prévoit la publication, par les communes et EPCI signataires d'un contrat de ville, d'un rapport sur la situation de la collectivité au regard de la politique de la ville, les actions qu'elle mène sur son territoire et les orientations et programmes de nature à améliorer la situation. Le décret précise à cet égard le contenu et le mode d'élaboration du rapport que le maire et le président de l'EPCI sont tenus de présenter annuellement à leur assemblée délibérante respective.

Après avoir rappelé les principales orientations du contrat de ville, le rapport présente l'évolution de la situation dans les quartiers prioritaires au regard des objectifs nationaux de la politique de la ville et des objectifs particuliers du contrat de ville ; il retrace aussi les actions menées au bénéfice des habitants des quartiers prioritaires par les collectivités et, le cas échéant, leurs partenaires ; il détermine en outre les perspectives d'évolution et les améliorations nécessaires à la poursuite des objectifs du contrat de ville. Fait aussi partie du rapport la présentation de « l'articulation entre les volets social, économique et urbain du contrat de ville, et, s'il y a

lieu, avec les opérations d'aménagement au titre du programme de renouvellement urbain ».

Élaboré par l'EPCI en lien avec les communes concernées, les conseils citoyens et le cas échéant les autres parties signataires du contrat de ville, le rapport est approuvé et rendu public à l'issue d'une phase de consultation codifiée dans le décret.

Règlement de l'ANRU

(arrêté du 7.8.15 : JO du 14.8.15)

Le nouveau cadre pour les subventions de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) est désormais fixé. Le règlement de l'ANRU relatif au NPNRU, adopté le 16 juillet 2015, se donne pour objectif d'aboutir à une transformation profonde des Quartiers prioritaires de ville (QPV). Afin d'atteindre cet objectif, le NPNRU développe son action à trois échelles : l'échelle territoriale, l'agglomération étant la plus pertinente ; l'échelle thématique qui permet « d'appréhender le projet urbain dans ses connexions avec les facteurs clés de la réussite » (mobilité des salariés, marché de l'emploi, etc) ; et enfin l'échelle temporelle qui consiste à penser l'évolution du quartier ainsi que sa place dans l'agglomération à

l'horizon de dix ou quinze ans. Ce règlement rappelle que « le NPNRU s'inscrit à la croisée des deux priorités politiques partagées par l'État et Action Logement : le logement et l'emploi ».

Le projet de renouvellement urbain devra articuler un projet global comprenant l'ensemble des interventions : l'ouverture de l'espace urbain par le biais de démolitions, la réhabilitation du patrimoine dépassant la simple rénovation, le développement d'une offre immobilière nouvelle en dehors des QPV, l'aménagement des espaces publics et l'amélioration du cadre de vie, particulièrement en matière d'offre de services à la population et d'équipements publics de proximité.

Les interventions doivent s'adapter à la diversité des territoires, « du traitement de la vacance structurelle du QPV en perte d'attractivité en marché détendu jusqu'au bon dimensionnement en terme de densité et de diversification des quartiers à fort potentiel de mutation, bien desservis en transports collectifs, en marché tendu ».

Les principes d'action prévus dans le règlement s'inscrivent également dans le cadre des orientations du comité interministériel à l'égalité et à la citoyenneté.

Comme le prévoit la loi du 21 février 2014, les projets doivent prévoir une démarche de coconstruction avec les habitants, qui doivent « être associés non seulement à la phase de construction du projet, mais aussi lors de sa mise en œuvre et à son issue pour favoriser la meilleure pérennité des investissements réalisés, dans le cadre d'une gestion urbaine de proximité structurée ».

Le règlement général de l'ANRU définit les modalités de financements et développe également les contreparties accordées à Action Logement en échange du financement du programme.

Le nouveau règlement financier de l'Agence est attendu d'ici la fin de l'année 2015.

Modalités d'acquisition de terrains par les collectivités locales

(Rép. Min n° 68567 : JO AN du 23.6.15)

La ministre de la Décentralisation et de la Fonction publique a été interrogée sur les différentes modalités d'acquisition de terrains à titre onéreux par les collectivités locales. Ces modalités sont fixées par l'article L.1212-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), qui les conditionne à la passation d'un acte authentique. Cependant, les maires, les présidents des conseils départementaux et les présidents des conseils régionaux ont la possibilité de procéder à des acquisitions d'immeubles, soit en la forme administrative soit par acte notarié. Pour les actes d'acquisition passés en la forme administrative, ces mêmes autorités sont habilitées à recevoir et à authentifier, en vue de leur publication au fichier immobilier, ces actes (CGCT : L.311-13). Le maire dispose donc de ces deux possibilités, la forme administrative étant plus adaptée aux opérations juridiques moins complexes. Concernant les ventes de parcelles forestières de très petite valeur, la ministre opère un renvoi à une autre réponse ministérielle précisant que l'établissement de frais notariés spécifiques n'était pas envisagé (Rép. Min n° 53546 : JO AN du 27.5.14).



Professionnels

Agents immobiliers, administrateurs de biens, syndics de copropriété, marchands de listes : Code de déontologie

(décret n° 2015-1090 du 28.8.15 : JO du 31.8.15)

Depuis le 1^{er} septembre 2015, les professionnels de l'immobilier relevant de la loi du 2 janvier 1970 dite « loi Hoguet » (agents immobiliers, administrateurs de biens, syndics, marchands de listes) sont soumis à des obligations déontologiques réglementaires. Pris en application du nouvel article 13.1 de la loi Hoguet, issu de la loi ALUR du 24 mars 2014 (cf. [Habitat Actualité numéro spécial ALUR](#)), le texte réglementaire définit notamment les règles de bonne conduite en matière d'éthique professionnelle, de compétence, de transparence, de confidentialité, de défense des intérêts des parties, de règlement des litiges avec leurs mandants.

Les professionnels qui ne respectent pas les règles du Code de déontologie s'exposent à des sanctions disciplinaires allant de l'avertissement à l'interdiction

d'exercer (temporaire ou définitive). Ces sanctions seront fixées par la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilière qui doit être définie par décret (à paraître).

Conditions d'exercice de l'activité d'agent commercial / obligation d'assurance

(arrêté du 1.7.15 : JO du 3.7.15)

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, la loi du 2 janvier 1970 dite « loi Hoguet » impose aux agents commerciaux immobiliers de justifier d'une assurance en responsabilité civile professionnelle. Jusqu'alors, ces professionnels étaient couverts par l'assurance de l'agent immobilier.

Le texte réglementaire, dont l'entrée en vigueur est fixée au 1^{er} octobre 2015, définit les conditions minimales du contrat d'assurance et la forme du document justificatif d'assurance qui devra être remis au président de la CCI compétente.

Mandat de vente soumis à la réglementation sur le démarchage à domicile : non-exécution possible du mandat pendant le délai de rétractation

(Cass. Civ I : 1.7.15)

En tant que contrats de prestations de services, les mandats immobiliers conclus au domicile du mandant peuvent relever des dispositions protectrices du consommateur relatives au démarchage à domicile. Dans une affaire rendue sous les dispositions de l'article L.121-26 du Code de la consommation (dans leur version antérieure à l'entrée en vigueur de la loi du 17.3.14 relative à la consommation), il est rappelé que l'agent immobilier ne peut pas exécuter son mandat avant l'expiration du délai de rétractation, fixé à sept jours précédemment. En conséquence, le professionnel qui a recherché des acquéreurs pendant ce délai, ne peut demander au vendeur le paiement de la clause pénale prévue au mandat, pour avoir retiré son bien de la vente. En effet, l'offre d'achat recueillie par l'agent immobilier pendant le délai de rétractation, n'est pas valable.

On rappellera :

- que depuis le 14 juin 2014, le contrat avec démarchage renommé contrat hors établissement est soumis à un délai de rétractation de 14 jours. En outre, le Code de la consommation autorise désormais une exécution immédiate de la prestation dès que le consommateur en fait la demande par écrit ou sur support durable (Code de la consommation : L.121.21.5). Cependant, même dans ce cas, le consommateur conserve son droit de rétractation et verse, le cas échéant, un montant correspondant au service fourni. Dans le cadre d'un mandat conclu avec un agent immobilier, eu égard aux prescriptions de la loi du 2 janvier 1970, en cas d'une exécution suivie d'une rétractation, le professionnel sera considéré comme ayant

exécuté sa prestation sans mandat. Il risque de s'exposer à des poursuites disciplinaires (loi du 2.1.70 : art. 13.3) ;

- que les mandats de vente (et de location), en tant que mandats de prestations de services, ne sont pas concernés par l'exclusion totale pour les contrats immobiliers de la réglementation applicable aux contrats hors établissement (loi du 6.8.14 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques - [cf. Analyse juridique n° 2015-20](#)).

Responsabilité du diagnostiqueur : réparation des dommages causés par les insectes xylophages

(Cass. Ch mixte : 8.7.15)

Au moment de la promesse de vente ou, à défaut de promesse, de la signature de l'acte authentique de vente, plusieurs diagnostics techniques comme l'état parasitaire relatif aux termites, établis par des professionnels certifiés, doivent être fournis par le vendeur d'immeuble (CCH : L.271-4). La Cour de cassation énonce que la responsabilité du diagnostiqueur se trouve engagée dès lors que le diagnostic n'a pas été réalisé conformément aux normes édictées et aux règles de l'art et qu'il se révèle erroné. Lors de l'acquisition d'un logement, un état parasitaire avait été annexé à l'acte de vente et mentionnait seulement « des traces de termites et insectes xylophages sans activité ». Après l'achat, les acquéreurs ont constaté la présence de parasites. Ils ont par conséquent entamé une action contre le diagnostiqueur afin d'être indemnisés du coût des travaux de réparation des dégâts causés par les insectes. La Cour de cassation décide de faire droit à leur demande. L'état parasitaire annexé à l'acte de vente qui garantit l'acquéreur contre le risque de présence de termites et autres insectes xylophages n'avait pas été réalisé conformément aux normes édictées et aux règles de l'art.



Droit général

Règlement extrajudiciaire des litiges de consommation

(ordonnance n° 2015-1033 du 20.8.15 : JO du 21.8.15)

L'ordonnance du 20 août 2015, prise en application de la loi n° 2014-1662 du 30 décembre 2014 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne en matière économique et financière (art. 15), transpose en droit français la directive 2013/11/UE du 21 mai 2013 relative au règlement extrajudiciaire des litiges de consommation. Ce texte entend faciliter pour les consommateurs le recours à des modes de résolution amiable des litiges avec des professionnels et résultant de l'exécution, de l'inexécution ou de la mauvaise exécution de contrat de vente de marchandises ou de fourniture de prestations de services.

Cette ordonnance a été élaborée à l'issue d'une concertation auprès des acteurs concernés ([cf. Rapport issu du groupe de travail présidé par Emmanuel Constant, mai 2014](#)).

L'ordonnance concerne le secteur du logement et, notamment, le règlement des conflits en matière de construction (CCMI, VEFA, etc.), de travaux (contrats d'entreprise), en ce qui concerne les contrats de financement (crédit à la consommation, crédit immobilier, cautionnement, etc.) et les contrats d'assurance (habitation, etc.). Les dispositions prévues ont également vocation à s'appliquer en cas de litige avec une agence immobilière.

Entrée en vigueur (art. 7) : le dispositif entrera en vigueur en fonction de la publication des décrets à paraître nécessaires à son application. Les professionnels auront un délai de deux mois à compter de cette publication pour se conformer à ces nouvelles dispositions.

■ **Définition et champ d'application (art. 1 / Code de la consommation : L.151-1 à L.151-4)**

La médiation des litiges de consommation est définie comme « *tout processus structuré, quelle qu'en soit la dénomination, par lequel deux ou plusieurs parties tentent de parvenir à un accord en vue de la résolution amiable de leurs différends, avec l'aide d'un tiers, le médiateur, choisi par elles ou désigné, avec leur accord, par le juge saisi du litige* » (Code de la consommation : L.151-1 / loi n° 95-125 du 8.2.95 : art. 21).

Elle s'applique à tout litige de nature contractuelle, national ou transfrontalier, entre un consommateur et un professionnel (Code de la consommation : L.151-2).

Pour rappel, la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation a introduit une définition transversale du « consommateur », comme « toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale » (Code de la consommation : art. préliminaire). Concernant le professionnel, l'ordonnance apporte une définition, mais dont la portée est limitée au seul champ de la médiation. Selon ce texte, le professionnel correspond à « toute personne physique ou toute personne morale, qu'elle soit publique ou privée, qui agit, y compris par l'intermédiaire d'une personne agissant en son nom ou pour son compte, aux fins qui entre dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale » (Code de la consommation : L.151-1, a).

Certains litiges sont expressément exclus du champ d'application de la médiation de consommation :

- les litiges entre professionnels ;
- les réclamations portées par le consommateur auprès du service clientèle du professionnel ;
- les négociations directes entre le consommateur et le professionnel ;
- les tentatives de conciliation ou de médiation ordonnées par un tribunal saisi du litige de consommation ;
- les procédures introduites par un professionnel contre un consommateur.

Par ailleurs, ne sont pas considérés comme des litiges de consommation les litiges concernant :

- les services d'intérêt général non économiques (par exemple, l'éducation nationale, les régimes de sécurité sociale obligatoires) ;
- les services de santé ;
- les prestataires publics de l'enseignement supérieur.

■ **Processus de la médiation de la consommation (art. 1 / Code de la consommation : L.152-1 à L.152-5)**

L'ordonnance affirme le droit pour tout consommateur de recourir gratuitement à un médiateur en vue de la résolution amiable du litige qui l'oppose à un professionnel. Deux voies sont possibles : d'une part, une médiation relative à un domaine d'activité économique déterminé et à laquelle le professionnel doit permettre au consommateur d'accéder lorsqu'elle existe ; d'autre part, une médiation mise en place par le professionnel. Les modalités de mise en œuvre du processus de médiation seront précisées par décret.

Il est précisé que le processus de médiation reste volontaire : toute clause ou convention obligeant le consommateur à recourir obligatoirement à la médiation est interdite.

Dans certains cas, le litige ne peut être examiné par le médiateur, notamment, lorsque le consommateur ne justifie par avoir préalablement saisi le professionnel d'une réclamation écrite ou lorsque la demande intervient plus d'un an après la réclamation écrite.

La médiation est soumise à l'obligation de confidentialité.

■ **Statut et obligations du médiateur (art. 1 / Code de la consommation : L.153-1 à L.153-3)**

L'ordonnance pose les exigences de diligence, de compétence, d'indépendance et d'impartialité, qui encadrent la mission de tout médiateur.

Le médiateur est nommé pour trois ans. Il ne doit pas recevoir d'instruction de l'une des parties ou de leurs représentants. Il doit être inscrit sur la liste des médiateurs notifiée à la Commission européenne. Les conditions de sa rémunération sont précisées par la loi ; elle ne peut être en considération du résultat de la médiation.

Le médiateur est tenu de certaines obligations d'information. Parmi celles-ci, il doit mettre en place un site Internet consacré à la médiation et fournissant un accès direct aux informations relatives au processus de médiation. Ce site doit permettre aux consommateurs de déposer une demande en ligne, accompagnée des documents justificatifs.

■ **Création d'une commission d'évaluation et de contrôle de la médiation de la consommation (art. 1 / Code de la consommation : L.155-1 à L.155-6)**

L'ordonnance crée, auprès du ministre chargé de l'Économie, une commission d'évaluation et de contrôle de la médiation de la consommation. Sa composition, sa mission et les modalités de sa saisine sont précisées. Un décret à paraître déterminera son organisation, les moyens et les modalités de son fonctionnement.

■ **Information et assistance du consommateur (art. 1 / Code de la consommation : L.156-1 à L.156-4)**

Tout professionnel doit communiquer au consommateur les coordonnées du ou des médiateurs compétents dont il relève. Cette information doit également être transmise lorsqu'un litige n'a pas pu être réglé dans le cadre d'une réclamation directement introduite auprès des services du professionnel. À défaut, le professionnel encourt une amende administrative.

En cas de litige transfrontalier, des mesures d'assistance du consommateur sont prévues.

Un décret à paraître précisera les modalités d'information du consommateur.

■ **Aménagement des dispositions codifiées (art. 2, 3, 4, 5 et 6)**

L'ordonnance adapte les dispositions du Code monétaire et financier, du Code des assurances, du Code de la sécurité sociale, du Code de la mutualité et du Code de l'énergie, afin que les procédures de médiations mises en œuvre dans ces secteurs soient conformes aux conditions prévues par la directive 2013/11/UE du 21 mai 2013 et du présent texte

Propositions, Projets

Projet de loi relatif à la modernisation du droit de l'outre-mer

Partant du constat que la législation en vigueur dans la plupart des collectivités ultramarines « ne répond pas totalement aux enjeux auxquels chacun de ces territoires est confronté », ce projet de loi comprend des mesures relatives au développement économique et social, aux transports, à l'aménagement du territoire mais aussi à la fonction publique et aux collectivités territoriales, ainsi que des mesures en matière de sécurité intérieure et de sûreté aérienne et des mises à jour pour tenir compte des évolutions statutaires de plusieurs collectivités d'outre-mer.

Concernant le volet aménagement, ce texte comporte des dispositions relatives à la maîtrise foncière. En autres mesures, il prévoit la prolongation pour trois années des agences de la zone des cinquante pas géométriques, réforme l'établissement public d'aménagement de Guyane et crée un établissement public foncier et d'aménagement à Mayotte.

À l'occasion de la première lecture, ont été adoptés plusieurs amendements visant à compléter la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer. Ces amendements, qui résultent du bilan des trois premières années d'application de cette loi, visent, d'une part, à clarifier les responsabilités respectives des élus locaux et de l'État en matière de démolition de l'habitat insalubre, et d'autre part, à renforcer l'information des occupants de quartiers d'habitat indigne sur les procédures de consultation auxquelles ils peuvent prendre part.

Ce texte fait l'objet d'une procédure accélérée. Après une première lecture en juin au Sénat et en juillet à l'Assemblée nationale, il doit être présenté en commission mixte à l'automne.

En savoir plus : lire le dossier législatif

Fenêtre sur...

Les acteurs

HCLPD

(décret du 21.8.15 : JO du 23.8.15)

Marie-Arlette Carlotti est nommée à la présidence du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées (HCLPD).

Édition

ANIL

Six nouveaux dépliants sont publiés par l'ANIL. Ils intègrent les modifications issues de la loi ALUR, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques et la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Dans la série rapports locatifs :

[Le Bail](#)

[Le Loyer](#)

Dans la série copropriété :

[Règlement de copropriété](#)

[L'assemblée générale des copropriétaires](#)

[Les charges de copropriété](#)

[Le Syndic](#)



Les aides financières de l'État au logement

septembre 2015



Comme chaque année, la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, (DGALN) a procédé à l'actualisation de sa brochure concernant les aides financières de l'État au logement (locatif social et intermédiaire, accession,

financement des travaux de la performance énergétique, dispositifs d'investissement locatif). Le document est plus particulièrement destiné aux professionnels.

En savoir plus : lire la brochure

USH

Deux nouvelles publications sont mises en ligne sur le site de l'Union sociale pour l'habitat :



Prévention des impayés et des expulsions : l'action des organismes HLM

L'USH présente une analyse de l'impact des évolutions économiques et sociales, législatives, réglementaires sur les pratiques des organismes HLM en matière de prévention des impayés et des expulsions. La publication propose aussi une réflexion sur les pistes de progrès.

En savoir plus : lire la publication



Réforme de la gestion de la demande : mettre en œuvre l'article 97 de la loi ALUR

L'USH présente et commente la réforme de la demande de logement social dans un guide de la collection Repères.

En savoir plus : lire la publication

CGET

De nouvelles régions pour soutenir le développement équilibré de la France, de ses territoires et de ses populations

La publication du CGET « En bref » consacre son premier numéro à la géographie des nouvelles régions en cours de construction au travers de la mesure de certaines dimensions clés : PIB, enseignement, création d'entreprises, R&D...

En savoir plus : lire la publication

ANRU

Renouvellement le mag - Le magazine participatif du renouvellement urbain



La nouvelle formule du magazine de l'Anru propose un contenu coproduit. Ainsi, tous les acteurs et témoins du renouvellement urbain sont appelés à participer activement à sa production.

En savoir plus : consulter le magazine

OPH

Mobilité et parcours résidentiels



La Fédération des OPH a réalisé une étude basée sur les bonnes pratiques de 15 Offices publics de l'habitat en matière de parcours résidentiel. Ces OPH tiennent compte des contextes locaux et notamment de la tension du marché du logement.

En savoir plus : lire la publication

INSEE

La France et ses territoires

avril 2015

Au-delà d'une fiche spécifique qui présente les principales caractéristiques géographiques du parc de logements, cet ouvrage propose une vision globale de la recomposition des espaces ruraux et urbains des 30 dernières années.

En savoir plus : lire la publication

Date de publication : 14 septembre 2015

N° ISSN : 09996-4304

Directeur de la publication : Géraldine Chalencon

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

Assistante de rédaction : Virginie Lefebvre