



**Février 2020**

## S O M M A I R E

### LE RÉSEAU

Nouveaux territoires couverts par une ADIL	2
Observatoire local des loyers : nouveau périmètre d'agrément de l'ADIL du Nord et du Pas-de-Calais	2
Observatoire local des loyers : agrément de l'ADIL du Morbihan	2

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

De nos partenaires	3
La diversification des sources de financement du secteur du logement locatif social	3
Rapport public annuel de contrôle 2018	3
Le parc locatif social au 1 <sup>er</sup> janvier 2019	4
Trajectoires vers l'objectif « zéro artificialisation nette » - éléments de méthode	4
La précarité énergétique : très légère hausse estimée en 2018	4
Les dépenses énergétiques du logement fragilisent près d'un ménage sur cinq	5
36,6 millions de logements en France au 1 <sup>er</sup> janvier 2019	5
Depuis 50 ans, un net recul du surpeuplement des logements	5
L'état du mal-logement en France 2020	6

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	7	Assurance construction / Assurance habitation	18
Financement	8	Copropriété	18
Fiscalité	12	Qualité de l'habitat	19
Location	13	Urbanisme	22
Publics en difficulté	15	Professionnels	23
Contrats	16	Droit général	24

### PROPOSITIONS, PROJETS

Proposition de « Loi Nogal »	27
Ratification de l'ordonnance portant réforme du droit de la copropriété	27

### FENÊTRE SUR...

Renouvellement du Conseil d'administration de l'Anah	28
Les acteurs	28
Présidence de la République	28
Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales	28
Agence nationale de la cohésion des territoires	28
Médiateur national de l'énergie	28
Action Logement Groupe	28

### ÉDITION

AQC	29
Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales - Unaf	29
Unaf	29
Anah	29
ADEME	29
Insee	30

## Le réseau

### Nouveaux territoires couverts par une ADIL

(arrêté du 11.12.19 : JO du 21.12.19 / arrêté du 11.12.19 : JO du 20.12.19)

Par arrêté du ministre auprès de la ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, en date du 11 décembre 2019, l'Association départementale d'information sur le logement (ADIL) de l'Aude est agréée. Elle est présidée par **Catherine Bossis** et dirigée par **Aurélien Milhau**.

Le ministre a également agréé l'Association interdépartementale d'information sur le logement du Loiret et d'Eure-et-Loir. Elle est présidée par **Viviane Jehannet** et dirigée par **Magali Bertrand**.

Désormais, le réseau des ADIL, composé de 79 ADIL, couvre 83 départements en métropole et outre-mer.

### Observatoire local des loyers : nouveau périmètre d'agrément de l'ADIL du Nord et du Pas-de-Calais

(arrêté du 30.12.19 : JO du 15.1.20)

L'arrêté du 30 décembre 2019 délivre l'agrément d'Observatoire local des loyers (OLL) à l'ADIL du Nord et du Pas-de-Calais pour le périmètre géographique d'observation correspondant au

territoire de la communauté urbaine d'Arras, comprenant 46 communes. Pour mémoire, cet OLL est déjà agréé sur le territoire de la Métropole européenne de Lille.

### Observatoire local des loyers : agrément de l'ADIL du Morbihan

(arrêté du 24.1.20 : JO du 5.2.20)

L'arrêté du 24 janvier 2020 délivre l'agrément d'OLL à l'ADIL du Morbihan pour le périmètre géographique d'observation correspondant au territoire des communautés urbaines de Lorient Agglomération,

Auray Quiberon Terre Atlantique et Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, comprenant 83 communes.

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### La diversification des sources de financement du secteur du logement locatif social

Catherine Aubey-Berthelot, Alain Weber, Hadrien Haddak, Julien Chartier, Vivien Guérin, Claude Wendling, Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), Inspection générale des finances, décembre 2019

L'inspection générale des finances et le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) ont été chargés d'étudier l'opportunité et les conditions d'une diversification des modes de financement du logement social. Ils publient un rapport présentant les avantages et les inconvénients de diverses options possibles pour l'entrée d'investisseurs institutionnels dans le secteur du logement social, dans le respect des objectifs de la politique publique du logement et du cadre juridique européen applicable aux Services d'intérêt économique général (SIEG).

Dans une première partie, les auteurs expliquent que de récentes évolutions structurelles déforment un modèle économique du logement social aujourd'hui régulé, poussant les bailleurs sociaux à rechercher des marges de manœuvres financières supplémentaires. Il s'agit d'une part d'évolutions du secteur : la hausse du coût de revient de ces opérations, la part moins importante des subventions publiques dans les plans de financement et la réduction de loyer de solidarité ont conduit à déformer ce modèle économique. D'autre part, dans un contexte de taux durablement bas, les bailleurs sociaux s'interrogent sur l'opportunité de diversifier leurs emprunts (financements bancaires, émissions obligataires).

Les auteurs conviennent que la diversification partielle des lignes de dette des Organismes de logement social (OLS) est une évolution sans doute inévitable. Ils ajoutent qu'elle est à considérer avec prudence car une diversification massive des financements de ce secteur serait porteuse de grands risques. Les bailleurs sociaux présenteraient un risque de solvabilité réel : les emprunts auraient une maturité plus courte et aboutiraient à déconnecter la maturité de l'endettement du cycle

économique de l'actif immobilisé, qui n'a pas vocation à être cédé pour faire face à des refinancements périodiques. Le second risque concerne le modèle d'affaires du Fonds d'épargne. Pour cause, un effet d'anti-sélection y concentrerait le « mauvais risque », ce qui aurait pour conséquence de diminuer sa capacité à prêter et, surtout, à assurer une péréquation efficace au service des objectifs de la politique du logement social. Les auteurs concluent que si une part de diversification apparaît inévitable, il appartient aux pouvoirs publics de prévenir d'éventuelles dérives ou déstabilisations. Par exemple, il s'agirait de qualifier les créances sur les bailleurs sociaux détenues par la Caisse des dépôts et consignations de « dette privilégiée », par une disposition législative, ou bien d'appliquer une nouvelle formule de calcul du taux du livret A afin de rendre les ressources du Fonds d'épargne plus compétitives.

Dans une dernière partie, les auteurs notent que le maintien dans les années à venir d'objectifs de construction ambitieux, notamment en zone « tendue », suppose un renforcement des fonds propres des organismes et pose la question de l'irruption de capitaux privés. Les auteurs envisagent alors plusieurs options pour une ouverture plus importante du système de financement à ces capitaux. Ils identifient dans un premier temps une première série de formules existant déjà et qui pourraient être élargies (mécanismes de vente, de démembrement et de titres participatifs). Ils proposent ensuite plusieurs nouvelles formules susceptibles de favoriser l'apport de fonds privés, concédant qu'elles pourraient présenter des complexités techniques et des risques juridiques.

*En savoir plus : lire le rapport*

### Rapport public annuel de contrôle 2018

Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), novembre 2019

L'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) publie son rapport public annuel. Celui-ci revient sur l'activité de contrôle de l'agence en cinq chapitres : organisation et bilan des contrôles réalisés, focus sur des bailleurs sociaux, focus par territoires, focus thématiques et suites données aux contrôles.

La partie proposant des focus thématiques développe deux sujets. Une partie méthodologique expose l'approche utilisée par l'ANCOLS dans ses missions de contrôle. Une partie se concentre sur la problématique du vieillissement des ménages pour les organismes de logement social. L'ANCOLS identifie que cette problématique est prise en compte

selon des niveaux et des modalités variables par les organismes. La première composante pour permettre aux organismes de définir une stratégie et une politique d'intervention en direction des personnes âgées est la connaissance de cette problématique, tant sur l'identification des ménages concernés, que sur la connaissance du caractère accessible et adapté de leur parc. Une fois les besoins et les modalités de traitement connus, les bailleurs peuvent établir des objectifs ainsi que les programmes d'action permettant de les atteindre. L'ANCOLS rapporte que, pour autant, les actions menées ne sont pas souvent incluses dans les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs. Il s'agit plus

couramment d'actions isolées au cas par cas (par exemple les actions d'adaptation des logements se feraient généralement à la demande des locataires), même si certains organismes développent des démarches plus proactives. L'agence met également en lumière des opérations de développement d'offres

locatives dédiées aux personnes âgées dans plusieurs organismes et des pratiques adaptées des bailleurs à cette population, favorisant un accompagnement à domicile ou de proximité.

*En savoir plus : lire le rapport*

### Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2019

Marouane Zellou, Service de la donnée et des études statistiques, novembre 2019

Tous les ans, le Service de la donnée et des études statistiques (SDES) propose les chiffres actualisés sur le logement social, se basant sur le Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le parc locatif social compte 5 089 800 logements. En 2018, 80 400 logements ont été mis en service. 88 % d'entre eux étaient neufs. Dans le même temps, 11 300 logements ont été démolis, 10 800 ont été vendus et 700 ont

changé d'usage ou ont été restructurés. Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, 2,9 % des logements sont vacants ; ce taux était de 3 % au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Le taux de vacance de plus de trois mois (1,4 %) varie, lui aussi très peu (-0,1 point par rapport à l'année précédente). Par ailleurs, 9,3 % de l'ensemble des logements sociaux (hors nouvelles mises en service) ont fait l'objet d'un emménagement.

*En savoir plus : lire l'étude*

### Trajectoires vers l'objectif « zéro artificialisation nette » - éléments de méthode

Adam Baïz, Charles Claron, Géraldine Ducos, Rosanne Logeart, Commissariat général au développement durable (CGDD), décembre 2019

Cette étude propose des éléments techniques pour atteindre l'objectif « zéro artificialisation nette à terme ». Ceux-ci sont basés sur les résultats de travaux en cours au Commissariat général au développement durable (CGDD) relatifs aux liens entre construction et artificialisation. Ainsi, quatre dimensions ont été relevées pour décrire ce lien : la construction en surface de plancher, le renouvellement urbain, la densité du bâti et la désartificialisation.

L'étude consiste ainsi à voir comment ces quatre dimensions peuvent jouer en faveur d'une consommation plus sobre des espaces par le bâti.

Une attention particulière a été portée sur le modèle économique et la prospective de la construction. À travers des cartographies détaillées, l'étude fournit des informations sur le taux de renouvellement urbain dans les départements de métropole, ainsi que la surface de plancher commencée. Un focus est également fait sur la densité bâtie et la renaturation ou de restauration d'espaces naturels.

Cette étude est prospective et n'a pas pour objet d'établir des prédictions précises de l'évolution de la consommation des Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

*En savoir plus : lire l'étude*

### La précarité énergétique : très légère hausse estimée en 2018

Thomas Lesueur, Camille Parent, Commissariat général au développement durable, décembre 2019

D'après les données de l'Insee (Filosofi 2015, Fideli 2015 et recensement de la population 2013) et celles du SDES (enquête Phébus 2013 et Pegase 2015), 3,4 millions (soit 11,7 % des ménages vivant en France métropolitaine) sont en 2018 en situation de précarité énergétique (au sens du taux d'effort énergétique). Ce phénomène est en légère hausse (+0,1 %) après deux années de baisse consécutives en 2016 et 2017. Ces ménages correspondent aux 30 % des ménages les plus modestes qui ont consacré au moins 8 % de leurs revenus aux dépenses d'énergie dans leur logement. Bien qu'étant en hausse, cette proportion est nettement plus faible que celle enregistrée en 2013 (14,5 %). Cette hausse demeure donc modérée et s'explique par la douceur des températures durant les mois d'hiver de 2018, ce qui réduit les besoins de chauffage et fait donc baisser la facture énergétique. En corrigeant l'effet de la météo, l'indicateur de

précarité énergétique passe à 12 %, soit une hausse de 0,4 % au lieu de 0,1 %.

En plus de l'effet météo, d'autres facteurs entrent en jeu dans l'estimation du phénomène de précarité énergétique et ces derniers tirent à la hausse ce phénomène. Ainsi, l'évolution des prix hors taxes des énergies et de la fiscalité énergétique contribue à cette hausse. La croissance des revenus des ménages et la baisse des consommations d'énergie, due notamment à l'amélioration tendancielle des performances énergétiques des logements et des chauffages, contribuent à limiter la hausse de la précarité énergétique. De plus, la prise en compte, à partir de 2018, des aides aux ménages, en particulier du chèque énergie créé cette même année et qui vise à diminuer la facture énergétique de ses bénéficiaires permet de baisser la proportion de ménages précaires, de 1,2 points à 10,5 %.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Les dépenses énergétiques du logement fragilisent près d'un ménage sur cinq

Benjamin Bour, Guillaume Braun, Julie Dufeutrelle, Insee, novembre 2019

D'après les mêmes données utilisées dans le cadre de l'enquête nationale sur la précarité énergétique du CGDD, 448 000 ménages, soit 19 % des ménages dans les Hauts de France sont en situation de vulnérabilité énergétique (soit ici plus de 8,2 % de taux d'effort énergétique pour le logement). Cela représente quatre points de plus que la moyenne en France (hors Île-de-France), ce qui fait du territoire la troisième région de France la plus touchée derrière les régions Grand Est et Bourgogne-Franche-Comté où la proportion des ménages précaires atteint 24 %. Ce phénomène est d'abord d'ordre financier. En effet, le revenu des ménages dans les Hauts-de-France est le plus faible de France. Parmi les 10 % des ménages les plus pauvres, près des trois quarts sont vulnérables. Cette vulnérabilité touche particulièrement les personnes seules, notamment les femmes célibataires, séparées, ou veuves. Les hommes seuls sont également concernés (32 %), de même que les familles monoparentales (25 %). En dehors des revenus, la taille et la qualité de l'habitat ont également un impact sur la vulnérabilité. Celle-ci est plus fréquente pour les ménages qui vivent dans de grands logements. Ainsi 23 % des propriétaires ou locataires occupent des logements de plus de 100 m<sup>2</sup>. La dépense moyenne en facture

de chauffage s'élève à plus de 2 400 euros, soit près de 1 100 euros de plus que pour un logement de moins de 100 m<sup>2</sup>. En outre, l'ancienneté du logement intervient également dans la vulnérabilité. Les logements construits avant 1970 sont les plus énergivores. En effet 23 % des propriétaires ou locataires vivant dans ces logements sont en situation de vulnérabilité, alors qu'ils ne représentent que 7 % pour ceux vivant dans des logements construits après 2000. De plus, parmi ces logements, figurent quelques logements chauffés au fioul, ce qui a tendance à davantage alourdir la facture énergétique.

Enfin, au sein même de la région, la vulnérabilité énergétique des ménages varie selon qu'ils vivent à proximité ou éloignés des grandes agglomérations. Dans les grandes agglomérations de la région, la proportion des ménages vulnérables est plus faible. Quant aux zones situées hors des espaces urbains, la vulnérabilité est liée à des logements plus grands, plus anciens et donc plus énergivores. Certains ménages vivant dans des territoires à l'est de la région cumulent à la fois vulnérabilité économique et dépenses énergétiques élevées. Ainsi la part de ménages précaires y atteint 35 %.

*En savoir plus : lire l'étude*

## 36,6 millions de logements en France au 1<sup>er</sup> janvier 2019

Céline Arnold, Insee, décembre 2019

À partir des dernières données disponibles du recensement de la population, l'Insee diffuse une note sur le parc de logements en France au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Le nombre de logements avoisine les 37 millions (hors Mayotte), soit 11 millions de logements supplémentaires par rapport au début des années 1980. La structure du parc s'est légèrement modifiée avec une baisse minime de la part des résidences principales et une légère hausse de la part des logements vacants entre 1984 et 2019. En particulier, depuis 2006, le nombre de logements croît plus rapidement que le nombre de ménages, de 0,2 point de plus par an. Cette légère hausse concerne plutôt les unités urbaines hors Paris et aussi bien les maisons que les appartements. En 2019, la part des maisons représente près de 60 % des logements mais depuis 2008, sa part est en léger recul du fait de l'augmentation plus rapide du nombre d'appartements.

La localisation des résidences principales se modifie également avec une concentration plus marquée dans les unités urbaines hors Paris depuis 35 ans.

Les résidences secondaires se situent plutôt dans une petite unité urbaine de moins de 100 000 habitants ou dans une commune rurale sachant que la part de ces dernières a diminué du fait de l'urbanisation. Les communes rurales et les petites unités urbaines concentrent davantage de logements vacants.

Au niveau du statut d'occupation, la part de propriétaires est majoritaire ; elle est stabilisée à 60 %. Parmi eux, la part d'accédants est également stable ces dernières années alors que celle des propriétaires sans charges de remboursement a évolué à la hausse, de 28 % en 1984 à 38 % en 2019. Dans les départements d'outre-mer (hors Mayotte), le nombre de logements augmente plus vite qu'en métropole. Le nombre de résidences principales poursuit sa croissance mais moins vite que l'ensemble des logements. Le type d'habitat individuel reste majoritaire même s'il évolue à la baisse ces 30 dernières années.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Depuis 50 ans, un net recul du surpeuplement des logements

Hélène Chesnel, Guillaume Coutard, Jonathan Kurzmann, Insee, décembre 2019

L'Insee Pays de la Loire propose une analyse de l'évolution du surpeuplement des logements, en utilisant les données du recensement. Depuis 1968 le

nombre de ménages en situation de surpeuplement a baissé de 37 % à 3 % dans les Pays de la Loire. Cette diminution est plus forte qu'au niveau national,

faisant de cette région la deuxième la moins touchée par le surpeuplement.

Cette diminution est en partie due à l'augmentation de la taille des logements qui s'est faite de façon plus importante dans les zones détendues. Le surpeuplement est, par conséquent, moins important dans ces zones que dans les aires urbaines depuis les années 90.

De plus, la taille des ménages diminue, il y a notamment eu une baisse des couples avec trois enfants et plus, et des ménages rassemblant plusieurs générations. Les ménages avec enfants restent cependant très touchés par le surpeuplement mais ont aujourd'hui des logements plus adaptés à leurs besoins.

## L'état du mal-logement en France 2020

Fondation Abbé Pierre, janvier 2020

Le 25<sup>e</sup> rapport de la Fondation Abbé Pierre (FAP) a été présenté à l'occasion de la journée sur l'état du mal-logement en France le 31 janvier 2020. Il met l'accent cette année sur les personnes seules, une réalité insuffisamment prise en compte. Entre 1962 et 2013, la proportion des personnes seules a fortement progressé dans la population pour passer de 20 à 35 % de l'ensemble des ménages.

Les femmes sont davantage représentées (20 % de l'ensemble des ménages contre 15 % d'hommes seuls). Elles quittent plus tôt le foyer parental et se remettent moins en couple après une séparation ou un veuvage. La séparation coïncide souvent avec une baisse de ressources qui rend difficile la recherche d'un nouveau logement ou le paiement, par le conjoint seul, du loyer du logement actuel. La crainte de ne pas pouvoir se loger seul peut même pousser les couples à renoncer ou retarder leur séparation ou leur décohabitation. Les femmes veuves de plus de 75 ans connaissent majoritairement des baisses de niveau de vie importante.

En parallèle, l'offre de petits logements abordables est insuffisante malgré les sept millions de logements produits pour compenser la réduction de la taille moyenne des ménages depuis 40 ans. La part de production des petits logements demeure plus lente. Ainsi, en 2016, seulement 18,6 % des logements étaient composés d'une ou deux pièces (+ 0,5 point par rapport à 2011). Ces logements sont plus présents dans le parc locatif privé (55 %) que dans le parc social (25 %), alors que près de la moitié de la demande de logements sociaux (918 000) émane de personnes seules.

Du fait de leurs ressources faibles, de leur accès limité au parc social et du coût élevé des petits logements dans le parc privé, les ménages

Les familles monoparentales restent aussi très exposées au surpeuplement, d'autant plus lorsque le nombre d'enfants est élevé, malgré une amélioration de l'adaptation de la taille de leur logement à leurs besoins. Les ménages comprenant un adulte isolé avec un ou plusieurs enfants sont en augmentation depuis 1968 et représentaient en 2016, 32 % des ménages vivant en situation de surpeuplement.

L'augmentation des ménages propriétaires (de 52 % à 73 % en 50 ans) contribue aussi à la diminution du surpeuplement dans les logements, ces derniers étant peu touchés par cette situation.

*En savoir plus : lire l'étude*

consacrent une part importante de leurs revenus à leur logement : 13 % des personnes vivants seules et 19 % des familles monoparentales ont un taux d'effort net supérieur à 35 % et un reste à vivre inférieur à 650 euros par mois et par unité de consommation. Ils sont plus exposés aux impayés de loyers et au risque d'une expulsion locative. Ils sont relativement plus touchés par de mauvaises conditions d'habitat que la moyenne. La dernière enquête de l'Insee de 2012 montrait que les personnes vivant seules représentaient 65 % des personnes sans domicile.

Le rapport souligne également l'isolement des personnes sans domicile fixe, isolement qui peut être une source de difficulté pour se loger ou se maintenir dans le logement.

Il met en avant les démarches encourageantes des acteurs de terrain et propose des pistes d'actions en faveur du logement des isolés qui nécessitent de sortir de la standardisation des façons d'habiter.

Il s'agirait d'intervenir sur la conception des ensembles immobiliers en créant des espaces de convivialité, des services adaptés (espace de réception, buanderie commune ...) pour favoriser les rencontres et de développer des modes d'occupation des logements différents du mode ordinaire (colocations présence d'un tiers, moments institués de vie collective...). La typologie des logements dans le parc social pourrait être adaptée (pour recevoir les enfants) et la location de logements meublés autorisée avec des baux spécifiques pour favoriser la mobilité ou la double-résidence des actifs. Pour les personnes âgées ou en situation de handicap, des solutions d'habitat inclusif pourraient être développées entre le placement en établissement et le maintien à domicile.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Actualité juridique



### Loi

#### Lois de finances pour 2020, de finances rectificative pour 2019 et de financement de la sécurité sociale pour 2020

(loi n° 2019-1479 de finances pour 2020 du 28.12.19 : JO du 29.12.19 / loi n° 2019-1270 de finances rectificative pour 2019 du 2.12.19 : JO du 3.12.19 / loi n° 2019-1446 de financement de la sécurité sociale pour 2020 du 24.12.19 : JO du 27.12.19)

Les lois de finances pour 2020, de finances rectificative pour 2019 et de financement de la sécurité sociale pour 2020, comportent plusieurs dispositions financières et fiscales intéressant le logement. Elles concernent notamment les dispositions suivantes :

- transformation du CITE en prime ;
- maintien du PTZ en zone détendue ;
- élargissement et prolongation du dispositif Denormandie ;
- suppression progressive de la taxe d'habitation sur les résidences principales ;
- baisse du taux de TVA pour certains logements sociaux locatifs ;
- recentrage du dispositif d'investissement locatif dit « Pinel » sur les bâtiments d'habitation collectifs ;
- prorogation du dispositif louer abordable dit « Cosse » ;
- prorogation du dispositif dit « Malraux ».

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2019-20*

#### Loi relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique

(loi n° 2019-1461 du 27.12.19 : JO du 28.12.19)

Promulguée le 27 décembre 2019, la loi relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique comporte 118 articles, dont 15 contenant des dispositions en lien avec le logement ou l'habitat.

Ce texte a été élaboré à l'issue du grand débat et du dialogue du président de la République avec les maires, mais également d'une concertation plus large avec les élus.

Ce texte ajuste les équilibres au sein du bloc local entre les communes et les intercommunalités, sur le plan des périmètres, de la gouvernance et des compétences, tels qu'ils étaient mis en place par la loi du 7 août 2015 portant Nouvelle organisation territoriale de la République, dite « NOTRE ».

Différentes dispositions impactent le secteur du logement, concernant l'eau, l'urbanisme, le renforcement des pouvoirs de police du maire, les meublés de tourisme, etc.

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2020-04*

#### Loi contre les violences au sein de la famille

(loi n° 2019-1480 du 28.12.19 : JO du 29.12.19 / circulaire du 28.1.20)

La loi du 28 décembre 2019 visant à agir contre les violences au sein de la famille permet l'expérimentation de deux dispositifs pour l'accès des victimes à un logement social : l'une porte sur un dispositif de sous-location dans le parc social, l'autre sur un accompagnement adapté.

Par ailleurs, le texte précise :

- les conditions d'accès au parc social pour les propriétaires victimes de violence ;
- les modalités de délivrance de l'ordonnance de protection par le juge aux affaires familiales en l'absence de cohabitation et d'attribution du logement commun par ce juge.

La circulaire du 28 janvier 2020 précise les modalités d'application de cette loi, notamment concernant les dispositions relatives :

- à la délivrance de l'ordonnance de protection (loi : art. 3 / CC : art. 515-9, 515-10, 515-11) ;
- à l'exercice de l'autorité parentale et à la contribution à l'entretien et à l'éducation de l'enfant (loi : art. 8 / CC : art. 378, 379-1, 380)

La circulaire identifie en outre trois grands axes d'amélioration pour parfaire le dispositif de lutte contre les violences :

- l'évaluation du danger auquel est exposée la victime, afin de prendre les mesures de protection adéquates ;
- l'évaluation de l'auteur tant du point de vue de sa dangerosité que de ses besoins en termes de suivi ;
- la construction d'une politique de juridiction en faveur de la protection de la victime de violences conjugales.

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2020-06*

#### Loi orientation des mobilités

(loi n° 2019-1428 du 24.12.19 : JO du 26.12.19)

La loi du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités modifie le cadre des politiques de mobilités et y intègre davantage les enjeux environnementaux. À ce titre, plusieurs dispositions en lien avec l'habitat ont été adoptées. L'information des locataires et acquéreurs dans les zones de bruit est renforcée. Le texte facilite l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques. Par ailleurs, la mise à disposition par les organismes HLM d'emplacements de stationnement mutualisés est organisée. La loi régit aussi les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes. Enfin, certaines dispositions portent sur l'urbanisme. En effet, une nouvelle consultation de

l'autorité organisatrice de la mobilité compétente est imposée lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme concernant un projet de plus de 200 nouveaux logements en habitat collectif. En outre, la loi permet à l'État ou à une collectivité de modifier un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains en cas de projet d'intérêt général dans le cadre de la déclaration d'utilité publique d'une infrastructure de transport.

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2020-05*

## Loi relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire

(loi n° 2020-105 du 10.2.20 : JO du 11.2.20)

La loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire s'inscrit dans le cadre du plan climat des Accords de Paris. Elle vise à changer les modèles de production et de consommation, afin de limiter les déchets et de préserver les ressources naturelles, la biodiversité et le climat.

La loi comporte plusieurs dispositions en lien avec le logement.

En copropriété : les obligations du syndic évoluent à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022. Le syndic sera tenu d'informer les copropriétaires des règles locales en matière de tri des déchets et des modalités d'accès aux déchetteries. Cette information devra être réalisée par affichage dans les espaces affectés à la dépose des ordures de la copropriété et transmise au moins une fois par an aux occupants et aux copropriétaires (loi : art. 18 / loi du 10.7.65 : art. 18, III).

Dans le cadre d'un chantier de construction, de réhabilitation ou de démolition d'un bâtiment, des précisions sont apportées concernant la gestion des déchets, notamment :

- la notion de déchets ainsi que leur régime juridique (loi : art. 54 / CCH : L.541-4-4 nouveau) ;
- le contenu du diagnostic relatif à la gestion des produits, matériaux et déchets issus de travaux de réhabilitation ou de démolition (loi : art. 51 / CCH : L.111-10-4-1 A) ;
- les modalités de traitement des déchets de construction et de démolition (loi : art. 62, 72 et 74 / Code de l'env. : L.541-10, L.541-10-23, L.541-21-2-1 et L.541-10-2-2).



## Financement

### Calcul 2020 des aides personnelles au logement

(décret n° 2019-1574 du 30.12.19 : JO du 31.12.19 / décret n° 2020-6 et arrêté du 3.1.20 : JO du 4.1.20)

La loi de finances pour 2020 (art. 200) prévoit une revalorisation maîtrisée des paramètres de calcul de l'Aide personnalisée au logement (Apl), de l'Allocation de logement familiale (Alf) et de l'Allocation de logement sociale (Als) fixée à 0,3 % (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)). Le décret et l'arrêté du 3 janvier 2020 formalisent cette indexation pour l'abattement forfaitaire pris en compte dans la formule de calcul des aides (paramètre R0) et pour le plancher applicable aux étudiants.

Par ailleurs, le décret du 30 décembre 2019 définit de nouvelles modalités de prise en compte des ressources pour le calcul des aides personnelles au logement et les règles applicables au versement de ces aides. Il procède aux modifications rendues nécessaires par la prise en compte de ressources « en temps réel » pour le calcul de ces aides, fondées sur les 12 derniers mois de revenus d'activité connus lors de l'examen du droit à l'aide (l'aide ne sera donc plus calculée sur la base des ressources de l'avant-dernière année civile N-2). Il précise également les règles applicables aux ressources autres que d'activité et de remplacement qui seront prises en compte sur la base d'une période de référence différente de celle précitée. Pour mémoire, la réforme des aides au logement a

été reportée d'un trimestre : elle sera mise en œuvre à compter du 1<sup>er</sup> avril 2020.

### Modalités de calcul des Apl en cas de sous-location

(décret n° 2020-17 du 8.1.20 : JO du 10.1.20)

Le décret du 8 janvier 2020 indique les possibilités de cumul d'une aide au logement pour différents ménages occupant un même logement, le loyer à prendre en compte lors du calcul d'une aide personnelle au logement en cas de sous-location et sa possibilité de versement en tiers-payant.

La sous-location est désormais intégrée aux plafonds de loyer et montants forfaitaires de charges définis par arrêté. Il est précisé que les paramètres de calcul de l'aide sont déterminés pour chaque foyer en fonction de sa propre composition familiale.

Les modalités de calcul de l'aide sont les suivantes :

- s'agissant du locataire sous-louant une partie du logement, le montant pris en compte correspond au loyer résiduel après déduction des loyers provenant de la sous-location, hormis pour les contrats d'accueils familiaux pour lesquels le loyer principal correspond à l'intégralité du loyer acquitté ;
- cas du sous-locataire en sous-location partielle : le montant pris en compte correspond au loyer acquitté ;
- lorsque le logement est loué ou sous-loué en meublé, le prix du loyer est remplacé par les deux



tiers du prix effectivement payé dans la limite du loyer-plafond.

Lorsque le bénéficiaire est locataire d'un logement compris dans un patrimoine conventionné comportant moins de dix logements, l'aide est versée au bailleur ou au gestionnaire, s'il en fait la demande. Faute d'une telle demande, elle est versée au locataire.

Dans les cas de sous-location, l'aide personnalisée au logement est versée, sur leur demande, aux personnes morales locataires.

En outre, sauf si le bailleur ou l'établissement habilité en demande le versement entre ses mains, le CCH prévoit qu'elle est versée directement à certaines personnes limitativement énumérées. Il s'agit notamment des personnes âgées ou handicapées adultes qui ont passé un contrat dans les conditions prévues par le Code de l'action sociale et des familles, ou d'une personne de moins de 30 ans. Désormais, pour ces personnes, le locataire titulaire du bail principal et sous-louant une partie de son logement est assimilé au bailleur.

En cas de colocation, il n'est plus prévu que la composition familiale servant à la détermination des paramètres de calcul de l'aide soit celle de chacun des intéressés.

Enfin, en matière d'accession à la propriété, lorsque plusieurs personnes ou ménages constituant des foyers distincts occupent le même logement et qu'ils sont copropriétaires du logement et cotitulaires du prêt, pour le calcul de l'allocation de logement : il est prévu que les arrêtés fixant les plafonds de mensualité et les montants forfaitaires au titre des charges (CCH : D.842-6, 3° et 4°) peuvent fixer des montants spécifiques pour les ménages copropriétaires.

### **Outre-mer / Aide à l'accession sociale et à la sortie de l'insalubrité**

(décret n° 2020-3 du 2.1.20 : JO du 3.1.20 / arrêté NOR : LOG1934154A du 2.1.20 : JO du 3.1.20)

Une aide à l'accession et à la sortie de l'insalubrité est mise en place en Guadeloupe, Guyane, à la Martinique, La Réunion, Mayotte, Saint-Barthélemy et à Saint-Martin (loi de finances pour 2020 : art. 209). Elle a pour objectif de soutenir les ménages les plus modestes dans leur projet d'accession et/ ou d'amélioration des logements indignes ou insalubres. Ouverte aux personnes éligibles à une aide personnelle au logement qui accèdent à la propriété d'un logement constituant leur résidence principale ou qui l'améliorent, elle est destinée à prendre en charge les dépenses assimilées au loyer. Pour bénéficier de l'aide, les conditions comme les paramètres du barème de l'aide sont définies par le décret et l'arrêté du 2 janvier 2020.

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2020-02*

### **Prêt à taux zéro (PTZ) : offres émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020**

(décret n° 2020-9 et arrêté du 6.1.20 : JO du 7.1.20)

Les conditions d'éligibilité et les caractéristiques du Prêt à taux zéro (PTZ) sont fixées chaque année par décret. Le décret du 6 janvier 2020 introduit :

- pour les PTZ dans l'ancien avec travaux, une obligation de consommation énergétique annuelle inférieure à 331 kWh/m<sup>2</sup> après réalisation des travaux ;
- pour le vendeur dans le cadre d'une opération en location-accession, la possibilité de réaliser les travaux exigibles pour un PTZ dans l'ancien.

Le bénéfice du PTZ pour l'acquisition d'un logement neuf est maintenu dans les zones détendues (B2 et C) (loi de finances 2020 : art. 135).

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2020-03*

### **Anah**

#### **Création d'une prime de transition énergétique : MaPrimeRénov'**

(décret n° 2020-26 et arrêté du 14.1.20 : JO du 15.1.20)

MaPrimeRénov', instaurée par la loi de finances pour 2020, est une aide distribuée sous forme de prime à la transition énergétique, qui a vocation à remplacer le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) en deux temps. Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2020, le CITE fusionne avec l'aide « Habiter mieux agilité » en une prime distribuée par l'Anah dès la fin des travaux et destinée à financer, sous conditions de ressources, des travaux et dépenses en faveur de la rénovation énergétique des logements. En 2020, la prime de transition énergétique bénéficie aux ménages aux revenus modestes et très modestes. Le CITE est toutefois prorogé d'une année pour les ménages dont les revenus dépassent les plafonds d'éligibilité à la prime. En 2021, ces ménages bénéficieront de la prime et le CITE sera définitivement supprimé.

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2020-07*

#### **Adaptations du dispositif Habiter Mieux**

(délibérations Anah n° 2019-37, n° 2019-38, n° 2019-39, n° 2019-40, n° 2019-41, n° 2019-42, n° 2019-43, n° 2019-44, n° 2019-45 : JO du 7.1.20)

Les différentes délibérations du Conseil d'administration (CA) de l'Anah du 4 décembre 2019 prennent en considération les dispositions de la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat et de la loi de finances pour 2020 du 28 décembre 2019. Ainsi, en premier lieu, le programme « Habiter mieux agilité » est supprimé dès 2020. Il est intégré dans la prime de transition énergétique : MaPrimeRénov'. Les dossiers éligibles à l'aide « Habiter mieux agilité », déposés avant le 31 décembre 2019, seront engagés.

Les délibérations prévoient également diverses évolutions du programme « Habiter mieux », à savoir :

- le non-cumul pour une même opération de travaux entre MaPrimeRénov' et l'aide Habiter Mieux sérénité ;

- le recours obligatoire à des entreprises disposant du label RGE dès le 1<sup>er</sup> juillet 2020 ;
- une précision concernant le financement de travaux de rénovation énergétique réalisés par des propriétaires occupants dans le cadre d'une transformation d'usage de locaux en logement. Dans ce cas, ces travaux ne peuvent bénéficier du dispositif « Habiter Mieux ». Toutefois, les projets de travaux qui touchent à des locaux situés dans le périmètre d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain (OPAH-RU) ou d'une Opération de requalification des quartiers anciens dégradés (ORQAD) peuvent donner lieu à l'octroi d'une prime Habiter Mieux dans les conditions précisées par instruction ;
- la possibilité, en 2020, en outre-mer, de bénéficier de l'aide « Habiter Mieux » pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique, sur la base de la liste des travaux réalisés.

Par ailleurs, le dispositif « Habiter Mieux sérénité » est bonifié pour les travaux de sortie de précarité énergétique, sous réserve de trois conditions cumulatives :

- une évaluation énergétique avant travaux mettant en évidence une étiquette énergétique appartenant aux classes F ou G ;
- une évaluation énergétique prévisionnelle après travaux permettant un changement d'étiquette d'au moins deux classes ;
- un gain énergétique minimum de 35 %.

Cette bonification prend la forme pour les propriétaires occupants :

- d'une majoration du plafond de travaux subventionnables portée à 30 000 euros ;
- d'une bonification de la prime habiter mieux, portée à 20 %, avec un plafond de bonification de 4 000 euros pour les ménages très modestes et de 2 000 euros pour les ménages modestes.

Pour les propriétaires bailleurs et aides aux syndicats de copropriétaires :

- la bonification de la prime sera portée à 2 000 euros pour les opérations de sortie de précarité énergétique ;
- les opérateurs accompagnant les propriétaires réalisant des travaux de sortie de précarité énergétique bénéficient d'une subvention forfaitaire fixée à 560 euros, de même que tous les dossiers accompagnés Habiter Mieux ;
- une subvention d'ingénierie de 560 euros par logement pour la réalisation de travaux de sortie de précarité énergétique dans le cadre d'opérations programmées hors copropriété.

Enfin, dans le cadre des délibérations du 4 décembre 2019, des dispositions ont été prises concernant le plan « Initiative copropriété » lancé le 10 octobre 2018. Des modifications du programme « Habiter Mieux » ont été proposées, comme par exemple, la limitation de la majoration à 100 % des aides de l'Anah pour des travaux d'urgence au profit de syndicats de copropriétaires, aux seules opérations

pour lesquelles un arrêté de police administrative a été pris. Parmi ces évolutions, une substitution du droit au bénéfice de l'aide, de la collectivité au syndicat de copropriétaires qui ne réalise pas les travaux, a également été avancée. La délibération n° 2019-45 fixe précisément les conditions de mise en œuvre du régime d'aides en cas de carence d'un syndicat de copropriétaires.

Une instruction de l'Anah (à paraître) précisera les modalités de mise en œuvre de ces évolutions.

Les dispositions présentées dans le cadre de ces délibérations sont applicables aux dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2018-07*

### Actualisation des plafonds de ressources Anah pour 2020

(circulaire Anah du 9.12.19 : BO du 4.1.20)

La circulaire du 9 décembre 2019 actualise les plafonds de ressources des ménages modestes et très modestes. Les plafonds applicables en 2020 sont en évolution de + 0,6 % par rapport à ceux de 2019. Les nouveaux plafonds ont été calculés en tenant compte de l'évolution de l'indice des prix à la consommation hors tabac entre le 1<sup>er</sup> novembre 2018 et le 1<sup>er</sup> novembre 2019 et en arrondissant au nombre entier supérieur.

Ces plafonds concernent les propriétaires occupants bénéficiaires des aides de l'Anah. Ils s'appliquent également aux cas des locataires, ainsi qu'à celui des propriétaires non-occupants de ressources modestes hébergeant à titre gratuit un ménage de ressources modestes.

### Anah : Bilan 2019, budget et objectifs 2020

Au cours de l'année 2019, l'Anah a contribué à la rénovation de 155 765 logements, soit une augmentation de 65 % par rapport à l'année précédente. Au total, 970,2 millions d'euros ont été mobilisés pour aider les ménages modestes et très modestes.

L'Anah a rappelé la poursuite, en 2019, du déploiement de ses outils numériques au service des usagers. Cette transformation numérique s'est illustrée par :

- la création du site internet Facilhabitat, plateforme de référence sur le logement privé, à laquelle l'ANIL a participé, lancée en juillet 2019, afin d'aider les propriétaires à chacune des étapes de leur projet immobilier ;
- la finalisation du déploiement du service en ligne de l'Anah avec près de 90 % des demandes déposées de façon dématérialisée et des délais de traitement des dossiers réduits de moitié ;
- le développement de la nouvelle plateforme en ligne MaPrimeRénov'.

Le budget d'intervention de l'agence pour l'année 2020 est supérieur à un milliard d'euros (en 2019, 874,1 millions d'euros) avec l'objectif de 136 000 logements rénovés et 200 000 primes versées. L'Anah dispose ainsi de moyens renforcés afin de poursuivre ses missions prioritaires :

- la lutte contre la précarité énergétique ;
- la revitalisation des quartiers anciens des villes moyennes ;
- le redressement des copropriétés dégradées et la prévention des copropriétés en difficulté ;
- la lutte contre l'habitat indigne ;
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

Afin d'alimenter la réflexion sur l'amélioration de l'habitat, l'Anah a annoncé pour 2020 deux nouvelles publications :

- les Cahiers de l'Anah : la revue semestrielle de l'Agence dotée d'une nouvelle formule au contenu enrichi et d'une nouvelle maquette laissant davantage d'espace aux décryptages et à la parole de divers experts ;
- le Mémento de l'habitat privé 2019 : ouvrage pour la connaissance du parc privé, réalisé par la direction de l'expertise et des politiques publiques de l'Anah.

*En savoir plus : lire le communiqué de presse de l'Anah*

### Taux d'intérêt des produits d'épargne réglementée (livret A)

(avis du 23.1.20 : JO du 24.1.20)

L'avis du 24 janvier 2020 fixe les taux d'intérêt nominaux annuels de rémunération des comptes énumérés ci-dessous, à compter du 1<sup>er</sup> février 2020 :

- les taux des livrets A, des livrets d'épargne institués au profit des travailleurs manuels et des livrets de développement durable sont égaux à 0,5 % ;
- le taux des comptes spéciaux sur livret du Crédit mutuel est égal à 0,5 % ;
- le taux des comptes sur livret d'épargne populaire est égal à 1 % ;
- le taux des livrets d'épargne-entreprise est égal à 0,25 % ;
- le taux des comptes d'épargne logement hors prime d'État est égal à 0,25 %.

### Accession sociale à la propriété / taux réduit de TVA

(BOFIP : 15.1.20)

Les plafonds de ressources et de prix de vente ouvrant droit au bénéfice du taux réduit de TVA pour les opérations d'accession sociale à la propriété ont été actualisés pour l'année 2020.

Pour mémoire, les plafonds de ressources correspondent aux plafonds maximum applicables au Prêt locatif social (PLS), majorés de 11 %. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, ces plafonds sont les suivants :

Catégorie de ménages	PARIS et communes limitrophes (en euros)	ILE-DE-FRANCE, hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions (en euros)
1 personne	34 641	34 641	30 115
2 personnes	51 770	51 770	40 216
3 personnes	67 865	62 232	48 364
4 personnes	81 028	74 544	58 387
5 personnes	96 406	88 245	68 686
6 personnes	108 480	99 303	77 408
Par personne supplémentaire	12 088	11 064	8 63

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, les plafonds de prix de vente ou de construction ouvrant droit au bénéfice du taux réduit sont les suivants :

Zone géographique	Prix maximum
A bis	4 886
A	3 702
B1	2 965
B2	2 588
C	2 26

Ces nouveaux plafonds de ressources et de prix de vente valent pour les opérations d'accession sociale à la propriété :

- portant sur les logements situés dans les zones ciblées par la politique de la ville ;
- réalisées dans le cadre d'un bail réel et solidaire.

### Cautionnement d'un prêt immobilier et prescription

(Cass. Civ I : 11.12.19)

La caution personne physique ne peut opposer au créancier la prescription biennale qui profite au débiteur en sa qualité de consommateur.

En l'espèce, un particulier s'est porté caution solidaire d'un crédit immobilier et a consenti une hypothèque en garantie de cet engagement. Face aux impayés de l'emprunteur principal, la caution a reçu un commandement de payer valant saisie immobilière par l'établissement bancaire ; elle a été assignée à l'audience d'orientation.

En défense, la caution a soutenu qu'elle pouvait opposer au prêteur toutes les exceptions appartenant au débiteur principal et qui sont inhérentes à la dette (CC : art. 2313). Selon elle, la dette principale étant soumise à la prescription biennale s'agissant d'un

prêt immobilier accordé à un consommateur (C. conso : L.218-2), elle ne pouvait être appelée au paiement de la dette.

Toutefois, pour la Cour de cassation, la prescription biennale constitue une exception purement

personnelle au débiteur principal, en tant que consommateur auquel un professionnel a fourni un service. Ainsi, la caution ne peut l'opposer au créancier.

## Fiscalité

### Plafonds de loyer et de ressources 2020 des investissements locatifs

(BOFIP : 7.2.20)

L'administration fiscale a actualisé les plafonds de loyer et de ressources des dispositifs d'incitation fiscale pour l'année 2020. Ces dispositifs sont subordonnés à la mise en location des logements dont les loyers ne peuvent excéder des plafonds fixés par décret. De même, ils sont soumis à la mise en location des logements à un ménage disposant de ressources qui n'excèdent pas des plafonds fixés par décret. Les plafonds de loyer et de ressources varient en fonction des territoires et du dispositif fiscal concerné au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. L'actualisation vise les sept dispositifs suivants :

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

Concernant les baux conclus ou renouvelés en 2020, dans le cadre du dispositif Pinel, en métropole, les plafonds de loyer applicables sont les suivants :

Zones	Loyer maximal mensuel des logements (en euros / m <sup>2</sup> de surface utile)
Zone A bis	17.43
Zone A	12.95
Zone B1	10.44
Zone B2 et C (sur agrément)	9.07

*En savoir plus : lire les Analyses juridiques n° 2013-01, n° 2013-12 et n° 2017-10*

### Loueur en meublé

(BOFIP : 5.2.20)

La loi de finances pour 2020 (art. 49) a tiré les conséquences de la décision du 8 février 2018 du Conseil constitutionnel et supprimé la condition tenant à l'obligation d'inscription d'un des membres

du foyer fiscal au registre du commerce et des sociétés pour la qualification de loueur en meublé à titre professionnel (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)).

L'activité de loueur en meublé est exercée à titre professionnel lorsque deux conditions sont cumulativement réunies (CGI : art. 155) :

- les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 euros ;
- et les recettes excèdent les autres revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

Par ailleurs, les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale sont exonérées d'impôt sur le revenu pour les produits tirés de cette location lorsque les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale et que le prix de la location est fixé dans des limites raisonnables (CGI : art. 35 bis).

Pour apprécier si le prix de la location est raisonnable, l'administration publie deux plafonds selon les régions, réévalués chaque année, en deçà desquels le loyer est réputé raisonnable.

Pour 2020, les plafonds annuels de loyer par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, sont fixés à 190 euros en Île-de-France et à 140 euros dans les autres régions.

Pour mémoire, la loi de finances pour 2020 (art. 136) limite l'application des dispositions de l'article 35 bis du CGI aux locations et sous-locations réalisées jusqu'au 31 décembre 2023.

### Taxe d'aménagement 2020 : actualisation annuelle des tarifs par mètre carré

(arrêté du 23.12.19 : JO du 28.12.19)

Les tarifs par mètre carré relatif à la taxe d'aménagement (CU : L.331-11) s'élèvent, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020, aux valeurs suivantes : 759 euros hors Île-de-France (indice : 1517), 860 euros en Île-de-France.

### Valeur d'acquisition à titre gratuit d'un bien : calcul de la plus-value et valeur rectifiée

(CE : 27.11.19)

Lorsqu'un immeuble acquis par donation est cédé, le prix d'acquisition pour le calcul de la plus-value immobilière est égal à la valeur retenue pour le calcul des droits de mutation. Cette plus-value peut émaner d'une déclaration du contribuable au titre des droits

d'enregistrement, mais également d'une rectification définitive de l'administration et cela même si cette rectification est postérieure au fait générateur de la plus-value.

En l'espèce, après un examen contradictoire de la situation personnelle d'un contribuable, l'administration fiscale a remis en cause l'exonération de la plus-value immobilière pour vente de sa résidence principale qu'il avait reçue par donation-partage. Le Conseil d'État juge que la valeur retenue pour le calcul des droits de mutation doit être prise en

compte pour la fixation du prix d'acquisition du bien, qu'elle procède d'une déclaration du contribuable au titre des droits d'enregistrement ou, le cas échéant, d'une rectification définitive de cette déclaration par l'administration fiscale au titre de l'article L.17 du livre des procédures fiscales, même si elle est intervenue après la cession de l'immeuble. En effet, le contribuable peut demander sa prise en compte, soit dans le cadre d'un litige en cours relatif à l'imposition de sa plus-value immobilière, soit par la voie d'une réclamation.

## ▼ Location

### Définition et modalités de déclaration des meublés de tourisme par téléservice

(décret n° 2019-1325 du 9.12.19 : JO du 11.12.19)

Pour mémoire, la loi ELAN (art. 145) a placé la définition du meublé de tourisme au niveau législatif (Code de tourisme : L.324-1-1 / cf. [Habitat Actualité numéro spécial loi ELAN](#)). Elle l'a également modifiée : est désormais exclue de cette définition la notion de partie d'un meublé de tourisme, désignant ainsi les chambres chez l'habitant. En outre, il n'est plus fait référence à la notion de « local meublé ». Le décret du 9 décembre 2019 met en conformité les dispositions réglementaires du Code du tourisme avec ces nouvelles normes. Ainsi, la définition du « local meublé » de l'article D.324-1 et la référence à « une partie d'un tel meublé », désignant la chambre chez l'habitant, sont supprimées.

### SRU / Production de logements sociaux / Obligations des communes

(décret n° 2019-1478 du 26.12.19 : JO du 28.12.19 / décret n° 2019-1577 du 30.12.19 : JO du 31.12.19)

Les articles L.302-5 et suivants du CCH imposent des obligations de production de logement social aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 dans l'unité urbaine de Paris) appartenant à une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente, moins de 25 % (ou 20 %) des résidences principales.

Le mécanisme prévu permet toutefois d'exempter certaines communes :

- celles se situant dans des unités urbaines de plus de 30 000 habitants dont la tension sur la demande de logement social (demandes / attributions annuelles) est faible ;
- celles se situant en dehors desdits territoires et insuffisamment reliées aux bassins d'activité et d'emplois par les transports en commun ;

- et celles dont plus de la moitié du territoire urbanisé est grevé par une inconstructibilité (plan d'exposition au bruit, plan de prévention des risques...).

Le décret du 30 décembre 2019 fixe la liste des communes concernées, pour la période 2020-2022.

Pour mémoire, les terrains locatifs familiaux en état de service, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles, dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage, entrent dans le décompte des logements sociaux. Le décret du 26 décembre 2019 précise les règles applicables à l'aménagement, l'équipement, la gestion et l'usage de ces terrains et clarifie les conditions de leur prise en compte.

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2020-08*

### Outre-mer : report de l'application des caractéristiques du logement décent à Mayotte

(décret n° 2019-1576 du 30.12.19 : JO du 31.12.19)

Les adaptations du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent prévues pour Mayotte sont maintenues jusqu'en 2024 du fait de la situation exceptionnelle en matière de logement.

### Expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers sur le territoire de la métropole européenne de Lille

(décret n° 2020-41 du 22.1.20 : JO du 24.1.20)

La loi ELAN instaure à titre expérimental et pour une durée de cinq ans, dans les zones tendues, un dispositif d'encadrement du niveau des loyers. Il s'applique sur demande des EPCI compétents en matière d'habitat, de la commune de Paris, des établissements publics territoriaux, de la métropole du Grand Paris, de la métropole de Lyon et de la métropole d'Aix-Marseille-Provence (cf. [Habitat Actualité numéro spécial loi ELAN](#)).

À la suite de la décision du Conseil de la métropole européenne de Lille en date du 5 avril 2019, le décret du 22 janvier 2020 détermine un nouveau périmètre sur lequel l'expérimentation est mise en place : elle concerne l'intégralité du territoire de la ville de Lille.

Cette mesure entrera en vigueur dès publication de l'arrêté préfectoral fixant les loyers de référence, qui est nécessaire à l'application du dispositif. Pour mémoire, l'encadrement du niveau des loyers s'applique à Paris depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019 (cf. [Habitat Actualité n° 167](#)).

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2019-13*

### **HLM / plafonnement du montant cumulé du loyer et du supplément de loyer de solidarité**

(décret n° 2020-103 du 7.2.20 : JO du 8.2.20)

Le plafonnement du montant du Supplément de loyer de solidarité (SLS) est appliqué lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède 30 % des ressources du ménage (CCH : L.441-4). Pour mémoire, l'ordonnance du 15 mai 2019 a institué un deuxième plafonnement, applicable aux locataires acquittant un loyer dérogatoire après acquisition et conventionnement à l'Apl de leur logement par un bailleur social. Le décret du 7 février fixe les valeurs maximales du montant cumulé du loyer dérogatoire et du SLS, par mètre carré de surface habitable, en tenant compte des loyers moyens constatés dans les différentes zones géographiques.

Ce plafonnement trouve application à l'expiration d'une période d'exclusion du SLS de trois ans, à compter de la signature de la convention Apl par le bailleur (CCH : L.441-3, al. 6).

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2020-09*

### **HLM / Plafonds de ressources**

(arrêté du 26.12.19 : JO du 1.1.20)

La réglementation HLM relative à l'attribution des logements locatifs sociaux prévoit des plafonds de ressources pour l'attribution des logements sociaux.

L'actualisation des plafonds de ressources est réalisée en tenant compte de la variation de l'Indice de référence des loyers (IRL) du troisième trimestre (CCH : R.441-1). L'IRL du troisième trimestre 2019 s'établit à 129,99 soit une augmentation de 1,20 % par rapport à l'IRL du troisième trimestre 2018.

Pour mémoire : le montant des ressources à prendre en considération pour l'attribution d'un logement HLM, est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'année N-2, soit 2018 pour 2020. Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année N-1 ou des revenus des 12 derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10 % par rapport à ceux de l'année N-2.

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2020-01*

### **Plafonds de ressources RLS**

(arrêté du 31.12.19 : JO du 1.1.20)

Dans le cadre du Pacte d'investissement pour le logement social pour la période 2020-2022 du 25 avril 2019, l'État s'est engagé à réduire l'effort demandé aux bailleurs sociaux au titre de la Réduction de loyer solidarité (RLS) :

- le rendement des économies d'Apl consécutives à la RLS sera réduit à 1,3 milliard d'euros par an sur la période 2020-2022 (au lieu du 1,5 milliard d'euros initialement prévu) ;
- le montant annuel de la RLS sera stabilisé pour trois ans : les règles d'indexation annuelle des montants mensuels de RLS et de plafonds de ressources déterminant l'éligibilité à la RLS seront suspendues pour la période 2020-2022 ;
- l'évolution du nombre des locataires non bénéficiaires de l'Apl éligibles à la RLS sera maîtrisée : le rendement attendu au titre de la RLS sera atteint de manière préférentielle par le biais d'une modification des montants mensuels de RLS.

Afin de mettre en œuvre cet engagement, la loi de finances pour 2020 (art. 200) prévoit la suppression de l'indexation automatique (au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année) sur l'indice des prix à la consommation (hors tabac) du montant des plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la RLS (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)). L'indexation des montants mensuels de RLS est toutefois maintenue en 2020. L'arrêté du 31 décembre 2019 fixe le montant de la RLS dans la limite des montants maximaux.

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2018-05.*

### **Fixation des loyers et des redevances des logements et des logements foyers conventionnés**

(avis du 21.1.20)

L'avis du 21 janvier 2020 fixe, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 et jusqu'au 31 décembre 2020, les valeurs maximales des loyers et les valeurs maximales des redevances des logements et des logements foyers nouvellement conventionnés : ces valeurs sont réévaluées sur la base d'une hausse de 1,53 % (IRL du 2<sup>e</sup> trimestre 2019). Il est précisé que ces valeurs fixées dans cet avis constituent des limites supérieures qui ne doivent pas être appliquées de manière automatique.

Les loyers et redevances maximaux des conventions en cours augmentent dans les mêmes proportions.

### **Charge de la preuve du paiement des loyers**

(Cass. Civ III : 24.10.19)

Le locataire est tenu de justifier le paiement de ses loyers pour être libéré de toute obligation.

En l'espèce, un bailleur a réclamé à son locataire un arriéré de loyers et de charges. Sa demande en paiement a été rejetée par la Cour d'appel, qui retient l'absence de justificatifs présentés par le bailleur pour appuyer l'existence d'une dette locative.

Toutefois, la Cour de cassation rappelle qu'en imposant au bailleur de justifier le fondement de ses demandes, la Cour d'appel a inversé la charge de la preuve (Code civil : art. 1353). La Cour a déjà eu l'occasion de se prononcer en ce sens (par exemple, Cass. Civ III : 10.2.15, n° 13-26.852).

### Congé du locataire et justification du délai réduit de préavis

(Cass. Civ III : 28.11.19)

Le bénéfice du délai réduit de préavis, pour motif de perte d'emploi, suppose que le locataire précise et justifie le motif invoqué au moment de l'envoi du congé (loi du 6.7.89 : art. 15). À défaut, le délai de préavis applicable est de trois mois.

En l'espèce, le locataire a envoyé une lettre de congé sans justificatif de sa perte d'emploi. L'attestation de fin de mission d'intérim a été envoyée au bailleur ultérieurement. Le tribunal d'instance a pourtant décidé que le preneur pouvait bénéficier du délai réduit de préavis.

Cette décision est cassée par la Cour de cassation au visa de l'article 15, I de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi ALUR du 24 mars 2014. La Cour rappelle que le motif de réduction du délai de préavis doit être justifié au moment de l'envoi de la lettre de congé.

### Bail et rétroactivité des dispositions de la loi ALUR

(Cass. Civ III : 19.12.19)

La Cour de cassation rappelle que la loi ne dispose que pour l'avenir et n'a point d'effet rétroactif (CC : art. 2).

Ainsi, l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi ALUR du 24 mars 2014, relatif aux congés, n'est pas applicable à un congé

délivré avant son entrée en vigueur, même si celui-ci devait prendre effet après la date d'entrée en vigueur de cette loi.

### Transfert de bail dans le parc HLM et handicap

(Cass. Civ III : 12.12.19)

En cas de décès du locataire, le contrat de location est transféré au conjoint survivant, aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès, au partenaire de PACS, aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès (loi du 6.7.89 : art. 14).

Dans le parc social, ce transfert est soumis à d'autres conditions (loi du 6.7.89 : art. 40) : le bénéficiaire du transfert doit remplir les conditions d'attribution des logements et le logement doit être adapté à la taille du ménage. Il est fait exception aux conditions de ressources et d'adaptation du logement à la taille du ménage pour certaines personnes : le conjoint, le partenaire PACS ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap (Code de l'action sociale : L.114) et les personnes de plus de 65 ans.

La Cour de cassation considère que le travailleur handicapé, au sens de l'article L.52132-1 du Code du travail, bénéficie de cette exception, au même titre que les personnes présentant un handicap.



## Publics en difficulté

### Charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire

(arrêté du 13.1.20 : JO du 15.1.20)

La cohabitation intergénérationnelle solidaire est un mode d'habitat permettant à des personnes âgées de 60 ans et plus (propriétaires ou locataires) d'accueillir dans leur logement un ou plusieurs jeunes de moins de 30 ans, en échange d'une contrepartie financière modeste ainsi que, le cas échéant, de la réalisation (sans but lucratif) de menus services par le jeune. Son régime juridique a été mis en œuvre par la loi ELAN (cf. [Habitat Actualité numéro spécial loi ELAN](#)). Pris en application de ces mesures, l'arrêté du 13 janvier 2020 définit la charte de cohabitation intergénérationnelle solidaire qui précise les objectifs devant être partagés par les cohabitants, ainsi que les structures et associations concernées. La cohabitation mise en œuvre doit ainsi avoir pour objectif de prévenir l'isolement des seniors et contribuer autant que faire se peut à leur maintien à domicile et de permettre aux jeunes d'être accueillis, avec une contrepartie financière modeste, selon des modalités définies dans le contrat de cohabitation. La charte précise également les actions que les

structures et associations s'engagent à mettre en œuvre.

### Surendettement : nouvelle circulaire

(circulaire du 10.1.20)

La procédure de traitement des situations de surendettement vise à apporter des solutions aux difficultés des particuliers ne pouvant plus faire face à leurs échéances de remboursement et, ainsi, à leur permettre de rétablir leur situation financière. Elle participe à la lutte contre l'exclusion sociale.

La circulaire du 10 janvier 2020 annule et remplace la circulaire du 15 décembre 2017 et intègre les récentes évolutions législatives :

- la loi ELAN du 23 novembre 2018 (cf. [Habitat Actualité spécial loi ELAN](#)) qui procède à une articulation entre les procédures de prévention des expulsions locatives et de surendettement. Pour mémoire, en ce qui concerne la procédure de surendettement, les modifications apportées par cette loi ont conduit à la création d'un chapitre IV dédié au sein du Code de la consommation (C. conso : L.714-1, L.722-5 et L.722-16) ;

- la loi du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises (art. 57) qui rappelle que la procédure de rétablissement professionnel est ouverte aux entrepreneurs individuels, personnes physiques, qui n'ont pas de salarié et dont l'actif est inférieur à un certain seuil. Dans ce cadre, les commissions de surendettement sont appelées à en informer les débiteurs professionnels susceptibles d'en bénéficier lors de la notification de l'irrecevabilité de leur dossier.

### **Surendettement : non-respect des mesures homologuées et mesures d'exécution**

(Cass. Civ II : 9.1.20)

Un créancier ne peut pratiquer aucune mesure d'exécution à l'encontre du débiteur tant que le plan de surendettement est en cours.

En l'espèce, le plan de surendettement proposé par la commission de surendettement (comprenant, pour un prêt bancaire, un échéancier de paiement ainsi qu'un effacement partiel de la dette) a été homologué par le tribunal d'instance à la demande du débiteur. À la suite de l'impayé d'une échéance de ce plan, il a été dénoncé par le créancier qui adresse au débiteur un commandement à fin de saisie-vente pour la totalité de la créance.

La Cour d'appel a retenu que l'ouverture d'une procédure de surendettement n'interdisait pas au créancier de se prévaloir de la déchéance du terme selon les dispositions contractuelles et a rejeté la demande d'annulation du commandement du débiteur.

Toutefois, pour la Cour de cassation, en cas d'inexécution par le débiteur des mesures

recommandées et homologuées, le créancier ne recouvre le droit de pratiquer des mesures d'exécution que dans le cas où il est mis fin au plan, soit par une décision du juge statuant en matière de surendettement, soit par l'effet d'une clause résolutoire prévue par ces mesures ou par l'ordonnance les homologuant.

### **Droit de propriété et droit au respect du domicile**

(Cass. Civ III : 28.11.19)

En l'espèce, une commune a assigné en référé expulsion des occupants sans droit ni titre présents sur sa parcelle.

Le juge des référés a rejeté cette demande : si le trouble manifestement illicite est avéré du fait d'une occupation irrégulière des lieux, l'expulsion serait de nature à compromettre l'accès aux droits, notamment, en matière de prise en charge scolaire, d'emploi et d'insertion sociale, de familles ayant établi sur les terrains litigieux leur domicile. L'expulsion a été jugée disproportionnée au regard des droits au respect de la vie privée et familiale des personnes concernées, à la protection de leur domicile et à la préservation de l'intérêt de leurs enfants.

Toutefois, la Cour de cassation rappelle que l'expulsion est la seule mesure de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien occupé illicitement. Dès lors, l'ingérence qui en résulte dans le droit au respect du domicile de l'occupant n'est pas disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété. L'expulsion ne peut être rejetée sur ce motif. Cette décision s'inscrit dans la lignée d'un précédent arrêt (cf. [Habitat Actualité n° 170](#)).



## **Contrats**

### **CCMI et préfabrication**

(décret n° 2020-102 du 6.2.20 : JO du 8.2.20)

La loi ELAN (art. 65) a habilité le Gouvernement à adapter, par voie d'ordonnance, le régime du Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) avec fourniture de plan lorsque le constructeur assure la fabrication, la pose et l'assemblage sur le chantier d'éléments préfabriqués (cf. [Habitat Actualité numéro spécial loi ELAN](#)). Prise en application de cette disposition, l'ordonnance du 30 avril 2019 a précisé des éléments de régime du CCMI dans le cadre de la préfabrication (cf. [Habitat Actualité n° 168](#)).

Le décret du 6 février 2020 complète le dispositif, concernant les modalités d'information du maître d'ouvrage. Outre les mentions prévues par la loi (CCH : L.231-2), le contrat doit préciser la description, avec leur plan et leurs caractéristiques, des éléments préfabriqués qui font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation,

d'ossature, de clos et de couvert de la construction et peuvent intégrer l'isolation et les réserves pour les réseaux divers.

Le contrat doit également détailler les modalités selon lesquelles le constructeur informe le maître de l'ouvrage de l'achèvement et de la bonne exécution de la fabrication de ces éléments :

- soit en le mettant à même de constater ou de faire constater cette fabrication sur le site de production ;
- soit en lui transmettant les éléments permettant d'attester la fabrication des éléments mentionnés et décrits au contrat, identifiables par tout moyen propre à l'entreprise (par exemple : marquage des éléments préfabriqués au nom du maître de l'ouvrage, code barre ou tout autre moyen pertinent d'identification).

Par ailleurs, l'échéancier de règlement du prix est aménagé. Le pourcentage maximum du prix convenu, exigible aux différents stades de la



construction et de la fabrication des éléments préfabriqués d'après l'état d'avancement des travaux, est fixé de la manière suivante :

- 20 % à l'ouverture du chantier, pourcentage incluant éventuellement celui du dépôt de garantie ;
- 25 % à l'achèvement des fondations ;
- 50 % à l'achèvement des éléments préfabriqués ;
- 75 % à l'achèvement, sur le chantier, des cloisons et à la mise hors d'eau et la mise hors d'air ;
- 95 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie, de chauffage et d'enduits extérieurs.

Enfin, les clauses-types applicables au CCMI avec fourniture de plan sont complétées.

Ce nouveau dispositif entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2020.

### Réception judiciaire et CCMI

(Cass. Civ III : 21.11.19)

Les dispositions applicables au CCMI n'imposent pas une réception constatée par écrit. En l'absence d'un formalisme imposé par la loi, la réception de l'ouvrage peut avoir lieu amiablement ou par voie judiciaire.

En revanche, la réception amiable ne se présume pas et doit donc résulter d'un écrit. En l'absence d'un écrit, il est possible de procéder à la réception par voie judiciaire.

### Faculté de rétractation de l'acquéreur professionnel

(Cass. Civ III : 5.12.19)

Le droit de rétractation peut être étendu contractuellement et s'appliquer à un acquéreur professionnel.

En l'espèce, des particuliers ont vendu une maison d'habitation à une société. La promesse de vente comportait une clause donnant mandat exprès au notaire de notifier le droit de rétractation à la société. Cette dernière a exercé la faculté de rétractation prévue au contrat. Les vendeurs ont assigné la société en paiement de la clause pénale, en soutenant qu'elle ne pouvait se rétracter en raison de sa qualité de professionnel. Ils soutenaient en effet que le droit de rétractation ne s'applique qu'à l'acquéreur non professionnel (CCH : L.271-1).

Pour la Cour de cassation, les parties peuvent conférer contractuellement à un acquéreur professionnel la faculté de rétractation. Dès lors que les vendeurs avaient sciemment accepté la clause négociée et qu'ils ne démontraient pas que la clause prévoyant le droit de rétractation était une clause de style, ils ne pouvaient contester le droit de rétractation prévu au contrat.

### Point de départ de la prescription de l'action en garantie du constructeur

(Cass. Civ III : 16.1.20)

Le recours d'un constructeur contre un autre constructeur ou son sous-traitant se prescrit par cinq ans (CC : art. 2224).

En l'espèce, un architecte et un carreleur ont participé à la construction d'un immeuble en 1999. Le syndicat des copropriétaires, maître de l'ouvrage a assigné l'architecte en référé-expertise en 2009, puis le carreleur et son assureur, du fait de l'absence de système d'évacuation des eaux pluviales et de l'existence de traces sur certaines façades de l'immeuble. Un expert a été désigné. Le syndicat a assigné alors l'architecte en indemnisation, lequel a appelé en garantie le carreleur et son assureur en 2014.

Selon les juges du fonds, l'action en garantie de l'architecte contre le carreleur est prescrite. Ils ont jugé que la prescription de dix ans s'appliquait aux recours entre constructeurs, sur le fondement de la responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle (CC : art. 1792-4-3).

La Cour de cassation rappelle que le recours d'un constructeur contre un autre constructeur a pour objet de déterminer la charge définitive de la dette que devra supporter chaque responsable. Elle juge qu'une telle action, qui ne peut être fondée sur la garantie décennale, est de nature contractuelle si les constructeurs sont contractuellement liés et de nature quasi-délictuelle s'ils ne le sont pas. Elle précise que le délai de la prescription de ce recours et son point de départ ne relèvent pas de l'article 1792-4-3 du Code civil, mais de l'article 2224. Le recours se prescrit donc par cinq ans à compter du jour où le constructeur a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Enfin, la Cour de cassation rappelle que l'assignation en référé-expertise délivrée par le maître de l'ouvrage à l'entrepreneur principal met en cause la responsabilité de ce dernier et constitue le point de départ du délai de son action récursoire à l'encontre des sous-traitants. Ainsi, l'action des requérants n'était pas prescrite.

### Prescription civile : application de la loi dans le temps

(Cass. Civ III : 16.1.20)

L'action dirigée contre le sous-traitant par un tiers à l'opération de construction est soumise aux règles de droit commun de la prescription et non à la prescription de dix ans (CC : art. 2270-2 devenu art. 1792-4-2).

En l'espèce, une entreprise confie à un sous-traitant la rénovation de la couverture d'un bâtiment de stockage. Les matériaux sont fournis par une troisième entreprise. Les travaux sont réceptionnés en 2001. En 2007, une expertise judiciaire, à laquelle sont également appelés le locataire exploitant et la société chargée des opérations de manutention dans

le bâtiment, est ordonnée après la constatation de fissures sur les travaux réalisés. En 2014, ces deux derniers assignent le sous-traitant et le fournisseur des matériaux en réparation de leurs préjudices.

Pour la Cour de cassation, l'action en responsabilité spécifique, soumise au délai de prescription de dix ans n'est pas ouverte aux tiers à l'opération de construire. L'action de ces tiers en responsabilité est de nature extracontractuelle et se prescrit dans les

conditions de droit commun : avant la réforme de la prescription (loi du 17.6.08), le délai de prescription était de dix ans à compter de la manifestation du dommage ou de son aggravation. Depuis, le délai est réduit à cinq ans. Ce nouveau délai s'applique depuis la réforme, sans que la durée totale de la prescription ne puisse excéder dix ans (CC : art. 2222).

## Assurance construction / Assurance habitation

### Fonds de prévention des risques naturels majeurs

(décret n° 2019-1301 du 5.12.19 : JO du 7.12.19)

Le décret du 5 décembre 2019 double la participation du Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM), dit « Fonds Barnier » passant ainsi à 80 %, pour financer les travaux de réduction de la vulnérabilité aux inondations des habitations (Code de l'environnement : R.561-15).

Ainsi, pour les biens à usage professionnel, le fonds peut financer 20 % des dépenses éligibles, pour les études et travaux de prévention des risques naturels. Pour les biens à usage d'habitation ou à usage mixte, le fonds pourra financer :

- 80 % des dépenses éligibles réalisées pour les études et travaux de prévention des inondations rendus obligatoires par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ;
- 40 % des dépenses éligibles pour les études et travaux de prévention des autres risques naturels.

Le décret est entré en vigueur le 8 décembre 2019.

### Application de la garantie décennale de l'architecte

(Cass. Civ III : 21.11.19)

En l'espèce, une Société civile immobilière (SCI) a fait construire un garage sur un terrain, dont elle a elle-même réalisé le remblai avec des matériaux acquis auprès d'une entreprise tierce. À la suite d'un soulèvement du sol et de fissures sur le dallage, la SCI a assigné les intervenants en réparation des désordres.

En défense, l'architecte a soutenu qu'il était seulement tenu d'établir le dossier de permis de construire et qu'il n'était pas tenu de réaliser des travaux de reconnaissance des sols.

Toutefois, pour la Cour de cassation, l'architecte, auteur du projet architectural, devait proposer un projet réalisable, tenant compte des contraintes du sol. Ainsi, la mauvaise qualité des remblais, mis en œuvre avant son intervention, était la cause exclusive des désordres compromettant la solidité de l'ouvrage, par conséquent l'architecte engage sa responsabilité décennale.

## Copropriété

### Plafond du livret A applicable au syndicat des copropriétaires

(décret n° 2020-93 du 5.2.20 : JO du 7.2.20)

Pris en application de la loi ALUR (cf. [Habitat Actualité spécial loi ALUR](#)), le décret du 5 février 2020 précise que le plafond des livrets A détenus par des syndicats de copropriétaires est fixé en fonction du nombre de lots de la copropriété. Ainsi, pour les copropriétés dont le nombre de lots affectés à usage de logement, de bureau ou de commerce est supérieur à 100, ce plafond est porté à 100 000 euros. Pour les autres copropriétés, il s'élève à 76 500 euros.

Pour solliciter le plafond majoré, le syndicat des copropriétaires doit accompagner sa demande de la fiche synthétique de la copropriété (loi du 10.7.65 :

art. 8-2). À défaut, le plafond de 76 500 euros lui est applicable.

Ces dispositions entrent en vigueur au 1<sup>er</sup> avril 2020.

### Impayés de charges et mandataire successoral

(Cass. Civ III : 17.10.19)

Un mandataire successoral est une personne désignée par le juge afin d'administrer provisoirement la succession, en raison de l'inertie, de la carence ou de la faute d'un ou de plusieurs héritiers dans cette administration, de leur mésentente, d'une opposition d'intérêts entre eux ou de la complexité de la situation successorale (CC : art. 813-1). Le syndic peut demander la désignation d'un mandataire successoral en cas de mésentente entre héritiers pour obtenir le recouvrement des charges impayées depuis le décès du copropriétaire.

En l'espèce, un copropriétaire décède en laissant cinq enfants et en instituant l'un d'eux légataire universel.

Ce dernier, qui a seul la qualité de copropriétaire, est en désaccord avec les autres héritiers. En effet, il conteste le paiement des charges de copropriété, qu'il refuse de payer depuis plusieurs années, entraînant une dégradation de l'immeuble. Le syndic agit alors en désignation d'un mandataire successoral.

La Cour de cassation rappelle que la demande de désignation d'un mandataire successoral peut émaner d'un héritier ou de toute personne qui assurerait l'administration du patrimoine du défunt et qu'elle n'est pas limitée aux successions indivises. Après avoir relevé l'inertie et la carence du légataire universel, traduisant sa mauvaise gestion, ainsi que la diminution du patrimoine successoral, compromettant l'intérêt commun des héritiers, la désignation d'un mandataire successoral était possible.



## Qualité de l'habitat

### Réécriture du livre 1<sup>er</sup> du CCH

(ordonnance n° 2020-71 du 29.1.20 : JO du 31.1.20)

L'ordonnance du 29 janvier 2020 est prise sur le fondement de la loi du 10 septembre 2018 pour un État au service d'une société de confiance, dite « loi ESSOC » (art. 49, II), habilitant le gouvernement à prendre des mesures visant à faciliter la réalisation des projets de construction.

Pour ce faire, le législateur a fixé les deux objectifs suivants :

- prévoir la possibilité de plein droit pour le maître d'ouvrage de bâtiments de satisfaire à ses obligations en matière de construction, s'il apporte la preuve qu'il parvient, par les moyens qu'il entend mettre en œuvre, à des résultats équivalents à ceux découlant de l'application des normes de référence ;
- adopter une rédaction des règles de construction applicables propre à l'éclairer sur les obligations qui lui incombent, notamment par l'identification des objectifs poursuivis.

À cette fin, les objectifs généraux des règles de construction sont identifiés par l'ordonnance, qui renvoie au pouvoir réglementaire la définition des résultats minimaux à atteindre. L'ordonnance propose de passer d'une logique de moyen à une logique de résultat, afin de redonner une lisibilité et une cohérence aux règles de construction, ainsi que de réduire les coûts de la construction en favorisant l'innovation et la qualité dans les bâtiments.

Elle fait suite à une première ordonnance, publiée le 31 octobre 2018 et prise également sur le fondement de la loi ESSOC (art. 49 I) permettant la mise en œuvre de solutions techniques présentant des résultats équivalents aux règles de construction prévues par le Code de la construction de l'habitation (CCH) dans certains domaines. Elle avait introduit l'expérimentation d'une démarche d'innovation, qui désormais, avec la présente ordonnance, est généralisée.

Auparavant, les régimes applicables aux bâtiments neufs et existants dépendaient du champ technique dans lequel ils s'inscrivaient. Désormais, en harmonisant la rédaction des règles applicables aux

différents champs techniques, tout en laissant place à l'innovation, il est affirmé que toute solution technique peut être mise en œuvre dès lors qu'elle respecte les objectifs généraux prévus par la loi :

- si des résultats minimaux à atteindre sont fixés par voie réglementaire, le maître d'ouvrage justifie du respect de l'objectif général par la preuve de l'atteinte de ces résultats minimaux, selon les modalités propres au champ technique correspondant. La mise en œuvre d'une solution technique définie par voie réglementaire le dispense toutefois d'apporter cette preuve ;
- si les résultats minimaux à atteindre ne sont pas fixés par la réglementation, le maître d'ouvrage justifie du respect de l'objectif général par le recours :
  - soit à une « solution de référence » définie par voie réglementaire,
  - soit à une autre solution, qualifiée de « solution d'effet équivalent ».

Le recours à une solution d'effet équivalent constitue une nouvelle manière de respecter la réglementation. Le livre 1<sup>er</sup> du CCH est restructuré en distinguant les règles de construction des autres dispositions plus générales relatives à l'acte de construire.

### CEE : prolongation de la quatrième période, modification de fiches d'opérations standardisées et validation d'un nouveau programme

(décret n° 2019-1320 du 9.12.19 : JO du 11.12.19 / arrêté du 22.11.19 : JO du 11.12.19 / arrêté du 9.12.19 : JO du 11.12.19 / arrêté du 10.1.20 : JO du 30.1.20 / arrêté du 24.1.20 : JO du 2.2.20)

Le décret du 9 décembre 2019 prolonge la quatrième période du dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE) d'une année supplémentaire, jusqu'au 31 décembre 2020. Par ailleurs, l'article 4 du décret modifie l'article R.221-5 du Code de l'énergie en prévoyant désormais qu'une demande de CEE doit être présentée après l'achèvement d'une opération d'économie d'énergie dans un délai maximum fixé à 12 mois après la date d'achèvement d'une opération.

par arrêté, ne pouvant être inférieur à six mois. Pour mémoire, jusqu'alors, une demande de CEE ne pouvait porter que sur des actions achevées moins d'un an avant la date de cette demande.

Le décret précise que les CEE sont cumulables avec les aides de l'ADEME pour les opérations d'économies d'énergie liées à l'installation d'équipements permettant le remplacement d'une source d'énergie non renouvelable par une source d'énergie renouvelable ou de récupération pour la production de chaleur.

Parallèlement, l'arrêté du 9 décembre 2019 permet d'articuler les CEE avec les aides de l'ADEME versées pour assurer le développement de réseaux de chaleur. Il modifie ainsi l'arrêté du 4 septembre 2014 qui fixe la liste des éléments d'une demande de CEE et les documents à archiver par le demandeur.

L'arrêté 22 décembre 2019 prolonge le programme PRO-INFO-PE-01 dénommé « Slime » jusqu'au 31 décembre 2020 et valide le programme PRO-INFO-PE-02 « SLIME-Pacte-15 % » en tant que programme d'accompagnement en faveur des économies d'énergie pour les ménages en situation de précarité énergétique, jusqu'au 31 décembre 2021. L'arrêté relève par ailleurs le plafond du programme PRO-INNO-08, dans le cadre de la quatrième période du dispositif des CEE. Désormais, le volume total de CEE délivrés dans le cadre de ce programme n'excède pas 60 TWh cumac.

L'arrêté du 10 janvier 2020 modifie l'arrêté du 22 décembre 2014. Pour mémoire, des fiches sont associées à certaines opérations d'amélioration de la performance énergétique et établissent les forfaits d'économies d'énergie afférentes. Chaque fiche prévoit également la partie A de l'attestation sur l'honneur fixant la liste des éléments d'une demande de CEE et les documents à archiver par le demandeur. Cet arrêté crée des nouvelles fiches d'opérations standardisées et modifie des fiches d'opérations standardisées publiées précédemment. Les fiches d'opérations standardisées d'économies d'énergie AGRI-TH-116 et RES-CH-101 sont abrogées.

L'arrêté du 24 janvier 2020 valide le nouveau programme « Améliorer, Rénover et favoriser la Transition des Maisons individuelles pour une Utilisation Rationnelle de l'Énergie » (Art-Mure) éligible aux CEE. Celui-ci vise à développer une méthodologie et un outil pour la réalisation d'un Diagnostic thermique et énergétique (DPE) personnalisé, au sein de maisons individuelles situées à La Réunion. Ce programme CEE relève des 13 programmes retenus par le ministère en décembre 2019, consacrés à la mobilité et à l'outre-mer. L'objectif du programme est de développer un outil de calcul expérimenté, en premier lieu, sur 100 maisons individuelles, puis déployé à l'échelle de 3 000 maisons individuelles sur trois ans. Les contributions à ce programme ouvrent droit à la délivrance de CEE pour les versements effectués du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2022. Le volume

des CEE délivrés n'excède pas 593 gigawattheures cumulés actualisés (GWh cumac) sur la période 2020-2022. Le montant du CEE est fixé à 5 euros par mégawattheure (MWh) cumac.

### Modification des définitions des opérations standardisées d'économies d'énergie

(arrêté du 10.1.20 : JO du 30.1.20)

Pour mémoire, les opérations standardisées d'économies d'énergie correspondent à des opérations couramment réalisées pour lesquelles une valeur forfaitaire de CEE a été définie. L'arrêté du 10 janvier 2020 modifie l'arrêté du 22 décembre 2014 qui définissait ces opérations standardisées. En effet, des fiches déterminant les valeurs forfaitaires d'économies d'énergie correspondantes aux opérations standardisées y sont associées.

Certaines de ces fiches sont modifiées et remplacent les précédentes pour les opérations engagées à compter du 1<sup>er</sup> avril 2020. Elles concernent notamment la rénovation globale d'un bâtiment résidentiel, les systèmes de ventilation double flux autoréglable ou modulé à haute performance, la ventilation mécanique simple flux hygro-réglable et la ventilation hybride hygro-réglable, les robinets thermostatiques, les radiateurs basse température pour un chauffage central.

D'autres fiches, nouvellement créées, sont applicables aux opérations standardisées d'économies d'énergie engagées à partir de l'entrée en vigueur de l'arrêté. Enfin, deux fiches sont abrogées.

### Tarifs réglementés de vente de l'électricité

(arrêtés du 12.12.19 : JO du 13.12.19, texte n° 13 et texte n° 14)

Pour rappel, la loi relative à l'énergie et au climat du 8 novembre 2019 (art. 64) a limité la liste des personnes pouvant bénéficier des Tarifs réglementés de vente (TRV) de l'électricité (cf. [Analyse juridique n° 2019-17](#)). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, seuls les consommateurs finals domestiques (particuliers et syndicat de copropriétaires d'un immeuble à usage d'habitation) et les consommateurs finals non domestiques qui emploient moins de dix personnes et dont le chiffre d'affaires, les recettes ou le total de bilan annuels n'excèdent pas deux millions d'euros peuvent profiter de ces tarifs.

Un premier arrêté du 12 décembre 2019 précise les conditions d'éligibilité auxquelles doivent répondre ces consommateurs non domestiques pour bénéficier de ces tarifs.

Un second arrêté a pour objet de définir les conditions dans lesquelles ces consommateurs perdant leur éligibilité aux tarifs réglementés seront informés du changement de la réglementation applicable, notamment les mentions que les futures factures devront comporter. En outre, il prévoit que les fournisseurs d'électricité devront informer les clients lors de tout échange téléphonique de la fin de

leur éligibilité aux tarifs réglementés, de la disponibilité d'offres de marché chez les fournisseurs de leurs choix et de l'existence de comparateur des offres. De plus, les pages du site internet public des fournisseurs doivent mentionner ce changement. Il précise que toutes ces informations doivent être fournies de façon neutre et compréhensible. Les clients non éligibles devront souscrire, avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021, une offre de marché auprès du fournisseur de leur choix (pour les collectivités : « dans le respect des règles de la commande publique »).

### Fixation des différents barèmes des tarifs réglementés de vente de l'électricité

(décisions du 29.1.20 : JO du 31.1.20, texte n° 14, texte n° 16, texte n° 17 et texte n° 18)

Les barèmes de ces tarifs applicables dans les zones non interconnectées au réseau métropolitain continental, aux consommateurs non résidentiels et résidentiels en France métropolitaine continentale ont été fixés par différentes décisions du 29 janvier 2020. De même, les barèmes des tarifs réglementés de vente d'électricité Jaunes et Verts applicables aux consommateurs en France métropolitaine continentale sont précisés.

### Tarifs réglementés de vente de gaz

(délibération n° 2019-225 du 17.10.19 : JO du 27.10.19)

Lorsqu'une modification du barème des tarifs réglementés de vente de gaz a lieu, la Commission de régulation de l'énergie (CRE) doit être saisie par le fournisseur de gaz naturel (Code de l'énergie : R.445-5). Ainsi, le 3 octobre 2019, elle a été saisie d'une proposition de barème pour les tarifs réglementés de vente de gaz naturel en distribution publique pour le mois de novembre 2019.

Le nouveau barème du mois de novembre 2019 correspond à une hausse du tarif moyen hors taxe de 1,6 € / Mwh, soit une hausse de 0,3 % par rapport au mois d'octobre 2019. Cette hausse du tarif correspond à une hausse du coût d'approvisionnement du fournisseur de 3,0 € / MWh et à une baisse de 1,4 € / MWh du terme fixe de lissage. La CRE a vérifié que l'évolution des coûts d'approvisionnement correspond à la hausse annoncée et que la baisse du terme fixe de lissage soit effective. Elle a également fait état de la répercussion de la hausse dans les barèmes. Enfin, elle a vérifié la conformité du barème proposé par le fournisseur à la formule tarifaire et a constaté qu'il y était conforme.

### Caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux

(arrêté du 2.1.20 : JO du 8.1.20)

L'arrêté du 2 janvier 2020 détermine les modalités d'application des règles relatives aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments, en matière notamment de

chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire, d'éclairage... Il permet de reconduire, jusqu'à la mise en œuvre de la future réglementation environnementale des bâtiments neufs « RE 2020 », d'ici un an, la dérogation dont bénéficient les logements collectifs. Ainsi, les bâtiments ou parties de bâtiment ayant fait l'objet d'une demande de permis ou d'une déclaration préalable déposée avant le 31 décembre 2020 continuent de bénéficier des formules de calcul.

Cette mesure autorise les logements collectifs à consommer 15 % de plus d'énergie par m<sup>2</sup> que les maisons individuelles. Une période transitoire est instituée pour permettre une appropriation progressive de la réglementation, en fixant un objectif de 57,5 kWh/m<sup>2</sup>/an au lieu de 50 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Il prévoit notamment deux formules déterminant la consommation conventionnelle maximale d'énergie primaire du bâtiment ou de la partie de bâtiment (dit Cepmax). La première est applicable aux bâtiments ou parties de bâtiments hors les bâtiments collectifs d'habitation ayant fait l'objet d'une demande de permis ou d'une déclaration préalable déposée avant le 31 décembre 2019. La deuxième formule concerne ces derniers.

### Repérage de l'amiante avant certaines opérations réalisées dans les immeubles bâtis

(arrêté du 23.1.20 : JO du 30.1.20)

L'arrêté du 23 janvier 2020 définit les compétences et les conditions de certification des opérateurs de repérage de l'amiante avant certaines opérations réalisées dans les immeubles bâtis. Pour mémoire, un premier arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de cette certification a été annulé par le Conseil d'État le 24 juillet 2019, au motif qu'il rendait obligatoire le respect d'une norme non accessible gratuitement (sur les conséquences de cette décision, cf. [Habitat Actualité n° 171](#)).

Le présent arrêté prévoit une période transitoire d'entrée en vigueur des dispositions exigeant de confier les missions de repérage de l'amiante avant travaux portant sur les immeubles bâtis à des opérateurs de repérage titulaires d'une certification avec mention.

### Diagnostic de performance énergétique erroné et réparation du préjudice

(Cass. Civ III : 21.11.19)

L'erreur commise dans un Diagnostic de performance énergétique (DPE) n'est indemnisée qu'au titre de la perte de chance de négocier une réduction du prix de vente.

Le DPE, figurant au Dossier de diagnostic technique (DDT), est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, exprimée en énergie primaire et finale, pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment. La loi précise que cette pièce, contrairement aux autres éléments du DDT, n'a

qu'une valeur informative et que l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations qui y sont contenues (CCH : L.271-4). En l'espèce, lors d'une vente d'une maison d'habitation pour laquelle le DPE s'est révélé être erroné, les vendeurs, le diagnostiqueur et son assureur ont été assignés en résolution de la vente sur le fondement de la garantie des vices cachés.

La Cour de cassation reconnaît la seule responsabilité du diagnostiqueur en raison de sa faute, mais s'agissant d'un document informatif, le préjudice subi par les acquéreurs du fait de cette information erronée ne consiste pas dans le coût de l'isolation requise pour satisfaire à la performance énergétique annoncée. Seule la perte de chance de négocier une réduction du prix de vente peut être réparée.

## Urbanisme

### Contrôle économique et financier de l'ANRU

(décret n° 2020-11 du 7.1.20 : JO du 9.1.20)

La loi ELAN (art. 89 et 90) a modifié la nature du contrôle exercé par l'État sur l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) (cf. [Habitat Actualité numéro spécial loi ELAN](#)). Le décret du 7 janvier 2020 définit les modalités spécifiques du contrôle de l'État sur l'agence. Il incombe à la direction générale des collectivités locales d'assurer le contrôle économique et financier de l'État sur l'ANRU. Le décret précise ensuite les conditions de ce contrôle : cette direction exerce une mission de veille et d'analyse des risques financiers directs et indirects et apprécie la performance de l'ANRU au regard de ses missions, de ses objectifs et de ses moyens. Elle met notamment en œuvre le programme de contrôle approuvé par le ministre chargé de la politique de la ville, après l'avoir transmis à l'agence.

### Destinations des constructions : modification de la définition des sous-destinations

(décret n° 2020-78 et arrêté du 31.1.20 : JO du 1.2.20)

Les Plans locaux d'urbanisme (PLU) ou les documents en tenant lieu peuvent préciser l'usage des constructions qu'ils autorisent.

Le Code de l'urbanisme distingue cinq destinations (exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire), elles-mêmes subdivisées en 20 sous-destinations, dont celle intitulée « hébergement hôtelier et touristique ».

Le décret du 31 janvier 2020 modifie l'intitulé de cette sous-destination afin d'introduire une distinction au sein de ce type d'hébergement : d'une part, les hôtels et, d'autre part, les autres hébergements touristiques, permettant ainsi aux documents d'urbanisme de prévoir des règles différenciées selon les deux types d'hébergement.

L'arrêté du même jour définit les deux nouvelles sous-destinations :

- la sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de

passage (qui n'y élit pas domicile, sauf exception) des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services ;

- la sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs

### Action en démolition en zone inondable

(Cass. Civ III : 16.1.20)

À la suite de la destruction de son pavillon par un incendie, le demandeur qui s'est vu refuser plusieurs permis de construire, a procédé à la reconstruction de celui-ci. Toutefois, la mairie en demande la démolition. La Cour de cassation relève que la démolition d'une construction peut se justifier par le « besoin social impérieux de préserver la sécurité des personnes exposées à un risque naturel d'inondation et d'éviter toute construction nouvelle ou reconstruction à l'intérieur des zones inondables soumises aux aléas les plus forts ».

### Action en démolition et respect de la vie privée et familiale et du domicile

(Cass. Civ III : 16.1.20)

Une commune a assigné en référé les occupants d'une parcelle pour obtenir la démolition de divers aménagements et d'un chalet en bois qu'ils avaient réalisés sur un terrain classé en zone naturelle et dans lequel la famille résidait, ainsi que leur expulsion.

La Cour d'appel a accueilli la demande en démolition de la commune, en retenant que le droit au respect de la vie privée et familiale et du domicile ne faisait pas obstacle à la protection de l'environnement par les dispositions d'urbanisme impératives, destinées à préserver l'intérêt public de la commune et de ses habitants. Pour les juges du fond, les droits fondamentaux ne sauraient ôter le caractère manifestement illicite au trouble que constitue la violation répétée et en toute connaissance de cause des règles d'urbanisme en vigueur. Ainsi, les

mesures de démolition et d'expulsion paraissaient justifiées.

Toutefois, la Cour de cassation casse cette décision : les juges auraient dû rechercher si les mesures ordonnées étaient proportionnées au regard du droit au respect de la vie privée et familiale et du domicile.

### **Infraction à autorisation d'urbanisme et absence de contestation de la déclaration d'achèvement**

(Cass. Crim : 3.12.19)

L'absence de contestation de la déclaration d'achèvement et de l'attestation de conformité est sans effet sur la caractérisation de l'infraction à une autorisation d'urbanisme.

En l'espèce, un permis de construire pour la réalisation d'un bâtiment d'habitation de deux logements a été délivré. Le pétitionnaire n'a pas respecté l'autorisation obtenue en créant trois logements au lieu de deux. À la suite du dépôt de la déclaration d'achèvement de chantier, la commune n'a pas contesté celle-ci dans le délai de trois mois.

L'infraction n'est découverte qu'à l'occasion d'un projet de vente et de division des logements.

La Cour de cassation considère que la déclaration d'achèvement de chantier et l'attestation de non-contestation de conformité sont des documents qui n'ont pas d'effet sur l'action publique. En conséquence, l'autorisation obtenue ne pouvait être considérée comme ayant épuisé ses effets et la construction d'un troisième logement non prévu au permis de construire ne pouvait être dispensée de permis de construire comme constitutif de travaux nouveaux sur existant.

Elle reconnaît par ailleurs que l'infraction de violation du Plan local d'urbanisme (PLU) est constituée dès lors que les éléments matériels de la violation du permis délivré et celle de la violation du plan étaient distincts. La construction irrégulière de trois logements impliquait, selon la Cour, la création de places de stationnement supplémentaires conformément au PLU.



## **Professionnels**

### **Répertoire des logements sociaux**

(arrêté du 23.12.19 : JO du 30.1.20)

L'arrêté du 23 décembre 2019 modifie le contenu du fichier d'information transmis chaque année par les bailleurs sociaux au service statistique ministériel du logement pour l'actualisation du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS).

### **Agrément des sociétés de vente HLM**

(arrêté du 10.1.20 : JO du 16.1.20)

La loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 88) a mis en place d'une nouvelle catégorie d'organisme HLM : les Sociétés de vente d'HLM (cf. [Habitat Actualité numéro spécial loi ELAN](#)). Le décret du 3 septembre 2019 a créé les clauses-types de ces sociétés et a précisé leurs compétences (décret n° 2019-929 du 3.9.19 / cf. [Habitat Actualité n° 169](#)).

L'arrêté du 10 janvier 2020 précise le contenu du dossier de demande d'agrément, en distinguant selon les statuts : sociétés anonymes HLM, sociétés anonymes coopératives de production d'HLM ou sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'HLM.

Parmi les éléments obligatoires, sont notamment visés :

- les statuts de la société ;
- la délibération des instances dirigeantes sollicitant l'agrément ;
- la composition du conseil d'administration ou du conseil de surveillance et le procès-verbal de

l'assemblée générale ayant désigné leurs membres ;

- les comptes annuels des trois dernières exercices clos, sauf si la société a été créée plus récemment ou est en voie de constitution, etc.

### **Solvabilité de l'acquéreur et devoir de conseil de l'agent immobilier**

(Cass. Civ I : 11.12.19)

Dans le cadre de son devoir de conseil, l'agent immobilier doit alerter les vendeurs du risque d'insolvabilité de l'acquéreur qu'il présente.

En l'espèce, un acquéreur, dont la promesse de vente ne comportait pas de condition suspensive relative au prêt, ne s'est pas présenté à la date prévue pour la réitération de la vente par acte authentique. La demande d'indemnisation formulée par les vendeurs à l'encontre de l'agent immobilier a été rejetée par la Cour d'appel, au motif que les éléments liés à la solvabilité de l'acquéreur (âge, profession, ressources) étaient connus des vendeurs. Ils étaient libres de ne pas contracter, s'ils estimaient les garanties insuffisantes. Enfin, un agent immobilier ne disposait pas de plus de moyens qu'un simple particulier pour vérifier la solvabilité réelle de l'acquéreur.

Cette position est sanctionnée par la Cour de cassation : l'agent immobilier n'avait pas justifié du conseil apporté aux vendeurs de prendre des garanties ou de les avoir mis en garde contre le risque d'insolvabilité de l'acquéreur.

## ▼ Droit général

### Réforme de la justice

(décret n° 2019-1333 du 11.12.19 : JO du 12.12.19 / décret n° 2019-1502 du 30.12.19 : JO du 31.12.19)

Le décret du 11 décembre 2019 tire les conséquences de la loi du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice (cf. [Analyse juridique n° 2019-04](#)), notamment quant à la création du Tribunal judiciaire (TJ), qui remplace, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, le Tribunal d'instance (TI) et le Tribunal de grande instance (TGI).

Parmi les mesures significatives :

#### Unification des modes de saisine

Les modes de saisine de la juridiction sont simplifiés. Seules deux modes de saisine sont conservés : l'assignation et la requête. La déclaration au greffe et la présentation volontaire des parties sont supprimées. Ainsi, l'article 750 du CPC prévoit que la demande en justice soit formée par assignation. Elle peut aussi être formée par requête lorsque le montant de la demande n'excède pas 5 000 euros ou dans certaines matières fixées par la loi et le règlement, notamment pour une demande relative à un bail d'habitation ou à un crédit à la consommation. Dans tous les cas, la juridiction peut être saisie par une requête conjointe.

#### Développement des modes amiable de résolution des litiges

Lorsque la demande n'excède pas 5 000 euros ou lorsqu'elle a trait à un conflit de voisinage, les parties sont tenues de recourir à un mode alternatif de résolution des litiges (conciliation, médiation ou de convention de procédure participative) avant de porter leur affaire devant le TJ. Cette exigence est imposée à peine d'irrecevabilité de la demande (CPC : art. 750-1).

Le décret définit également la notion de conflits de voisinage : il s'agit des matières qui relevaient de la compétence de l'ancien TI : actions en bornage, relatives à la distance et l'usage des lieux pour les plantations ou l'élagage d'arbres ou de haies, au curage des fossés... (COJ : R.211-3-4 et R.211-3-8). Dans certains cas, il est fait exception à l'obligation de tentative préalable de résolution amiable :

- si l'une des parties sollicite l'homologation d'un accord ;
- lorsque l'exercice d'un recours préalable est imposé auprès de l'auteur de la décision ;
- lorsque le juge a l'obligation de procéder à une tentative de conciliation ;
- l'existence d'un « motif légitime ».

La notion de « motif légitime » est définie. Le demandeur peut invoquer un tel motif :

- lorsqu'il est dans une situation d'urgence manifeste ;

- lorsque les circonstances rendent impossible une telle tentative (par exemple lorsque le défendeur habite à l'étranger) ;
- lorsque la décision sollicitée doit être prise au terme d'une procédure non contradictoire (une ordonnance sur requête ou une injonction de payer par exemple) ;
- en cas d'indisponibilité de conciliateurs de justice rendant impossible l'organisation de la première réunion de conciliation dans un délai manifestement excessif au regard de la nature et des enjeux du litige.

#### Assouplissement du régime de la convention de procédure participative

Le décret rend plus attractive la procédure participative (CPC : art. 776) et valorise ensuite l'acte contresigné par avocat (CPC : art. 1546-3) qui pourra désormais avoir lieu en dehors de toute procédure participative.

#### Procédure sans audience devant le TJ

Devant le TJ, la procédure peut, à l'initiative des parties lorsqu'elles en sont expressément d'accord, se dérouler sans audience (COJ : L.212-5-1). En procédure orale, le dispositif est novateur puisqu'il permet au juge d'organiser les échanges écrits entre les parties, par lettres recommandées, ainsi que la communication du dossier au tribunal, sans qu'une première comparution des parties à l'audience ne soit requise. Le juge communiquera également, au terme des échanges, la date de délibéré de l'affaire, sans organiser d'audience de plaidoiries (CPC : art. 828, 829 et 831). Quelle que soit la procédure, la formation de jugement, dans le cadre de son délibéré, peut toujours décider, au regard des pièces ou si une partie lui demande, que la tenue d'une audience s'impose en ordonnant une réouverture des débats (CPC : art. 444).

#### Extension de la représentation obligatoire par avocat

En première instance, la représentation par avocat est obligatoire en matière d'expropriation, de révision des baux commerciaux, dans les procédures fiscales devant les juridictions civiles, en matière familiale dans la procédure de révision de la prestation compensatoire et de retrait total ou partiel de l'autorité parentale ou de délaissement parental, ainsi que, lorsque le montant de la demande est supérieur à 10 000 euros, devant le tribunal de commerce, le juge de l'exécution et le tribunal judiciaire saisi en référé ou au fond. Les saisies des rémunérations, les procédures collectives et les matières relevant du juge des contentieux de la protection (dont le contentieux relatif aux baux d'habitation) restent sans représentation obligatoire.



En appel, la représentation par avocat est désormais obligatoire en matière de retrait total ou partiel de l'autorité parentale ou de délaissement parental. Les matières relevant de la compétence exclusive du tribunal judiciaire, qui sont prévues à l'article R.211-3-26 du Code de l'organisation judiciaire, ne sont pas toutes soumises à la représentation obligatoire par avocat.

Pour ces matières, le fait que la représentation par avocat soit obligatoire ou non dépend de la matière concernée, et non du montant de la demande. À titre d'exemple, pour les successions, la représentation par avocat sera toujours obligatoire, même si le montant en cause est inférieur à 10 000 euros. Inversement, pour les matières pour lesquelles la représentation par avocat n'est pas obligatoire, l'obligation de représentation ne s'appliquera jamais, quel que soit le montant de la demande (même si elle est supérieure à 10 000 €).

### Exécution provisoire

Le décret consacre en principe l'exécution provisoire des décisions de justice (CPC : art. 514). Toutes les décisions rendues par les juridictions civiles bénéficient donc de l'exécution provisoire de droit, sauf exceptions tenant à la matière considérée, ce qui est le cas par exemple, devant le TJ, des décisions en matière de nationalité, de rectification et d'annulation judiciaire des actes d'état civil, des décisions du juge aux affaires familiales en matière de divorce, de séparation de corps, de liquidation des régimes matrimoniaux et des indivisions entre personnes liées par un PACS ou entre concubins, etc.

Le chapitre IV du titre XV du livre I<sup>er</sup> du CPC, relatif à l'exécution provisoire, est désormais scindé en trois sections : « l'exécution provisoire de droit », « l'exécution provisoire facultative » et « dispositions communes ».

### Mesures réglementaires nécessaires à l'application de la réforme (décret du 30.12.19)

Le décret du 30 décembre 2019 définit les modalités de recrutement, le statut, les conditions d'emploi et les attributions des juristes assistants, les modalités de rémunération des magistrats honoraires et les modalités de protection des pièces couvertes par le secret des affaires devant le juge administratif. Il fixe en outre la juridiction compétente pour statuer sur une demande d'exécution d'un jugement frappé d'appel ou d'un pourvoi en cassation.

### Procédure simplifiée de recouvrement des petites créances

(décret n° 2019-1333 du 11.12.19 : JO du 12.12.19 / arrêté du 24.12.19 : JO du 29.12.19)

La procédure de recouvrement des petites créances permet à un huissier de justice de délivrer un titre exécutoire et d'aboutir au règlement d'un litige sans autre formalité. Pour recourir à cette procédure, le créancier et le débiteur doivent s'être mis d'accord sur le montant et les modalités du paiement de la

dette. Cette procédure ne remet pas en cause le lien contractuel. En matière locative par exemple, elle n'entraîne pas la résiliation du bail ou l'expulsion du locataire.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, cette procédure simplifiée peut être mise en œuvre pour obtenir le paiement d'une dette qui n'excède pas 5 000 euros (4 000 € auparavant) et l'huissier de justice peut inviter le débiteur à participer à la procédure simplifiée par message électronique, l'envoi par Lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) demeurant possible.

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2016-12*

### Taux de l'intérêt légal

(arrêté du 23.12.19 : JO du 26.12.19)

L'arrêté du 23 décembre 2019 fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1<sup>er</sup> semestre 2020.

Pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, il s'élève à 3,15 % (au lieu de 3,26 % au second semestre de l'année 2019). Pour tous les autres cas, le taux d'intérêt légal est fixé à 0,87 % (taux identique à celui applicable au second semestre de l'année 2019).

Ces mesures entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et seront applicables jusqu'au 30 juin 2020.

### Risque d'effondrement d'un mur de soutènement et troubles de voisinage

(Cass. Civ II : 24.10.19)

Le propriétaire du mur peut être condamné à effectuer des travaux de réparation pour remédier à la menace d'effondrement.

En l'espèce, un particulier avait réalisé des travaux de terrassement sur son terrain pentu. Son voisin l'assigne en invoquant un risque d'effondrement aux fins d'obtenir sa condamnation à effectuer les travaux nécessaires à faire cesser le trouble ainsi que des dommages et intérêts. Une expertise judiciaire confirme le risque et les manquements aux règles de construction. Les juges du fond accueillent favorablement la requête du voisin. Le pourvoi formé par le constructeur est rejeté. La Cour de cassation considère en effet que le risque d'effondrement et le défaut manifeste de mise en œuvre d'un ouvrage de gros œuvre répondant à la contrainte impérative de maîtrise des talus et des eaux excédaient les inconvénients normaux de voisinage.

### Réforme de la prescription et trouble de voisinage

(Cass. Civ III : 16.1.20)

L'action en responsabilité fondée sur un trouble anormal du voisinage est une action en responsabilité civile extracontractuelle.

En l'espèce, une société a procédé à des travaux de construction de logements. À la suite de désordres occasionnés aux propriétés voisines par une décompression de terrain, des voisins ont assigné le

maître d'œuvre, la société en charge de l'ensemble des travaux, le sous-traitant ainsi que leurs assureurs en indemnisation de leurs préjudices pour troubles anormaux de voisinage. Les juges du fond ont déclaré l'action prescrite.

Pour la Cour de cassation, l'action en responsabilité fondée sur un trouble anormal du voisinage constitue, non une action réelle immobilière, mais une action en responsabilité civile extracontractuelle soumise à une prescription de dix ans, réduite à cinq

depuis la loi sur la réforme de la prescription (loi du 17.6.08). Le point de départ du délai de prescription est la stabilisation des travaux de consolidation. Il est rappelé que la prescription décennale relative aux actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs et leurs sous-traitant est réservée au maître de l'ouvrage. Elle n'est donc pas ouverte aux tiers à une opération de construction. Ainsi, l'action des requérants était prescrite.

## Propositions, Projets

### Proposition de « Loi Nogal »

(proposition de loi)

En janvier 2020, Monsieur le député Mickael Nogal a déposé au Parlement une proposition de loi visant à sécuriser les propriétaires-bailleurs et à faciliter l'accès au logement des locataires.

Les mesures phares de la proposition de loi « Louer en confiance » sont les suivantes :

- la consignation généralisée du dépôt de garantie auprès d'un professionnel de l'immobilier, chargé également de restituer les fonds, au terme du bail, sur la base d'un accord entre locataire et propriétaire ;
- les propriétaires ne pourraient pas demander plus d'un garant personnel à leurs locataires et ne pourraient plus cumuler la caution avec d'autres

garanties, comme les assurances de loyers impayés, la garantie VISALE, etc. ;

- la sécurisation des propriétaires contre d'éventuels impayés ou dégradations avec la mise en place d'un mandat de gestion « garantie totale », offrant l'assurance pour le propriétaire de percevoir l'équivalent du loyer et des charges dus par le locataire tous les mois. Il couvre également la prise en charge des éventuelles dépenses de remise en état du bien pour les dégradations commises du fait du locataire.

Enregistré à l'Assemblée nationale le 4 février 2020, le texte devrait être discuté en première lecture avant l'été.

### Ratification de l'ordonnance portant réforme du droit de la copropriété

(compte-rendu du Conseil des ministres du 15.1.20)

Un projet de ratification de l'ordonnance portant réforme du droit de la copropriété a été présenté au Conseil des ministres le 15 janvier 2020. Il comporte un article unique : « l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis est ratifiée. »

Le réseau ANIL/ADIL a mené un travail de recensement des points d'interrogation suscités par le texte de l'ordonnance.

*En savoir plus : lire l'étude juridique*

## Fenêtre sur...

### Renouvellement du Conseil d'administration de l'Anah

(arrêté du 30.12.19 : JO du 11.1.20)

Le Conseil d'administration de l'Anah est intégralement renouvelé.

Ainsi, le collège des représentants de l'État et de ses établissements publics, le collège des élus et des

représentants locaux, et le collège des personnalités qualifiées sont renouvelés. Au sein de ce dernier collège, figurent notamment deux représentants de l'ANIL : **Roselyne Conan** et **Louis du Merle**.

### Les acteurs

#### Présidence de la République

(arrêté du 27.1.20 : JO du 28.1.20)

**Mathias Ott** est nommé conseiller cohésion des territoires et logement auprès du président de la République.

de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT). **Vanik Berberian** est nommé vice-président de l'ANCT.

Par décret du 23 décembre 2019, **Yves Le Breton** est nommé directeur général de l'ANCT.

#### Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

(arrêté du 11.12.19 : JO du 12.12.19)

**Cécile Raquin** est nommée directrice du cabinet de **Jacqueline Gourault**, ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. Elle succède à **Philippe Court**, appelé à d'autres fonctions. Elle était depuis quatre ans directrice adjointe au Directeur général des collectivités locales (DGCL).

#### Médiateur national de l'énergie

(arrêté du 25.11.19 : JO du 28.11.19)

**Olivier Challan-Belval** est nommé médiateur national de l'énergie.

#### Action Logement Groupe

(communiqué de presse du 28.1.20)

Le 28 janvier 2020, le Conseil d'administration d'Action Logement Groupe (ALG) a élu **Jean-Jacques Pérot** (CFDT) au poste de vice-président. Il succède à **Jean-Baptiste Dolci** (FO) qui occupait cette fonction depuis dix ans. La prise de fonction est à effet immédiat.

#### Agence nationale de la cohésion des territoires

(arrêté du 10.12.19 : JO du 12.12.19 / décret du 23.12.19 : JO du 24.12.19)

Le 18 décembre 2019, les membres du conseil d'administration ont élu **Caroline Cayeux** présidente

## Édition

## Aqc



### Vous allez changer votre chaudière ? Lisez d'abord ces conseils

Réalisée en partenariat avec l'ANIL et l'INC, cette plaquette conseille les particuliers qui sont amenés à faire changer leur chaudière. Elle guide le consommateur sur la manière de bien choisir un installateur dont les

travaux réalisés amèneront confort et économies d'énergie.

Attention : c'est la plaquette sans le logo de l'ANIL

*En savoir plus : lire la plaquette*

## Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

## Unafo



### Le guide de la pension famille

Ce guide de « la pension de famille », sous-titré « Accompagner et faciliter les projets », est destiné aux professionnels et aux acteurs locaux. Il vise à contribuer à la relance de la création des pensions de famille.

*En savoir plus : lire le guide*

## Unafo



### L'utilité sociale du logement accompagné

Ce guide présente les quatre dimensions principales de l'utilité sociale des activités mises en place par les adhérents de l'UNAFO, en détaillant les critères propres à chacune des dimensions et les indicateurs quantitatifs et qualitatifs

qui permettent de les observer et de les évaluer.

*En savoir plus : lire le guide*

## Anah



### Mémento de l'habitat privé

L'Anah présente l'édition 2019 du Mémento de l'habitat privé. Il propose un état des lieux complet de la situation du parc privé dans l'ensemble du parc de logements en France.

*En savoir plus : lire le mémento*



### Plan initiative copropriété

Réédité en septembre 2019, ce recueil recense les dispositifs de l'Anah dédiés aux copropriétés. Pour chaque dispositif, une fiche détaille le contenu du dispositif et des fiches comparent les retours d'expérience.

*En savoir plus : lire la plaquette*

## ADEME



### Isoler son logement du bruit

Ce guide présente les solutions techniques existantes pour traiter les différents types de bruit qui nuisent au confort acoustique, aussi bien en logement collectif qu'en maison individuelle. Il indique également les aides financières possibles et les professionnels susceptibles d'intervenir.

*En savoir plus : lire le guide*



### Aides financières, édition janvier 2020

Ce guide liste les aides existantes pour la France métropolitaine, leurs conditions d'attribution, les cumuls possibles pour l'année 2020.

*En savoir plus : lire le guide*



### Chauffage au bois

Stockage du bois, choix du combustible, utilisation et entretien de l'appareil de chauffage au bois. Autant de bonnes pratiques que ce guide énonce afin de rendre efficace et moins polluant le chauffage à bois.

*En savoir plus : lire le guide*



### Poêle à bois, chaudière ou insert ?

Ce guide présente les équipements disponibles, appropriés à chaque situation et les aides possibles pour mener à bien son projet de chauffage au bois.

*En savoir plus : lire le guide*

## Insee



### France, portrait social

Cette édition présente les évolutions de la société française depuis 40 ans, deux articles sont consacrés au logement, le premier portant sur le logement en général et le deuxième se focalisant sur les dépenses de logement.

*En savoir plus : lire l'étude*

Date de publication : 12 février 2020

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Roselyne Conan

Comité de rédaction : Romain Bonny, Cécile Can, Léa Chanoine, Maxime Chodorge, Cassandre Chupeau, Laura Delorme, David Gueguen, Erwan Lefay, Nicole Maury, Louis du Merle, Clément Pavard, Massamba Sarr, Mélanie Sène, Aurane Sérot

Assistante de rédaction : Marie-Claire Benard

Internet : [www.anil.org](http://www.anil.org) - [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)

[@Anil\\_Officiel](https://twitter.com/Anil_Officiel) - [company/agencenationaleinformationlogement/](https://www.linkedin.com/company/agencenationaleinformationlogement/)