



# HABITAT ACTUALITÉ

N° 138  
Mai 2014

ADIL de l'Ain 34, rue Général Delestraint 01000 BOURG EN BRESSE

Tél. : 04 74 21 82 77 Fax : 04 74 32 61 84

Email [adil.01@wanadoo.fr](mailto:adil.01@wanadoo.fr)

Web [www.adil01.org](http://www.adil01.org)

## SOMMAIRE

### ASSEMBLEE GENERALE DE L'ADIL DE L'AIN ET DISPONIBILITE DU GUIDE DU LOGEMENT

Actualité de l'ADIL de l'Ain 2

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

#### De l'ANIL et des ADIL

Les aides financières des collectivités locales dédiées à la rénovation énergétique des logements privés 3

#### De nos partenaires

Deux études sur les comportements des ménages et la protection de l'environnement 3 Conditions de vie et conditions de logement des bénéficiaires de minima sociaux 5

Les dysfonctionnements du marché locatif privé et le rôle de la régulation 4 Quand les jeunes n'habitent plus chez leurs parents : revenus et niveaux de vie 6

19ème rapport annuel 2014 de la Fondation Abbé Pierre 4 Évaluation de la première année de mise en œuvre du plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale 6

Compte du logement 2012/premières résultats 2013 5

Étude sur le désir d'enfant 5

Parc privé : discrimination dans l'accès au logement 5 Le surendettement des ménages 6

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi 7 Copropriété 21

Financement 13 Qualité de l'habitat 22

Fiscalité 13 Urbanisme 23

Location 17 Collectivités locales 26

Publics en difficulté 18 Professionnels 27

Contrats 20 Droit général 27

Assurance construction/Assurance habitation 21

### FENÊTRE SUR...

#### Les acteurs

Ministère du Logement et de l'Égalité des territoires 28 Caisse des dépôts 28

Anah 28 CGLLS 28

Fédération française du bâtiment 28 ANIL 27

#### Les institutions

Commissariat général à l'égalité des territoires 28 Nouvelle composition du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées 28

### ÉDITION

12 questions que se posent les maires 29 Prise en compte des politiques de développement de l'habitat dans les documents d'urbanisme 29

Guide de l'attribution de logement, méthodes et bonnes pratiques 29 Recueil des expériences copropriétés 29

## Assemblée Générale de l'ADIL de l'Ain et disponibilité du guide du logement

### Actualité de l'ADIL de l'Ain

#### Assemblée Générale de l'ADIL de l'Ain

L'ADIL de l'Ain a organisé son Assemblée Générale Ordinaire le Mardi 20 mai 2014 à 9 h 30 à l'Hôtel Mercure, 10 Avenue Bad Kreuznach 01000 BOURG EN BRESSE

#### A l'unanimité, l'Assemblée a validé

- Le compte-rendu de l'Assemblée générale du 28/05/2013,
- Le rapport moral de l'ADIL en 2013,
- Le rapport d'activité du rapport financier 2013,
- Le rapport du Commissaire aux Comptes,
- Le budget prévisionnel 2014,
- Le renouvellement du Conseil d'Administration.

L'Assemblée Générale a été suivie d'un débat sur le thème «Réflexions sur les modes d'habiter aujourd'hui», avec :

- l'intervention de Madame Fatiha BELMESSOUS, chercheuse en histoire (Université de Lyon/EVS/RIVES).

Elle a précisé que les modes d'habitat n'ont pas toujours été un choix puisque le statut de propriétaire a longtemps été réservé à une minorité sociale : pour être citoyen, il fallait être propriétaire.

Les politiques en matière d'habitat sont récentes. Le choix du parcours résidentiel également.

- une présentation par Isabelle CHANEL et Ludovic MONTOYA, conseillers juristes à l'ADIL, des nouvelles formes d'accès au logement prévues par la loi ALUR : habitat participatif et alternatif.

Les limites de la loi ALUR concernant ces nouveaux modes d'habitat ont aussi été abordées.

- le descriptif de la démarche initiée lors de l'expérimentation du programme HAISSOR (Habitat Intermédiaire Service Solidaire Regroupé) à FAREINS, par Madame Nicole GUILLAUMAUD (ADAPA).
- Monsieur Denis PERRON, Vice-Président du Conseil général en charge de la prospective, de l'aménagement du territoire et de l'habitat, a conclu ces travaux.

Nous remercions les partenaires qui sont venus, en nombre, assister et débattre.

#### Guide du logement dans l'Ain

##### Edition 2014

Acheter, construire, améliorer, louer un logement sont des actes majeurs dans la vie des habitants de l'Ain qui peuvent, la plupart du temps, bénéficier d'aides ou de subventions diverses.

Le Guide du Logement dans l'Ain (édition 2014) s'inscrit dans les missions confiées à l'ADIL visant à informer les habitants de notre département de manière objective, désintéressée et gratuite dans tous les domaines relatifs au logement.

Il vous propose un conseil complet sur le logement : les financements, la fiscalité, les contrats, la location, la copropriété...

Une analyse spécifique concerne la nouvelle loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014.

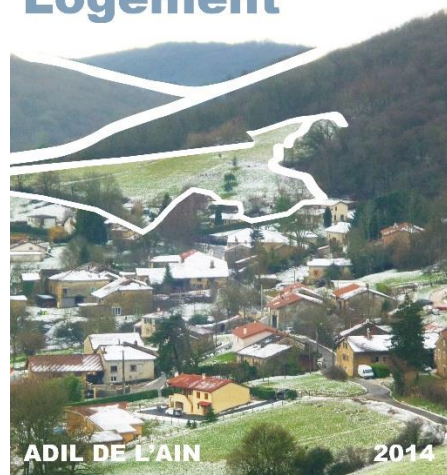
Le Guide du Logement est disponible gratuitement au siège de l'ADIL ou par courrier (joindre impérativement 2,65 € en timbres-poste pour les frais d'envoi).

L'ADIL de l'Ain, Agence Départementale pour l'Information sur le Logement, organisme indépendant, à but non lucratif a pour mission d'informer et d'assurer un conseil neutre et gratuit sur le logement.

Elle a accordé 15 500 consultations en 2013.

Ses conseillers, juristes spécialistes du logement peuvent vous apporter des réponses personnalisées.

## Guide du Logement



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

### Les aides financières des collectivités locales dédiées à la rénovation énergétique des logements privés

Dans le sillage du Grenelle de l'environnement et, plus récemment, du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH), les particuliers bénéficient, au titre de l'amélioration de la performance énergétique de leur logement d'un dispositif d'information et d'aides financières renforcées. Revalorisation des aides de l'Anah, Éco-PTZ ouvert au parc collectif, définition du secteur du tiers financement par la loi ALUR ([cf. Numéro spécial loi ALUR, mars 2014](#)) sont autant de mesures destinées à faciliter " le passage à l'acte ".

Dans ce contexte particulièrement évolutif, les collectivités locales ont pour nombre d'entre elles décidé de renforcer les outils financiers développés au plan national par l'octroi d'aides locales, dans un souci de " massification " des rénovations, notamment en accompagnement des aides allouées par l'Anah, mais aussi parfois dans un souci d'exemplarité préfigurant l'avenir, au titre de rénovations dites basse consommation, plus exigeantes que la réglementation thermique en vigueur. Elles ont également cherché à soutenir l'ingénierie pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

Dans le cadre de sa mission d'information des particuliers, le réseau ANIL/ADIL, implanté dans 79 départements, s'attache à recenser les aides disponibles sur les territoires pour les particuliers, afin d'apporter un conseil personnalisé aux ménages, et de leur faciliter la

compréhension de l'articulation des différentes aides, à la fois locales et nationales. Ce recensement permet également de décrire les formes d'aides des collectivités locales et les logiques d'actions en œuvre, articulées avec le contexte national d'une part, les compétences propres, obligatoires ou optionnelles, des collectivités, d'autre part. Sans oublier le contexte et les contingences locales telles que la typologie du parc (maisons individuelles ou habitat collectif), sa date de construction ou encore l'existence de copropriétés.

Réalisée à partir de la prise en compte de plus de 60 % des conseils généraux et EPCI et de l'ensemble des régions, les aides allouées aux particuliers sont présentées sous deux angles : gammes d'intervention des différentes collectivités (régions, départements, communautés urbaines et d'agglomération) et nature des aides (aides complémentaires des aides de l'Anah mais aussi d'autres aides relevant par exemple de rénovation BBC, rénovation énergétique des copropriétés, soutien aux travaux dans le cadre de la primo-accession dans un logement ancien, aides à l'installation d'équipements utilisant une énergie renouvelable, prêts bonifiés...

Cette première analyse globale sera complétée par un approfondissement sur certains points.

*En savoir plus : lire l'enquête et consulter le site de l'ANIL : " Éco-rénovation, les aides des collectivités locales "*

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Deux études sur les comportements des ménages et la protection de l'environnement

Commissariat général au développement durable (CGDD), Chiffres & statistiques n° 505, mars 2014

CRÉDOC, Bruno Maresca, Consommation et modes de vie, n° 265, janvier 2014

Le projet de loi sur la transition énergétique, qui devrait être présenté au parlement avant l'été, relance le débat sur la consommation énergétique des ménages en matière d'habitat. Si les ménages semblent acquis au principe de sobriété énergétique, la publication du CRÉDOC révèle que les progrès du confort vont à l'encontre de cet objectif. Les personnes interrogées font apparaître une certaine ambivalence entre " intention et pratique ", notamment lorsqu'il s'agit d'abaisser la température de chauffage. Deux tiers d'entre eux estiment ainsi qu'il n'est pas nécessaire de se chauffer à plus de 19°C, alors que la température moyenne constatée dans la pièce de séjour des habitations se situe au-dessus des 20°C. Si les ménages sont disposés à avoir des pratiques plus sobres, la régulation de la température du logement étant une pratique dont la fréquence a augmenté en cinq ans d'après le CGDD, leurs motivations sont davantage économiques qu'écologiques.

Dans un contexte marqué par l'augmentation des prix de l'énergie, les ménages semblent ainsi, selon cette même étude, concentrer leurs efforts sur les équipements les plus énergivores au détriment d'autres pratiques sobres en énergie dont les gains potentiels sont plus difficiles à estimer. L'augmentation du nombre d'appareils électriques dans les logements ne semble ainsi pas inciter les ménages à adopter des comportements plus économes tels que l'extinction des veilles, en régression de 13 points entre 2009 et 2013.

Parallèlement, l'étude du CRÉDOC souligne que les arbitrages sont conditionnés par le pouvoir d'achat quand il s'agit d'équipements lourds. Alors que la rénovation thermique des logements constitue un enjeu de taille, les ménages semblent avoir majoritairement intégré la nécessité d'améliorer la qualité thermique de leur habitation pour réaliser des économies financières. Pour autant selon le CRÉDOC, seul un tiers des ménages propriétaires envisagent d'investir pour améliorer leur

logement (33 %) et seuls 20 % pensent à des travaux pour économiser l'énergie, notamment pour disposer d'un système assurant une meilleure efficacité thermique (18 %). Ces observations font écho à l'enquête du CGDD qui indique de plus que la volonté d'investir dans des travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique décroît depuis cinq ans. Ce constat fait craindre une augmentation des

situations de précarité énergétique, alors qu'un tiers des personnes interrogées pour cette même étude estiment que leur logement est insuffisamment isolé du froid et de la chaleur extérieurs.

*En savoir plus : lire l'enquête du du CGDD et l'étude du CRÉDOC*

## Les dysfonctionnements du marché locatif privé et le rôle de la régulation

EDHEC BUSINESS SCHOOL, pôle de recherche en économie, évaluation des politiques publiques et réforme de l'État, février 2014

Le parc locatif privé est en déclin relatif : son poids dans l'ensemble des résidences principales diminue. Pour stopper ce repli, les auteurs préconisent d'améliorer le fonctionnement de ce marché, et notamment l'information reçue par les bailleurs. Ils formulent deux propositions étayées sur des constats statistiques.

Les auteurs mobilisent les panels de logements observés sur une décennie par l'OLAP pour deux quartiers franciliens (Paris 15<sup>ème</sup> et Pantin (93)), pour différents types de biens. Ils observent que le rendement des logements dont les loyers sont au prix du marché est supérieur au rendement des logements plus chers compte tenu d'une vacance plus fréquente dans ces derniers cas. Ils en concluent qu'il est nécessaire d'améliorer la connaissance des bailleurs sur les loyers pratiqués localement : l'observation des loyers pourrait ainsi conduire à des niveaux de loyers plus bas,

une réduction du risque de vacance et une augmentation, in fine, des revenus locatifs.

À partir de l'enquête nationale logement, l'étude montre que, toutes choses égales par ailleurs, les impayés sont plus fréquents lorsque les loyers sont plus élevés. Rappelant d'autres travaux montrant une corrélation entre délais des procédures et niveaux des loyers, les auteurs en déduisent que les bailleurs incluent une partie des coûts des impayés dans les loyers. Après avoir montré que le risque d'impayé décroît une fois passé un délai de trois à quatre ans, ils proposent qu'une garantie impayé soit mise en place pour couvrir plus particulièrement les premières années du bail. En stabilisant les revenus des propriétaires et en ayant un effet modérateur sur les loyers, mais pas sur les rendements nets des bailleurs, ces deux mesures favoriseraient le développement de l'offre locative.

*En savoir plus : lire la synthèse*

## 19<sup>ème</sup> rapport annuel 2014 de la Fondation Abbé Pierre

Au-delà de la mise à jour du tableau de bord quantitatif sur le mal logement, la Fondation Abbé Pierre (FAP) dresse un état des lieux nourris d'expériences de terrain et de témoignages de ménages accompagnés. Ce 19<sup>ème</sup> rapport s'intéresse en particulier aux liens entre l'emploi et le logement et aux ménages en difficultés dans les copropriétés fragilisées.

La première partie du rapport porte sur l'habitat face aux mutations de l'emploi. Différents exemples concrets montrent alors les difficultés pratiques à concilier logement et travail, notamment dans les situations les plus transitoires ou les plus précaires. Pour y remédier, le rapport souligne la nécessité que les acteurs, entreprises et pouvoir publics, décroisent leurs approches.

Concernant les ménages en difficulté dans l'ombre des copropriétés fragilisées, le rapport fournit deux éclairages originaux. Primo, il rappelle l'ambivalence des situations vécues par les ménages occupant des copropriétés dégradées, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Alors que leur logement a souvent été perçu au départ comme une opportunité, ces ménages deviennent prisonniers d'un déclassement résidentiel et d'un niveau des charges élevé, dans un contexte de relations de voisinages tendues. Secundo, il souligne les fondamentaux pour concevoir une

action publique dans les copropriétés dégradées, à savoir le rôle de fait de ce segment de l'offre dans les marchés locaux de l'habitat et le caractère intrinsèquement complexe d'une action publique dans un système privé. In fine, les préconisations valorisent à la fois des solutions globales (renforcement de l'accès au droit, amélioration de la solvabilisation), ainsi que le renforcement des capacités des ménages, premiers acteurs concernés, qu'ils soient propriétaires ou locataires.

La FAP livre également son analyse de la coordination des politiques locales et nationales de l'habitat. Après un tour d'horizon détaillé des innovations et des évolutions des pratiques locales et une analyse de la loi ALUR, alors en projet, la Fondation s'inquiète du fait que les droits reconnus récemment pour les ménages les plus en difficultés ne " se dissolvent dans la décentralisation ". En guise de conclusion, elle propose un cadre stratégique pour les politiques publiques de logement et de l'hébergement. Elle souligne l'enjeu à mettre en adéquation responsabilités et moyens, à renforcer les obligations de résultats dits " intermédiaires " pour les EPCI aux compétences élargies, et à repositionner l'État et ses services sur des priorités redéfinies de fait.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Compte du logement 2012/premiers résultats 2013

Commissariat général au développement durable (CGDD), Service de l'observation et des statistiques (SoEs), Références, février 2014

La nouvelle édition des comptes du logement retranscrit les points clés de la conjoncture de l'économie française du logement en 2012 et 2013. Globalement, la dépense de logement des ménages est de nouveau en progression soutenue (respectivement + 4,1 % et + 3,4 %), tirée par les progressions de dépenses en loyer et en eau et énergie. Ce dernier poste avait connu un repli en 2011 du fait d'un climat exceptionnellement clément. Dans un contexte de stagnation du pouvoir d'achat global, ces évolutions impliquent un poids croissant de la dépense de logement dans le budget des ménages.

Cependant, l'activité immobilière est en nette recul (- 6,4 % en 2012 et - 4,9 % en 2013), sous l'effet du fort

recul du nombre de transaction dans l'ancien, du repli de l'activité en neuf et de la stagnation de l'activité de travaux. À noter que le document a évolué par rapport à l'an dernier, notamment afin de mieux présenter l'évolution des emplois et ressources de différentes institutions (Anah, ANRU, FNAL). Enfin, cette année, les études annexes se focalisent sur des points techniques méthodologiques propres au compte du logement (méthode de chiffrage de l'investissement neuf à partir des données sur les permis de construire, méthode de chiffrage de la filière des locaux d'hébergement collectif).

*En savoir plus : lire le rapport*

## Étude sur le désir d'enfant

Union nationale des associations familiales (UNAF), enquête du réseau national observatoire des familles, février 2014

À partir d'une enquête auprès de 11 000 familles adhérentes à une association familiale ou bénéficiaires d'une allocation familiale, l'UNAF dresse un panorama du désir d'enfant des familles et de leur souhait initial en comparaison avec leur situation existante tout en décrivant les éventuels freins à la réalisation de leur souhait.

L'étude rappelle l'écart significatif entre le désir d'enfant avant et après la première naissance et enquête ensuite sur les facteurs influençant la réalisation des souhaits d'enfant. Les conditions de logements ressortent comme un élément primordial.

Par exemple, avant la naissance d'enfants, disposer d'un logement adapté est le critère le plus souvent cité, avant même d'être en couple ou de disposer d'un emploi stable. De même, quand ils regardent le passé, les parents ont plus fréquemment modéré ou ont retardé leurs ambitions parentales pour concilier vie familiale et vie professionnelle, ou du fait de la taille de leur logement (notamment lors de la première et de la troisième naissance), que par la disponibilité des modes de garde, et ou encore les prestations financières accordées aux familles.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Parc privé : discrimination dans l'accès au logement

Institut national de la consommation (INC), février 2014

Alors que l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 6 juillet 1989 pose le principe de l'interdiction de refus d'un locataire au motif de son origine, de sa situation, de sa famille, de son handicap ou encore de son âge, l'étude publiée par l'INC dans son magazine " 60 millions de consommateurs ", en collaboration avec le Défenseur des droits, met en lumière des cas de discriminations dans l'accès au logement privé. À l'issue d'un " testing " où cinq candidats aux ressources et aux garants comparables ont répondu à 150 petites annonces publiées par des agences immobilières, et bien qu'une partie des refus de visite puisse être justifiée, il apparaît que " les candidats s'exprimant avec un accent

étranger ont essuyé le plus grand nombre de refus (33 %) devant la mère célibataire (30 %), la personne sous curatelle (29 %) et enfin la personne âgée et veuve (24 %) ", alors que la candidate de référence n'a subi aucun refus. L'article souligne, qu'en dépit des sanctions prévues par le Code pénal, des progrès restent à faire, auxquels des dispositions de la loi ALUR, comme la création du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière et de la Commission de contrôle des professions immobilières, devrait contribuer.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Conditions de vie et conditions de logement des bénéficiaires de minima sociaux

Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (DREES), Études et résultats n° 871 et 872, février 2014

Nombre de bénéficiaires de minima sociaux connaissent des conditions de vie et de logement difficiles. Ainsi, fin 2012, plus de la moitié d'entre eux sont pauvres " en conditions de vie ", c'est-à-dire qu'ils subissent des restrictions de consommation, des retards de paiement et des conditions de logement difficiles. Près d'un quart ne sont pas titulaires d'un logement, les bénéficiaires du

Revenu de solidarité active (RSA) socle étant les plus affectés. Les 77 % d'allocataires titulaires d'un logement sont essentiellement locataires (37 % dans le parc social et 28 % dans le parc privé), et rarement propriétaires ou accédants à la propriété (12 %). Plus d'un tiers d'entre eux n'ont pas pu payer à temps leurs loyers, leurs traites d'emprunt immobilier ou leurs factures d'électricité, de

gaz, d'eau ou de téléphone au cours des 12 mois précédant l'enquête, et 9 % ont reçu une aide ponctuelle à ce titre (de

leurs familles, et/ou des aides sociales). Les difficultés sont accrues dans le parc locatif privé et en région parisienne.

*En savoir plus : lire Études et résultats n° 871 et n° 872*

## Quand les jeunes n'habitent plus chez leurs parents : revenus et niveaux de vie

Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (DREES), Études et résultats n° 867, février 2014

Environ quatre jeunes sur dix, âgés de 18 à 25 ans, ne vivent pas habituellement chez leurs parents. Globalement plus âgés, plus diplômés et donc mieux insérés dans le marché du travail que l'ensemble des jeunes adultes, 84 % d'entre eux ont perçu des revenus du travail au cours de l'année précédant l'enquête. Par rapport au reste de la

population, les difficultés rencontrées par les jeunes non-cohabitants se manifestent principalement dans les retards de paiement et les conditions de logement. Les non-cohabitants sans diplôme ou faiblement diplômés cumulent le plus de difficultés.

*En savoir plus : lire Études et résultats n° 867*

## Évaluation de la première année de mise en œuvre du plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale

Rapport de l'Inspection générale des affaires sociales (IGAS), janvier 2014

Le plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, adopté le 21 janvier 2013, regroupe 61 mesures présentées selon sept thématiques, dont l'une consacrée au logement. Il est prévu un suivi et une évaluation du plan par l'IGAS. Ainsi, un rapport a été publié à l'issue de la première année de mise en œuvre. Concernant la thématique liée au logement, le rapport souligne qu'elle " est certainement l'une des plus lourdes du plan, tant en raison des enjeux afférents que de la difficulté à actionner des leviers qui puissent donner des résultats rapides. À cet égard, si les objectifs que le gouvernement s'est fixés, tant

en matière d'hébergement d'urgence que de logement, suscitent une approbation de principe de la part des différents acteurs du domaine, il n'en reste pas moins que les difficultés rencontrées sur le terrain sont particulièrement fortes, en dépit de financements souvent en hausse ". Au-delà de cette appréciation globale, les auteurs s'intéressent successivement à l'hébergement d'urgence, la production de logement social, l'effectivité du DALO, l'adoption de la loi ALUR ainsi qu'à la situation des populations en squats ou campements.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Le surendettement des ménages

Enquête typologique et baromètre trimestriel de la Banque de France, mars 2014

Selon les statistiques publiées en mars 2014 par la Banque de France, le nombre de nouveaux cas de surendettement est globalement stable après avoir atteint un pic en 2011 : environ 220 000 dossiers ont été déclarés recevables en 2013 comme en 2012, contre 232 000 en 2011. Mais le montant moyen d'endettement des ménages concernés a cru de plus de 10 % en trois ans, pour atteindre 39 000 € fin 2013. Les outils d'observation de l'institution montrent le poids croissant de la dépense de logement dans ces dettes, constituées majoritairement de crédits à la consommation et d'arriérés de charges courantes.

La proportion de ménages propriétaires surendettés a sensiblement cru, même s'ils ne représentent qu'une petite partie des surendettés. L'endettement immobilier (d'un montant de 101 000 € en moyenne) concerne 11 % des dossiers en 2013 et représente 30 % de la dette globale des surendettés, contre 7 % des dossiers et 19 % de la dette en 2010. Ce mouvement semble à la fois lié aux évolutions

du crédit aux ménages (hausse de l'encours de crédit à l'habitat et du montant des prêts, dans un contexte de moindre recours aux crédits à la consommation) et aux modifications du cadre juridique.

Certains des ménages surendettés ne peuvent assumer les arriérés sur leurs dettes immobilières même une fois leur résidence principale vendue. Les statistiques de la Banque de France montrent que ces cas demeurent rares (0,6 % des dossiers), même s'ils semblent de plus en plus fréquents (0,4 % en 2011).

Les dettes de loyer sont, elles, présentes dans près d'un dossier de surendettement sur deux. Leur montant moyen est en hausse, pour atteindre près de 4 000 €, mais il reste néanmoins nettement plus faible que pour les dettes immobilières ou de crédit à la consommation.

*En savoir plus : lire l'enquête et le baromètre trimestriel de la Banque de France*

## Actualité juridique



### Loi

#### Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

(loi n° 2014-366 du 24.3.14 : JO du 26.3.14)

Votée les 20 et 21 février, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a été promulguée le 24 mars 2014. Une analyse complète de ce texte a fait l'objet d'un numéro spécial d'Habitat Actualité ([cf. Numéro spécial loi ALUR, mars 2014](#)).

#### Loi relative à la consommation

(loi n° 2014-344 du 17.3.14 : JO du 18.3.14)

La loi relative à la consommation comporte 161 articles et vise à créer de nouveaux outils de régulation économique pour améliorer la protection des consommateurs. De nombreuses dispositions de la loi intéressant le domaine du logement, une analyse juridique plus détaillée est consultable sur le site de l'ANIL ([cf. Analyse juridique n° 2014-05](#)).

#### ■ Assurance emprunteur dans le cadre d'un crédit immobilier : instauration d'un droit de résiliation et de substitution pendant la première année de l'offre de prêt

(art. 54 / C. conso : L.312.9 / Code des assurances : L.113-12-2 / Code de la mutualité : L.221-10)

L'article 54 de la loi instaure au profit de l'assuré, la possibilité de substituer au contrat d'assurance emprunteur initial, sans frais et dans la première année de l'offre de prêt, un autre contrat présentant un niveau de garanties équivalent. Le dispositif mis en place est en partie calqué sur celui qui existe depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2010, récemment aménagé par la loi de séparation et de régulation bancaire du 26 juillet 2013. Le droit de substitution s'exerce par lettre recommandée, au plus tard 15 jours avant la date de premier anniversaire de la signature de l'offre de prêt. De son côté, le prêteur doit se prononcer dans un délai de dix jours ouvrés à compter de la réception du contrat d'assurance proposé. En cas d'acceptation par le prêteur, la résiliation du contrat d'assurance prend effet dix jours après la réception par l'assureur de la décision du prêteur, ou à la date de prise d'effet du contrat accepté en substitution, si celle-ci est postérieure. En cas de refus (motivé), le contrat initial n'est pas résilié.

Ce dispositif est applicable à compter du 26 juillet 2014.

Par ailleurs, l'entrée en vigueur des mesures prévues par l'article 60 de la loi de séparation et de régulation des activités bancaires (fiche standardisée d'information, coût de l'assurance exprimé en taux annuel effectif de l'assurance) est également reportée au 26 juillet 2014.

#### ■ Définition du consommateur (art. 3 / C. conso : art. préliminaire)

Jusqu'à présent, la notion de consommateur était définie par la jurisprudence. Reprenant les termes de la directive 2011/83/UE du 25 octobre 2011 relative aux droits des consommateurs, la loi pose une définition du consommateur : au sens du Code de la consommation, "est considérée comme un consommateur toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale".

#### ■ Renforcement des informations précontractuelles (art. 6 / C. conso : L.111-1 à L.113-3-2)

Les informations qui doivent être fournies au consommateur préalablement à la conclusion de tout contrat de vente, de biens ou de fourniture de services, sont précisées et renforcées : elles concernent, par exemples, les professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, diagnostiqueurs, etc.) dans le cadre de leurs relations contractuelles avec des consommateurs, mais aussi les professionnels qui réalisent des travaux au domicile des consommateurs.

Avant que le consommateur ne soit lié par un contrat, et outre les caractéristiques essentielles du bien ou du service, le professionnel doit lui communiquer, de manière lisible et compréhensible, les informations portant notamment sur ses coordonnées, le prix du bien ou du service, la date ou le délai d'exécution de ses obligations (C. conso : L.111-1 et L.111-2-1).

En outre, la loi détaille les informations relatives au prix à communiquer lorsque le prix ne peut être calculé à l'avance ou lorsqu'il s'agit de contrats à durée indéterminée (C. conso : L.113-3-1).

Le professionnel qui manquerait à ses obligations d'information précontractuelle est passible d'une amende administrative (C. conso : L.111-4, L.111-6 et L.113-3-2).

Ces obligations s'appliquent aux contrats conclus après le 13 juin 2014.

#### ■ Contrats conclus à distance et hors établissement (art. 9 / C. conso : L.121-16 et s.)

Les régimes de la vente à distance et du démarchage fusionnent dans un régime unique relatif aux contrats à distance et hors établissement (applicable aux contrats conclus après le 13 juin 2014).

La loi pose une définition des "contrats conclus à distance" et des "contrats hors établissement" : sont visés les contrats conclus au moyen de techniques de communication à distance (Internet, voie postale, téléphone) et les contrats conclus à la suite d'un démarchage (C. conso : L.121-16).

La loi associe un régime spécifique à ces contrats, qui s'ajoute aux exigences légales applicables à tout contrat de consommation.

Parmi les nouvelles exigences applicables à ces contrats, deux sont à souligner : d'une part, pour ce type de contrat, les obligations d'information précontractuelle sont renforcées (C. conso : L.121-17) ; d'autre part, le délai de rétractation dont bénéficie le consommateur est allongé et porté à 14 jours. Les modalités d'exercice de ce droit de rétractation sont précisées (C. conso : L.121-21-1 à L.121-21-8) : le consommateur doit avoir reçu un formulaire-type de rétractation ; il n'a pas à motiver sa décision ; les coûts directs de renvoi des biens à la suite d'une rétractation sont de principe à la charge du consommateur (sauf, par exemple, si le professionnel accepte de les prendre à sa charge ou s'il a manqué d'informer le consommateur que ces coûts étaient à sa charge. Le professionnel est alors tenu de rembourser la totalité des sommes perçues). Ce droit de rétractation ne peut être exercé, notamment, pour les contrats de travaux d'entretien ou de réparation réalisés en urgence au domicile du consommateur et expressément sollicités par lui (C. conso : L.121-21-8, 8°).

**Contrats conclus par voie électronique** (C. conso : L.121-19-3) : ces contrats sont davantage règlementés. Notamment, le professionnel doit veiller à ce que le consommateur ait conscience, lors du passage de sa commande, de son obligation de paiement. À peine de nullité, la fonction utilisée par le consommateur doit comporter la mention " commande avec obligation de paiement ", ou une formule analogue. Les moyens de paiement acceptés par le professionnel et les éventuelles restrictions de livraison doivent être indiqués clairement sur le site commercial.

**Règlementation de l'appel téléphonique** : l'utilisation d'un numéro masqué est interdite (C. conso : L.121-34-2). Le professionnel qui contacte un consommateur par téléphone en vue de conclure ou de modifier un contrat portant sur une vente ou un service, doit indiquer son identité au début de la conversation. À la suite d'un démarchage téléphonique, le professionnel doit adresser sur papier ou support durable une confirmation de l'offre qui a été faite, reprenant les obligations précontractuelles obligatoires (C. conso : L.121-20).

**Création d'une liste d'opposition au démarchage téléphonique** : tout consommateur peut s'inscrire gratuitement sur une liste d'opposition au démarchage téléphonique, tenue par un organisme qui sera désigné par arrêté (C. conso : L.121-34).

■ **Accélération des procédures de surendettement** (art. 18 D / C. conso : L.331-6, L.331-7 et L.332-10)

La loi poursuit l'objectif d'accélération des procédures de traitement des situations de surendettement. À cette fin, elle réduit de huit à sept ans la durée maximale des

mesures de traitement des situations de surendettement (sauf en ce qui concerne les remboursements de prêts contractés pour l'achat d'un bien immobilier constituant la résidence principale). Cette réduction des délais s'appliquera aux dossiers de surendettement déclarés recevables à compter du 19 mars 2014.

■ **Résiliation " loi Chatel " : renforcement de l'obligation d'information** (art. 35 / C. conso : L.136-1)

Les contrats de prestations de services (ex : contrat d'un syndicat de copropriétaires avec un ascensoriste, mandat de gérance...), contiennent généralement une clause de tacite reconduction. Sauf dénonciation du contrat par le client dans le délai de préavis prévu au contrat, il se poursuit pour une nouvelle période.

La loi Chatel du 28 janvier 2005 (modifiée par la loi du même nom du 3 janvier 2008), a mis à la charge du professionnel une obligation d'information du consommateur et du non-professionnel afin de faciliter la résiliation de ce type de contrat. Un à trois mois avant le terme de la période autorisant la non-reconduction, le prestataire doit l'informer par écrit de la possibilité de ne pas reconduire le contrat conclu avec une clause de reconduction tacite. À défaut, la résiliation devient possible à tout moment. Ce dispositif connu sous le terme de " résiliation Chatel ", est renforcé. Tout d'abord, l'obligation pour le prestataire d'informer le consommateur ou le non-professionnel de la possibilité de ne pas renouveler le contrat, doit se faire par lettre nominative ou courrier électronique dédié.

Ensuite, cette information délivrée dans des termes clairs et compréhensibles doit mentionner, dans un encadré apparent, la date limite de résiliation.

Enfin, l'article L.136-1 doit être reproduit en intégralité dans les contrats.

Ce dispositif est d'application immédiate.

■ **Suppression de l'hypothèque rechargeable** (art. 46 / C. civil : art. 2422)

L'hypothèque rechargeable a été introduite dans le droit français par la réforme du droit des sûretés, opérée par l'ordonnance du 23 mars 2006. Prenant acte que cette garantie est peu utilisée en pratique, la loi abroge le dispositif légal en supprimant l'article 2422 du Code civil et les dispositions relatives au crédit garanti par une hypothèque rechargeable (C. conso : L.313-14 à L.313-14-2). Cette abrogation entre en vigueur à compter du 1er juillet 2014, et ne s'applique pas aux contrats conclus avant cette date.

■ **Lutte contre les clauses abusives** (art. 81 / C. conso : L.141-4)

La loi apporte des modifications substantielles au dispositif de lutte contre les clauses abusives.

L'office du juge est renforcé : reprenant la jurisprudence européenne en la matière, la loi oblige le juge à procéder



d'office à l'éviction des clauses abusives dans les contrats de consommation. Par ailleurs, lorsqu'il est saisi d'une action à vocation collective (par exemple, lorsqu'une association de consommateurs agréée intervient au litige), il est autorisé à déclarer abusives des clauses figurant dans tous les contrats identiques proposés par le professionnel. La stipulation d'une clause qualifiée d'abusives (par référence à la liste fixée par décret) devient passible d'une amende administrative.

■ **Habilitation du gouvernement à procéder à l'adaptation de la partie législative du Code de la consommation** (art. 161)

La loi habilite le gouvernement à procéder par voie d'ordonnance, dans un délai de 24 mois à compter de la promulgation de la présente loi, à une nouvelle rédaction de la partie législative du Code de la consommation, afin d'en aménager le plan et de l'adapter aux évolutions législatives.

■ **Action de groupe** (art. 1<sup>er</sup> et 2 / C. conso : L.423-1 à L.423-26 nouveaux)

Désormais les consommateurs dans une situation similaire ou identique, peuvent obtenir réparation des préjudices individuels nés d'un "manquement d'un ou des mêmes professionnels à leurs obligations contractuelles". Le litige peut résulter soit de la vente de biens ou de la fourniture de services, soit de pratiques anti-concurrentielles. L'action de groupe vise la réparation de préjudices patrimoniaux résultant de dommages matériels. L'indemnisation de préjudices corporels ou moraux ne peut faire l'objet de ce type d'action. Seules les associations nationales de consommateurs agréées peuvent introduire cette action devant le tribunal.

Après avoir vérifié les conditions de recevabilité de l'action et statué sur la responsabilité du professionnel dans une décision, le juge définira le groupe de consommateurs à l'égard duquel la responsabilité du professionnel est engagée et en fixera les critères de rattachement. Il déterminera ensuite les préjudices susceptibles d'être réparés, en fixera le montant et les modalités de versement pour chaque consommateur. Enfin, le juge déterminera les mesures de publicité du jugement à mettre en œuvre une fois les voies de recours épuisées, afin de permettre aux autres consommateurs de se manifester pour se faire indemniser.

Une procédure accélérée est également prévue lorsque les consommateurs concernés ont été identifiés au préalable. Dans ce cas, le juge peut condamner le professionnel à indemniser directement et individuellement les consommateurs lésés. L'entrée en vigueur de ce dispositif nécessite la parution de décrets.

**Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine**

(loi n° 2014-173 du 21.2.14 : JO du 22.2.14)

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a été promulguée le 21 février 2014 après une large concertation. Le texte compte en fine 30 articles répartis en quatre titres, successivement dévolus à la définition de la politique de la ville et de ses objectifs, au nouveau programme de renouvellement urbain, aux instruments et à la gouvernance de la politique de la ville et enfin, à des dispositions diverses, finales et transitoires.

Le resserrement de la géographie prioritaire et la mise en place d'un nouveau programme de rénovation urbaine, la contractualisation unique, la montée en puissance des intercommunalités, mais aussi la mobilisation du droit commun et le renforcement de la péréquation, tant horizontale que verticale ainsi que la volonté d'une co-construction des projets avec les habitants font partie des principales mesures de la loi, détaillées ci-après.

■ **Titre I : la politique de la ville (art. 1 et 2)**

L'égalité entre les territoires, la réduction des écarts entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines et l'amélioration des conditions de vie des habitants sont les objectifs communs de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements au titre de la politique de la ville, définie comme une politique de cohésion urbaine et de solidarité nationale et locale. Celle-ci vise notamment, parmi les dix objectifs énoncés, à lutter contre les inégalités de tous ordres, les concentrations de pauvreté et les fractures économiques, sociales, numériques et territoriales ; à agir pour l'amélioration de l'habitat ; à promouvoir la ville durable, le droit à un environnement sain et de qualité et la lutte contre la précarité énergétique, mais aussi à lutter contre les discriminations liées au lieu de résidence.

Un observatoire national de la politique de la ville, qui se substitue à l'Observatoire national des zones urbaines sensibles (ONZUS), est chargé d'analyser la situation et les trajectoires des résidents des quartiers prioritaires, de mesurer l'évolution des inégalités et des écarts de développement au sein des unités urbaines, afin de mettre en perspective objectifs et moyens mobilisés. Cet observatoire a également pour mission d'évaluer les progrès en matière de participation des habitants aux instances décisionnelles de la politique de la ville et d'apporter son concours aux structures locales d'évaluation.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, une dotation budgétaire intitulée Dotation politique de la ville (DPV) est instaurée en remplacement de l'actuelle dotation de développement urbain. Avant le 1<sup>er</sup> septembre 2014, le Gouvernement remettra au Parlement un rapport qui précisera les conditions dans lesquelles sera instituée cette nouvelle dotation, notamment l'éligibilité à la DPV des EPCI et communes signataires d'un contrat de ville, les modalités de détermination de la liste des bénéficiaires ; les modalités et les critères de ressources et de charges utilisés pour la répartition entre collectivités ; les objectifs et conditions d'utilisation de la dotation, ainsi que les dispositions spécifiques pour les départements et

collectivités d'outre-mer. Le rapport étudiera en outre la possibilité et les modalités de mise en œuvre de pénalités à l'encontre des collectivités et de leurs groupements ayant un ou plusieurs quartiers prioritaires qui n'auront pas signé de contrat de ville à compter de 2016.

#### ■ Titre II : Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPRU, art. 3 et 4)

Alors que le Programme national de renouvellement urbain (PNRU) engagé en 2004 est prorogé jusqu'en 2015 au lieu de 2013 (modification de l'article 6 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville d'août 2003), un Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPRU), qui couvre la période 2014/2024, vise en priorité les quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants ([cf. art. 5 ci-après](#)) dont la liste est arrêtée par le ministre chargé de la Ville, sur proposition de l'ANRU.

Ce nouveau programme comprend des opérations d'aménagement urbain, dont la création et la réhabilitation des espaces publics, la réhabilitation, la résidentialisation, la démolition et la production de logements, la création, la réhabilitation et la démolition d'équipements publics ou collectifs, la création et la réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale ou tout autre investissement contribuant au renouvellement urbain. Il s'articule avec les actions menées par d'autres acteurs, visant à prévenir la dégradation des copropriétés et participe, avec ces derniers, au traitement des copropriétés dégradées et au traitement de l'habitat indigne. Le NPRU contribue en outre à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et à la transition écologique des quartiers concernés.

Les moyens affectés à l'ANRU pour la mise en œuvre de ce nouveau programme s'élèvent à 5 milliards d'euros, l'Agence accordant, via la signature de conventions pluriannuelles, des subventions aux collectivités territoriales, aux EPCI et aux organismes publics ou privés qui y conduisent des opérations concourant au renouvellement urbain. Ces subventions tiennent compte de la situation financière, de l'effort fiscal et de la richesse du territoire des communes et de leurs groupements. Elles sont destinées aux opérations précédemment citées, mais aussi aux actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers, la concertation, la participation citoyenne et la coconstruction des projets. Les taux et modalités d'attribution des subventions allouées par l'ANRU en matière de construction, d'acquisition ou d'acquisition-amélioration, de réhabilitation de logements sociaux, de réhabilitation de structures d'hébergement, d'établissements ou logements de transition, de logements foyers ou de résidences hôtelières à vocation sociale, sont fixées par son conseil d'administration dans le cadre des règles et orientations déterminées par l'État.

Pour chaque projet, des mesures ou actions spécifiques relatives à la gestion urbaine de proximité et associant l'ensemble des acteurs concernés sont prévues.

L'ANRU est habilitée à créer ou à céder des filiales, à acquérir, à étendre ou à céder des participations dans des groupements ou organismes intervenant exclusivement dans les domaines subventionnés par l'Agence. À ses recettes " classiques " (État, Union des entreprises et des salariés pour le logement (UESL), Caisse des dépôts et consignations (CDC)...), viennent s'ajouter les dividendes et autres produits issus des participations qu'elle détient, ainsi que le concours financier de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). L'Agence est également habilitée à entreprendre des actions concourant à promouvoir l'expertise française en matière de renouvellement urbain à l'international. Les habitants ainsi que des représentants des associations et des acteurs économiques sont associés à la définition, à la mise en œuvre et à l'évaluation des projets de renouvellement urbain, chaque projet prévoyant à ce titre la mise en place d'une " maison du projet ", dans une perspective de " coconstruction ". Les projets de renouvellement urbains sont ajoutés à la liste des opérations devant faire l'objet d'une concertation, à l'image des SCOT, PLU ou ZAC. En outre, préalablement à la décision d'engagement d'une opération d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives ou de construction-démolition, le bailleur est tenu d'organiser une réunion d'information des locataires. Pendant la durée du projet, la concertation avec les locataires doit se poursuivre via le conseil de concertation locative s'il existe, avec les locataires dans le cas contraire. Cette concertation porte sur la consistance et le coût des travaux, leurs répercussions sur les loyers et charges mais aussi, entre autres, sur les conditions de relogement des locataires. Le bailleur doit en dresser, avant le début de l'opération, un bilan qui comporte, le cas échéant, l'avis motivé des locataires.

#### ■ Titre III : des instruments et de la gouvernance de la politique de la ville (art. 5 à 14)

" De la géographie prioritaire " : l'unique article de ce premier chapitre du titre III précise les critères retenus pour la définition des " quartiers prioritaires de la politique de la ville ", appelés à remplacer les zones urbaines sensibles et l'ensemble des zonages existants. Ces nouveaux quartiers prioritaires sont caractérisés par " un nombre minimal d'habitants " et " un écart de développement économique et social apprécié par un critère de revenu des habitants " ; en outre-mer, des critères " sociaux, démographiques, économiques ou relatifs à l'habitat " tenant compte des spécificités des territoires, seront pris en compte. Les modalités d'application de cette nouvelle définition seront définies par décret en Conseil d'État et les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville créés au plus tard le

1<sup>er</sup> janvier 2015<sup>1</sup>. La liste de ces quartiers sera établie par décret et fera l'objet d'une actualisation dans l'année du renouvellement des conseils municipaux, sauf dans les départements et collectivités d'outre-mer où cette actualisation pourra, si la rapidité des évolutions observées le justifie, être faite tous les trois ans.

**" Des contrats de ville "** : à l'article 6 exclusivement dédié au contrat de ville, s'ajoutent, au titre de ce deuxième chapitre, trois autres articles respectivement consacrés à la création d'un conseil citoyen (art. 7), à l'élaboration d'une convention partenariale visant à définir une stratégie concertée en matière d'attributions de logements sociaux (art. 8) et enfin, à la possibilité de création d'une fondation destinée à mobiliser des financements au bénéfice des quartiers prioritaires (art. 9).

La politique de la ville est mise en œuvre dans le cadre de contrats de ville conclus à l'échelle intercommunale entre l'État et ses établissements publics d'une part, les communes et EPCI concernés, les départements et les régions d'autre part. À titre optionnel, d'autres partenaires, dont la Caisse des dépôts et consignations et les organismes HLM, peuvent signer ces nouveaux contrats de ville, dont la durée, le périmètre, les objectifs et les moyens humains et financiers sont précisés par la loi.

Élaborés sur les territoires comprenant un ou plusieurs quartiers prioritaires, les contrats de ville sont signés dans l'année du renouvellement des conseils municipaux, et entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante pour une durée de six ans. Si leur signature intervient dans l'année suivant celle du renouvellement des conseils municipaux, leur durée est réduite à cinq ans<sup>2</sup>. Sur le périmètre des métropoles d'Aix-Marseille-Provence et du Grand Paris, le périmètre des contrats de ville peut être différent de ceux des EPCI existants à la date d'entrée en vigueur de la présente loi ou, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, des métropoles s'y substituant<sup>3</sup>. Dans les départements et collectivités d'outre-mer, les contrats de ville peuvent être signés à l'échelle communale.

Sur la base d'un projet de territoire coproduit et partagé à l'échelle intercommunale, les signataires des contrats de ville mettent en œuvre les actions de droit commun concourant aux objectifs définis par la loi (cf. Titre I). Les rôles respectifs des EPCI et des communes sont à cet égard précisés : sur le territoire intercommunal, l'EPCI est chargé du diagnostic de territoire, de la définition des orientations, de l'animation et de la coordination du contrat de ville, ainsi que de la mise en œuvre des actions de portée intercommunale et de celles relevant de sa compétence. Sur le territoire communal le maire est notamment chargé, dans le cadre de ses compétences, de

la mise en œuvre du contrat de ville. Une instance de pilotage est instituée en vue de l'élaboration, de la mise en œuvre et de l'évaluation du contrat de ville ; son organisation et son fonctionnement en sont précisés par ses signataires.

Les contrats de ville fixent les objectifs, notamment chiffrés, poursuivis, ainsi que les moyens humains et financiers mobilisés au titre des politiques de droit commun d'une part, des instruments spécifiques de la politique de la ville d'autre part. Ils présentent également les moyens d'ingénierie et les indicateurs retenus, y compris qualitatifs, ainsi que la structure locale en charge de l'évaluation selon la méthodologie élaborée par l'Observatoire national de la politique de la ville.

Alors que les contrats de ville intègrent les actions prévues par les différents plans, schémas ou contrats visant les quartiers prioritaires, les objectifs spécifiques de la politique de la ville sont quant à eux pris en considération par les documents de planification en matière d'aménagement, d'habitat, de cohésion sociale et de transports. Les contrats de ville constituent d'ailleurs une des dimensions territoriales des contrats conclus entre l'État et la région.

Un conseil citoyen est mis en place dans chaque quartier prioritaire de la politique de la ville, sur la base d'un diagnostic des pratiques et des initiatives participatives. Composé d'habitants tirés au sort dans le respect de la parité, et de représentants des associations et acteurs locaux, ces conseils citoyens sont associés à l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation des contrats de ville ; leurs représentants participent à toutes les instances de pilotage de la politique de la ville, y compris celles relatives aux projets de renouvellement urbain. L'État apporte son concours à leur fonctionnement (arrêté à paraître pour préciser les modalités d'application de cet article). Le conseil citoyen peut se substituer au conseil de quartier existant si le maire le décide.

Sur les territoires signataires d'un contrat de ville comprenant un ou plusieurs quartiers prioritaires, le préfet, les communes et l'EPCI concluent avec le département, les bailleurs sociaux et les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, une convention intercommunale visant à définir une stratégie concertée en matière d'attribution de logements afin de favoriser la mixité sociale. La convention, en cohérence avec la politique intercommunale en matière d'attributions de logements sociaux et les objectifs du contrat de ville, définit également les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre du renouvellement urbain ainsi que les modalités de la

<sup>1</sup> À noter que le ministère en charge de la Ville a présenté, en juin dernier, la méthodologie utilisée pour identifier les quartiers, fondée sur l'usage d'une maille territoriale composée de carreaux de 200 mètres par 200 mètres (carroyage utilisé par l'INSEE) et d'un critère de ressources inférieures à 60 % du revenu fiscal médian (11 250 € au niveau national, soit la définition du seuil de pauvreté). Cf. [Habitat Actualité n° 134, juillet 2013](#).

<sup>2</sup> Suite aux élections municipales de mars 2014, les contrats de ville seront conclus pour la période 2015/2020 ou 2016/2020.

<sup>3</sup> 19 EPCI de petite couronne sont appelés à disparaître en Ile-de-France, dans le cadre de la création de la métropole du Grand Paris qui couvre les trois départements de petite couronne ; de son côté la métropole Aix-Marseille-Provence se substituera à six EPCI.

coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

" **De la gouvernance de la politique de la ville** " : les cinq articles de ce troisième chapitre du titre III mettent l'accent sur les compétences et obligations qui incombent aux communes et EPCI (art. 11) ainsi que sur la péréquation financière au sein des EPCI (art. 12). Ils traitent également de la création d'un dispositif de veille active pour les quartiers exclus en 2015 de la géographie prioritaire s'ils relevaient précédemment d'un zonage prioritaire (art. 13) et du transfert des activités de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances à l'État (art. 14) (À noter que ces activités sont désormais assurées par le Conseil général à l'Égalité des territoires).

La compétence " politique de la ville " est ajoutée à la liste des compétences optionnelles des communautés de communes selon la nouvelle définition suivante : " élaboration du diagnostic territorial et définition des orientations du contrat de ville ; animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale, ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance, programmes d'actions définis dans le contrat de ville ". Cette nouvelle définition est identique pour tous les autres groupements de collectivités, ainsi que pour les métropoles créées par la loi MAPAM.

Le maire et le président de l'EPCI ayant conclu un contrat de ville doivent présenter à leurs assemblées délibérantes un rapport sur la situation de la collectivité au regard de la politique de la ville, les actions qu'elle mène sur son territoire et les orientations et programmes de nature à améliorer la situation, ainsi qu'un état, annexé à leur budget, retraçant les recettes et dépenses correspondant aux engagements de chacun des signataires du contrat.

L'EPCI signataire d'un contrat de ville doit élaborer en concertation avec ses communes membres, " un pacte financier et fiscal de solidarité " visant à réduire les disparités de charges et de recettes entre elles. Faute de pacte, l'EPCI est tenu d'instituer une dotation de solidarité communautaire.

Un dispositif de veille active est mis en place par l'État et les collectivités territoriales dans les quartiers relevant d'un zonage politique de la ville en 2014, mais qui ne présentent pas les caractéristiques d'un quartier prioritaire au 1<sup>er</sup> janvier 2015. À la demande du président de l'EPCI et des maires, les quartiers placés en dispositif de veille active font l'objet d'un contrat de ville qui définit les moyens mobilisés dans le cadre des politiques de droit commun de l'État et des collectivités territoriales.

#### ■ Titre IV : Dispositions diverses, finales et transitoires (art. 15 à 30)

Seuls les articles traitant de la lutte contre les discriminations (art. 15) et des modifications du Code de la construction et de l'habitation afférentes, notamment au contenu du Programme local de l'habitat (PLH) et au supplément de loyer de solidarité (art. 17), sont présentées ci-après. Parmi les autres dispositions diverses, on peut citer les précisions apportées à certaines conditions d'attribution de l'aide à la réinsertion familiale et sociale des anciens migrants dans leurs pays d'origine, la substitution de la notion de quartier prioritaire aux Zones urbaines sensibles (ZUS), dans les nombreux textes y faisant référence, ou encore, par exemple, des dispositions applicables à Saint-Martin et à la Polynésie française.

Le lieu de résidence est ajouté à la liste des discriminations directes contraires au principe d'égalité et répertoriées dans la loi de mai 2008 portant diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de la lutte contre les discriminations. Si le Code du travail et le Code pénal reconnaissent cette discrimination, ils reconnaissent aussi, sans la nommer, la discrimination positive en soulignant que les mesures prises en faveur des personnes résidant dans certaines zones géographiques et visant à favoriser l'égalité de traitement ne constituent pas une discrimination.

Le PLH doit préciser les actions de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants, ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement. Le PLH peut être modifié pour prendre en compte les projets de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, à condition de ne pas porter atteinte à son économie générale.

Les locataires résidant au 31 décembre 2014 dans des quartiers classés en ZUS et non classés, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 en quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont exonérés du paiement du Supplément de loyer de solidarité (SLS).

*En savoir plus : consulter l'exposé des motifs, l'étude d'impact et la loi*

## Financement

### PC/PAS/taux de référence à compter du 1.5.14

(avis SGFGAS n° 55 du 1.4.14)

Le taux de référence à prendre en compte pour la détermination des taux d'intérêt maxima des Prêts conventionnés (PC) est fixé à 2,25 % à compter du 1<sup>er</sup> mai 2014 (contre 2,45 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014).

Compte tenu des marges applicables, les taux maxima des PC et des Prêts à l'accession sociale (PAS) sont actualisés et baissent de 0,20 point. Pour mémoire, les taux pratiqués, augmentés des divers éléments composant le TEG ne doivent jamais dépasser les taux de l'usure en vigueur.

### Recours éventuel à un prêt/protection de l'acquéreur

(Cass. Civ III : 29.1.14)

Quand un accédant n'a pas recours à un prêt pour financer une opération immobilière, l'avant-contrat doit porter une mention manuscrite par laquelle il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourra se prévaloir des dispositions protectrices de l'emprunteur immobilier s'il recourt néanmoins à un prêt (C. conso : L.312-17). Plus précisément, l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'un refus de prêt pour exiger le remboursement de l'indemnité d'immobilisation. La question posée dans l'affaire soumise à la Cour de cassation était de savoir si la mention dans l'avant-contrat d'un recours éventuel à un prêt relais permettait à l'acquéreur de recouvrer la protection des dispositions du Code de la consommation en cas de non-obtention de ce prêt.

En l'espèce, l'avant-contrat indiquait que l'opération serait financée à l'aide d'un prêt relais éventuel, hors conditions suspensives. La mention de renonciation au bénéfice de la condition suspensive dans la promesse unilatérale de vente était conforme aux exigences légales puisque l'acte portait, de la main de l'acquéreur, une mention par laquelle celui-ci reconnaissait avoir été informé que, s'il recourait néanmoins à un prêt, il ne pourrait se prévaloir

du dispositif de protection du Code de la consommation. La seule mention contractuelle du recours éventuel à un prêt relais ne remet pas en cause cette règle sauf si le juge constate que le vendeur avait connaissance dès la conclusion du contrat de l'intention de l'acquéreur de solliciter un prêt relais.

### Condition suspensive d'obtention d'un prêt/dépôt d'une demande de prêt dans un délai de dix jours/demande de prêt auprès d'un courtier

(Cass. Civ III : 12.2.14)

Tout contrat portant sur l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation financée par un ou plusieurs prêts, est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement (C. conso : L.312-16). Des clauses contractuelles encadrent la condition suspensive en exigeant de l'acquéreur un certain nombre de diligences, comme le dépôt d'une demande de prêt ou l'information de ses démarches auprès du vendeur dans un certain délai. Le défaut de réalisation de ces démarches pouvant priver le candidat acquéreur du bénéfice de la condition suspensive. La Cour de cassation s'est prononcée à plusieurs reprises sur la validité de ces ajouts contractuels (Cass. Civ I : 28.1.92, Cass. Civ III : 6.7.05).

Dans cette espèce, la Cour de cassation rappelle le caractère d'ordre public des dispositions du Code de la consommation et précise que le contrat ne peut comporter de clause qui impose à l'acquéreur de déposer une demande de prêt dans les dix jours de la signature de l'avant-contrat. En effet, cette obligation contractuelle équivaut au renforcement des exigences légales.

L'arrêt apporte également une autre précision : la demande de prêt adressée à un courtier vaut dépôt d'une demande de crédit auprès d'un organisme bancaire. Par cette démarche, l'accédant satisfait à son obligation de recherche de prêt.



## Fiscalité

### Investissement locatif/révision du zonage dit " A-B-C " au 1.1.15

(Rép. Min n° 29706 : JO AN du 17.12.13)

D'après la réponse ministérielle, la révision du zonage dit " A-B-C " sera effective au 1<sup>er</sup> janvier 2015. Un groupe de travail composé de représentants de l'administration centrale, des services déconcentrés, des collectivités, d'acteurs du secteur du bâtiment et de l'immobilier, des

partenaires sociaux et d'associations a établi un premier projet de zonage. Celui-ci a été transmis aux préfets de région pour consultation des acteurs et des partenaires locaux impliqués dans la politique du logement. Les propositions qui résultent de cette phase seront analysées et consolidées puis soumises à la consultation des partenaires nationaux au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2014.

## Responsabilité fiscale du bailleur en cas de déménagement du locataire

(Rép. Min n° 14462 : JO AN du 7.1.14)

Les propriétaires peuvent être tenus d'acquitter la taxe d'habitation due par les locataires qui ont déménagé (CGI : art. 1686 et art. 1408). En effet, même s'il n'a pas la jouissance effective du local, le propriétaire est solidairement tenu au paiement de cette taxe en vertu de son droit de propriété. Ce régime de responsabilité n'est pas absolu et se trouve limité en pratique à des cas précis de risques avérés pour le Trésor public de ne pas recouvrer la taxe. En outre, le propriétaire peut solliciter une décharge gracieuse de responsabilité fiscale, s'il a été victime de circonstances imprévisibles, ou une exonération en apportant la preuve de sa bonne foi (Rép. Min n° 57572 : JO AN du 7.6.05). Par ailleurs, le propriétaire peut se prémunir de ce risque en tenant compte de cette responsabilité fiscale dans le cadre du cautionnement exigé du locataire, dans la limite des prescriptions légales édictées en matière de cautionnement locatif. Concernant la location meublée, la responsabilité du bailleur ne peut être engagée lorsque la taxe d'habitation est mise en recouvrement après le départ du locataire (BOFiP BOI-REC-SOLID-20-40-20120912, § 130).

## Crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes/extension du champ d'application et dispense de justificatifs

(BOI-IR-RICI-290)

L'administration fiscale commente les dispositions issues de la loi du 16 juillet 2013 portant diverses dispositions d'adaptation au droit européen dans le domaine du développement durable. Ces dispositions étendent notamment, à compter de l'imposition des revenus de l'année 2013, le champ d'application du crédit d'impôt " aide aux personnes " aux dépenses de diagnostics préalables aux travaux prescrits dans le cadre d'un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT). Par ailleurs, les exploitants des installations à l'origine du risque technologique et les collectivités territoriales ou leurs groupements, participent désormais au financement de ces diagnostics. L'administration fiscale précise que ces participations ne sont pas déduites de la base du crédit d'impôt. En effet, en principe, seules ouvrent droit à l'avantage fiscal les dépenses effectivement supportées par le contribuable. Les éventuelles subventions doivent, quant à elles, être déduites du montant des travaux. Une exception demeure toutefois pour les travaux prescrits par un PPRT, puisque la participation versée par l'État, par les exploitants des installations à l'origine du risque et par les collectivités territoriales, n'a pas à être déduite du montant des dépenses. De même, aucune reprise du crédit d'impôt n'est pratiquée lorsque les sommes remboursées ont été versées au titre des participations précitées.

L'administration fiscale précise enfin que le contribuable bénéficie de la dispense de fourniture des justificatifs lors de sa déclaration de revenus, conformément à ce qu'a

prévu la loi de finances rectificative pour 2013. Désormais, les contribuables doivent simplement être en mesure de présenter ces justificatifs, à la demande de l'administration.

## Investissements locatifs/actualisation pour 2014 des plafonds de loyer et de ressources des locataires

(BOFiP IR - RFPI du 21.2.14)

L'administration fiscale publie les plafonds de loyers mensuels par mètre carré hors charges, et les plafonds de ressources des locataires applicables aux baux conclus en 2014 dans le cadre des différents dispositifs d'investissement locatifs. Il s'agit des dispositifs " Duflot " (BOI-IR-RICI-360), " Scellier " (BOI-IR-RICI-230-20-20), " Scellier intermédiaire " (BOI-IR-RICI-230-40-10), " Besson neuf " (BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-20), " Besson-ancien " (BOI-RFPI-SPEC-20-10-30-10), " Robien " (BOI-RFPI-SPEC-20-20-20), " Borloo-neuf " (BOI-RFPI-SPEC-20-30), conventionnement Anah ou " Borloo ancien " (BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30). S'agissant du dispositif d'investissement locatif " Duflot ", pour les baux conclus en 2014, les plafonds de loyer mensuel, par mètre carré charges non comprises, sont fixés à 16,72 € en zone A bis, à 12,42 € en zone A, à 10 € en zone B1 et à 8,69 € en zone B2 (sur agrément).

Les plafonds de loyer, de ressources et d'investissement à respecter pour bénéficiaire, dans le secteur du logement intermédiaire, de la réduction d'impôt " Girardin " (BOI-IR-RICI-80-10-20-20) sont également actualisés. Ainsi, pour les investissements réalisés en outre-mer, et notamment pour les baux conclus ou faisant l'objet, en 2014, d'un renouvellement exprès, le loyer annuel par m<sup>2</sup> de surface habitable hors charges ne doit pas excéder 167 €. Par ailleurs, la base de la réduction d'impôt est plafonnée à un montant par m<sup>2</sup> de surface habitable qui fait lui aussi l'objet d'une actualisation. Le plafond de cette base, correspondant au prix de revient de l'acquisition ou de la construction ou au prix de souscription de parts ou d'actions, est fixé à 2 448 € hors taxe par m<sup>2</sup> de surface habitable.

## Investissement locatif " Duflot " et " Scellier "/respect par anticipation de la RT 2012

(BOI-IR-RICI-230 et BOI-IR-RICI-360)

Des précisions sont données par l'administration fiscale s'agissant des modalités d'application du respect par anticipation de la réglementation thermique 2012, en matière d'investissement locatif " Duflot " et " Scellier ". En effet, pour les demandes de permis de construire déposées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013, ces investissements réalisés en métropole devaient bénéficier du label " BBC 2005 ". Une dispense de justification de ce label est toutefois admise lorsque le contribuable justifie du respect par anticipation de la réglementation thermique 2012. Le contribuable doit pouvoir présenter, sur demande de l'administration fiscale, l'attestation prévue à l'article 6 de l'arrêté du 11

octobre 2011, à établir à l'achèvement des travaux pour les bâtiments neufs ou pour les parties nouvelles de bâtiment.

### Taxe sur les logements vacants et taxe d'habitation sur les logements vacants

(BOI-IF-AUT-60 et BOI-IF-TH-60)

L'administration fiscale publie les instructions relatives à la Taxe sur les logements vacants (TLV) et à la Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), modifiées par la loi de finances pour 2013. Pour mémoire, la TLV s'applique aux logements vacants depuis au moins une année au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition et situés dans les zones tendues au sens de l'article 232 du Code général des impôts (CGI) (la liste des communes figure en annexe du décret du 10 mai 2013). Quant à la THLV, elle peut être instituée par délibération de la commune ou de l'EPCI dans les communes au sein desquelles la TLV ne s'applique pas. La THLV s'applique aux logements occupés moins de 90 jours par an, depuis au moins deux ans au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2013-14*

### Taxe sur les micro-logements situés en zone A

(BOI-RFPI-CTRL-10)

L'instruction relative à la taxe sur les micro-logements fixe le seuil d'application de la taxe à 41,37 € par m<sup>2</sup> de surface habitable pour les loyers perçus en 2014. Instituée par la loi de finances pour 2012, cette taxe concerne les locations de logements de petite surface situés dans des communes classées en zone A, telle que définie par l'arrêté du 29 avril 2009 prévu à l'article R.304-1 du CCH. Sont soumis à cette taxe les logements dont la surface habitable est inférieure ou égale à 14 m<sup>2</sup>, et dont le loyer mensuel, hors charges, excède ce montant maximum de surface habitable par m<sup>2</sup>.

### Travaux d'amélioration des logements anciens/amélioration de la qualité énergétique et report d'un mois du maintien du taux intermédiaire de 7 %

(BOI-TVA-LIQ-30-20-95 et BOI-TVA-LIQ-50)

Mise en place dans le cadre de la loi de finances pour 2014 du 29 décembre 2013 (cf. *Habitat Actualité n° 137*), la TVA à 5,5 %, applicable aux travaux d'amélioration de la qualité énergétique des logements anciens fait l'objet d'une instruction publiée par l'administration fiscale. Celle-ci donne notamment des précisions sur la notion de "travaux induits et indissociablement liés", également soumis au taux réduit de 5,5 %. Elle contient surtout la liste limitative de ces travaux. Par exemple, il s'agit de ceux portant sur les matériaux d'isolation thermique, des parois opaques ou vitrées, d'éventuelles modifications de l'installation électrique, de la plomberie, de la plâtrerie et des peintures consécutives aux travaux d'isolation par l'intérieur. Ils doivent être facturés dans un délai maximum de trois mois à compter de la date de facturation des travaux d'amélioration de la qualité énergétique auxquels ils sont liés.

S'agissant des modalités d'application de la TVA à 5,5 % sur ces travaux, elles ne diffèrent pas de celles prévues dans le cadre des travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien des logements anciens (CGI : art. 279-0 bis), soumis, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, au taux de TVA de 10 %. Il s'agit toujours pour le client de remettre une attestation à l'entreprise relative à l'affectation et à l'ancienneté du logement, au fait que les travaux ne conduisent pas à une surélévation du bâtiment, ni à rendre à l'état neuf l'immeuble ou à augmenter la surface de plancher de plus de 10 %. La seule différence réside dans le fait que le preneur des travaux doit attester que les travaux portent sur la fourniture, la pose, l'installation ou l'entretien des matériaux, appareils et équipements mentionnés au 1 de l'article 200 quater du CGI et le cas échéant, préciser le caractère induits et indissociablement liés aux précédents travaux.

L'instruction fiscale précise, qu'en cas de modification du 1 de l'article 200 quater du CGI, il faudra se référer à ce texte au moment de l'exigibilité de la TVA pour déterminer si les travaux sont soumis au taux de TVA de 5,5 %.

Par ailleurs, l'article 21 de la loi de finances rectificative pour 2013 avait prévu que le taux de TVA à 7 % (passé à 10 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014), continuait à s'appliquer aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien des logements de plus de 2 ans, sous conditions (notamment d'achèvement, de facturation et de règlement avant le 15 mars 2014). Les intempéries des mois de janvier et février 2014 ayant entraînés des retards sur les chantiers, le maintien du taux de TVA à 7 % a été reporté d'un mois pour les travaux réalisés sur ou en extérieur du bâtiment. Ainsi, ils doivent avoir été achevés et le solde facturé au plus tard le 1<sup>er</sup> avril 2014, l'encaissement par l'entreprise devant être intervenu avant le 15 avril 2014.

Les travaux réalisés sur l'extérieur du bâtiment concernés par le report, sont ceux affectant les parois extérieures, la toiture, les menuiseries extérieures, les fondations, les installations d'évacuation des eaux pluviales. Ceux réalisés en extérieur du bâtiment, concernent les travaux sur les balcons et terrasses, les cours d'immeubles, les voies d'accès principales à l'habitation, les réseaux de canalisations extérieures, ainsi que les clôtures et portails.

### Conditions de mise en œuvre des nouveaux taux de TVA en cas de décomptes successifs

(BOI-TVA-LIQ-50)

La Code général des impôts prévoit que pour les livraisons de biens et les prestations de services donnant lieu à l'établissement de décomptes ou à des encaissements successifs, le fait générateur et l'exigibilité de ces opérations se produisent à l'expiration des périodes auxquelles les décomptes ou les encaissements se rapportent (CGI : art. 269). L'administration fiscale apporte une précision concernant le taux de TVA applicable en matière de travaux immobiliers donnant lieu à l'établissement de décomptes successifs, appelés

également " situation de travaux ". Le taux de TVA applicable est celui en vigueur au moment de l'expiration des périodes auxquelles les situations de travaux se rapportent. Lorsqu'une partie de l'opération a été réalisée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2014, il est toutefois admis qu'elle soit soumise au taux en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2014 dès lors qu'une ventilation exacte de l'opération est mentionnée sur la facture.

### Revalorisation de 4 % des montants retenus pour les allègements de fiscalité directe locale

(BOI-BAREME-000006)

L'administration fiscale publie notamment les montants revalorisés des revenus et abattements retenus pour les allègements en matière de taxe d'habitation et de taxe foncière sur les propriétés bâties prévus aux articles 1417 et 1414 A du CGI. Par ailleurs, conformément à ce que prévoyait l'ordonnance du 19 septembre 2013 relative à l'adaptation de certaines dispositions législatives applicables à Mayotte, les montants des seuils et abattements applicables à la Guyane en matière de fiscalité directe locale sont également applicables à Mayotte à partir de 2014.

### Plus-value immobilière/exonération en faveur des cessions réalisées au profit d'organismes en charge du logement social

(BOI-RFPI-PVI-10-40-110)

La loi de finances pour 2014 a mis en place deux exonérations temporaires en matière de plus-values immobilières des particuliers en faveur des cessions de biens immobiliers réalisées directement ou indirectement au profit d'un organisme en charge du logement social. S'appliquant aux cessions d'immeubles bâtis ou non bâtis, de parties d'immeubles ou de droits relatifs à ces biens (usufruit, nue-propriété, servitude, droit de surélévation, etc...) réalisées du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 31 décembre 2015, ces exonérations concernent notamment les personnes physiques et sociétés de personnes passibles de l'impôt sur le revenu. La présente instruction de l'administration fiscale donne des précisions sur la qualité des organismes cessionnaires : il peut s'agir d'organismes HLM ou de SEM gérants des logements sociaux. Le cessionnaire peut également être une collectivité territoriale (commune, département, région), un EPCI (communauté urbaine, communauté de communes), ou encore un Établissement public foncier local (EPFL), dès lors qu'il s'engage à revendre le bien acquis à un organisme en charge du

logement social, dans un délai d'un an éventuellement prorogé, ou de trois ans s'il s'agit d'un Établissement public foncier (EPF).

### Exonération d'imposition sur le revenu pour les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale

(BOI-BIC-CHAMP-40-20)

Les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu pour les produits de la location dès lors que les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale et que le prix de location est fixé dans des limites raisonnables. Pour 2014, les plafonds de loyer annuels hors charges, par mètre carré de surface habitable en deçà desquels le loyer est réputé raisonnable (CGI : art. 35 bis I), s'élèvent à 183 € pour les locations ou sous-locations réalisées en Ile-de-France, et à 134 € pour les locations ou sous-locations réalisées dans les autres régions.

### Mise en œuvre du relèvement temporaire des droits de mutation à titre onéreux par les départements

L'article 77 de la loi de finances pour 2014 autorise les départements à majorer temporairement le droit perçu sur les actes translatifs de propriété ou d'usufruit de biens immeubles, à titre onéreux, conclus entre le 1<sup>er</sup> mars 2014 et le 29 février 2016 (cf. [Analyse juridique n° 2013-12](#)).

Les conseils généraux de 61 départements ont voté le relèvement du taux à 4,50 % avant le 31 janvier dernier afin qu'il s'applique aux actes passés et aux conventions conclues depuis le 1<sup>er</sup> mars 2014. 20 autres départements ont quant à eux pris des délibérations similaires entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2014, deux départements ont délibéré pour une mise en œuvre au 1<sup>er</sup> mai et trois autres, au 1<sup>er</sup> juin. Les départements qui auront notifié leur délibération à compter du 16 avril 2014 verront les nouveaux taux s'appliquer aux actes conclus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015. L'administration fiscale procédera à une actualisation mensuelle de la liste des départements ayant porté le taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement prévu à l'article 1594 D du CGI au-delà de 3,80 % et dans la limite de 4,50 %.

*En savoir plus : consulter la liste des départements ayant modifié le taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement et lire l'instruction fiscale relative à l'octroi aux départements de la faculté temporaire de relèvement du taux des DMTO (mise à jour le 30 avril 2014)*



## ▼ Location

### Location conventionnée/fixation du loyer et des redevances maximum des conventions APL conclues entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2014

(avis du 18.3.14)

L'avis du 18 mars fixe les loyers et redevances maximums des conventions APL conclues, pour l'année 2014, avec l'État ou avec l'Anah (conventionnement social et très social). Il se substitue à la circulaire du 24 janvier 2013. Pour mémoire, les circulaires sont depuis le 17 juillet 2013 réservées à la diffusion d'instructions pour la mise en œuvre d'une politique publique. L'avis sera publié au Bulletin Officiel du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie.

### Congé du locataire, révision du loyer et état des lieux/conditions d'application

(Cass. Civ III : 5.2.14)

Cet arrêt confirme et précise trois règles en matière de baux d'habitation. D'une part, la Cour de cassation rappelle qu'un locataire qui délivre un congé deux mois après avoir retrouvé un emploi, est légitime à bénéficier d'un délai de préavis réduit à un mois. En effet, la perte d'emploi et l'obtention du nouvel emploi se situaient bien avant la notification du congé et la loi n'impose aucunement la simultanéité du nouvel emploi et du congé. D'autre part, il est précisé que dans le cas d'un bail verbal, le paiement sans protestation, pendant un an et demi, du loyer révisé, ne caractérise pas une renonciation tacite du locataire au dispositif de l'article 17 d de la loi du 6 juillet 1989. La révision du loyer nécessite une clause expresse dans le bail initial ou un accord ultérieur, ce qui n'était pas le cas en l'espèce. Enfin, il est confirmé que le bailleur ne peut se prévaloir d'un état des lieux de sortie non contradictoire qui aurait été dressé plus de deux mois après la date de libération des lieux au motif qu'il n'était pas disponible, alors que le locataire l'avait informé de son départ deux mois à l'avance.

### Défaut de remise des clés et restitution du dépôt de garantie

(Cass. Civ III : 18.2.14)

Le bailleur n'est pas tenu de restituer le dépôt de garantie tant que les clés ne lui sont pas remises ou qu'il ne les a pas refusées. En l'espèce, le preneur a quitté le logement à la fin du bail sans rendre les clés. Il a ensuite saisi la juridiction de proximité en restitution du dépôt de garantie et paiement de dommages-intérêts. La juridiction a fait droit à sa demande, au motif que le défaut de remise des clés est imputable au bailleur, dans la mesure où il n'a ni organisé l'état des lieux de sortie, ni réclamé la restitution

des clés et qu'il disposait d'un double des clés. La Cour de cassation a censuré cette position.

### Révision du loyer : modalités de renonciation aux prescriptions contractuelles

(Cass. Civ III : 22.1.14)

La renonciation aux modalités prévues au contrat de bail pour l'indexation du loyer doit être expresse (cf. déjà Cass. Civ III : 22.1.97). En l'espèce, la Cour de cassation considère que l'acceptation ou le silence gardé du bailleur, vis-à-vis du calcul opéré par le locataire, sont insuffisants pour caractériser sa volonté de renoncer à exiger le loyer dans les conditions prévues au bail. À noter : la loi ALUR du 24 mars 2014 modifie les modalités de révision des loyers. Selon le nouveau dispositif, le bailleur doit manifester sa volonté de réviser le loyer dans un délai d'un an à compter de la date de prise d'effet de la révision (date de révision prévue au contrat ou date anniversaire du contrat) ; à défaut, il est réputé avoir renoncé au bénéfice de la clause de révision pour l'année écoulée (loi du 6.7.89 : art. 17-1, I, al. 3, tel qu'issu de la loi ALUR).

### Sort des constructions faites par le locataire sur le terrain du propriétaire

(Cass. Civ III : 17.12.13)

La Cour de cassation précise le régime juridique applicable aux constructions faites par le locataire sur le terrain du propriétaire. À défaut de convention réglant le sort des constructions à l'issue du bail, les rapports entre les parties sont régis par l'article 555 du Code civil. Cette disposition ouvre une option au propriétaire: il peut demander la remise en état de son bien, ou décider d'en conserver la propriété. Cette dernière option lui est néanmoins fermée lorsque le locataire est de bonne foi. Dans ce cas, le propriétaire ne peut demander la suppression des constructions, et doit verser une indemnité au locataire. En l'espèce, le propriétaire avait donné au locataire son accord pour construire ; il ne pouvait donc pas exiger du locataire qui était de bonne foi, la suppression de la construction.

## Publics en difficulté

### Surendettement/mesures d'application de la loi de séparation et de régulation des activités bancaires du 26.7.13

(décret n° 2014-190 du 21.2.14 : JO du 23.2.14)

La loi n° 2013-672 du 26 juillet 2013 de séparation et de régulation des activités bancaires a modifié la procédure de traitement des situations de surendettement des particuliers. Elle vise à simplifier et accélérer la procédure, favoriser le maintien des personnes surendettées dans leur logement et faciliter leur accompagnement social (cf. [Analyse juridique n° 2013-22](#)). Le décret du 21 février 2014 est pris pour l'application de ces dispositions. Il précise, notamment, les modalités de communication des décisions rendues en cours de la procédure. Une circulaire du 12 mars 2014 présente les modifications apportées par la loi du 26 juillet 2013.

### Impayés des factures d'électricité, de gaz, de chaleur et d'eau

(décret n° 2014-274 du 27.2.14 : JO du 1.3.14)

La loi du 15 avril 2013 visant à préparer la transition vers un système énergétique sobre, a apporté des modifications à la procédure applicable en cas d'impayés de factures d'électricité, de gaz, de chaleur et d'eau (CASF : L.115-3). Le présent décret les met en œuvre.

Du 1<sup>er</sup> novembre de chaque année au 15 mars de l'année suivante, les fournisseurs d'électricité, de chaleur et de gaz ne peuvent procéder, dans une résidence principale, à l'interruption de fourniture pour impayés. Cette protection, auparavant réservée aux personnes et familles en difficultés, est désormais étendue à tous les consommateurs. Concernant l'électricité, les fournisseurs peuvent néanmoins procéder à une réduction de puissance, sauf pour les consommateurs bénéficiaires d'une tarification sociale (réduction de puissance dans la limite de trois kilovoltampères (KVA) en cas d'abonnement de six KVA ou plus, ou de deux KVA, pour les abonnements d'une puissance de trois KVA).

Le décret met à la charge des fournisseurs une obligation d'information des clients, de la Commission de régulation de l'énergie (CRE) et du médiateur national de l'énergie.

Durant cette période, les clients en situation d'impayés sont informés de l'interdiction hivernale d'interruption de fourniture et, pour les non bénéficiaires du tarif social de l'électricité, de la possibilité de réduction de puissance de la fourniture d'électricité.

Lorsque l'interruption de fourniture ou la réduction de puissance a été maintenue pendant cinq jours, le fournisseur en informe, dès le premier jour ouvré suivant, les services sociaux du département et, le cas échéant, les services sociaux communaux lorsque ces derniers sont cosignataires de la convention départementale de financement du Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Les fournisseurs d'électricité, de gaz naturel et de chaleur doivent transmettre chaque semestre à la CRE et au médiateur national de l'énergie des informations sur les interruptions de fourniture mises en œuvre (le nombre d'interruptions de fourniture sans résiliation, le nombre de résiliations de contrats et le nombre de réductions de puissance). Ces informations sont transmises par trimestre civil et au plus tard à la fin du mois suivant chaque trimestre.

Pour mémoire, cette année, à la demande du ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, la trêve hivernale des coupures d'électricité et de gaz pour impayés a été prolongée par les deux principaux fournisseurs d'énergie (EDF et GDF Suez) jusqu'au 31 mars 2014. Cette trêve hivernale de l'énergie s'appliquait aux bénéficiaires du tarif social " électricité " ou " gaz " ou à ceux ayant perçu, dans les douze derniers mois, une aide du FSL pour le paiement d'une facture d'énergie auprès de ces prestataires.

### Modification de dispositions du CCH relatives au droit au logement opposable

(décret n° 2014-116 du 11.2.14 : JO du 13.2.14)

Six points relatifs au dispositif Droit au logement opposable (DALO) sont prévus par le décret du 11 février 2014 :

- le report au 1<sup>er</sup> janvier 2015 de l'échéance de la disposition transitoire fixant à six mois (au lieu de trois dans le cas général) le délai d'instruction des demandes DALO par la commission de médiation, en région Ile-de-France ;
- le report, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, de l'échéance de la disposition transitoire permettant de proposer un relogement dans un délai de six mois (au lieu de trois) suivant la décision de la commission de médiation, dans les départements comportant au moins une agglomération ou une partie d'une agglomération de plus de 300 000 habitants ;
- l'appréciation de la situation des demandeurs de logement hébergés chez leurs ascendants, en remplaçant la référence à l'obligation d'aliments par un faisceau de critères liés au degré d'autonomie, à l'âge, à la situation familiale et aux conditions, de fait, de la cohabitation ;
- la mention obligatoire, sauf justification particulière, du numéro unique d'enregistrement de demande de logement locatif social dans le formulaire de saisine de la commission de médiation ;
- l'intégration de représentants des organismes agréés pour des activités de maîtrise d'ouvrage ou des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale au sein de la commission de médiation ;
- la possibilité de renouvellement du mandat des membres de cette commission deux fois (au lieu d'une seule auparavant).

## Appel à projets pour 10 000 logements sociaux accompagnés

(circulaire du 25.3.14)

L'Union sociale pour l'habitat (USH) et le ministère en charge du Logement ont lancé le 25 mars 2014, un appel à projets visant la mise en place de 10 000 logements sociaux accompagnés sur trois ans. L'objectif est de faciliter l'accès au logement ordinaire des personnes et familles ayant des difficultés économiques et sociales.

Cet appel à projets, dont les modalités sont présentées dans un cahier des charges, concerne des bailleurs adhérents à l'USH en leur nom propre ou dans le cadre d'inter-organismes, de binômes bailleurs/opérateurs de l'accompagnement ou des collectivités ayant elles-mêmes constitué un réseau de bailleurs intéressés. Il a pour objet de susciter des expérimentations afin de faire émerger des solutions innovantes, pérennes et généralisables. Les porteurs de projets doivent déterminer un public-cible défini en fonction des besoins repérés sur le territoire et de l'offre d'accompagnement disponible. Une attention particulière doit être portée à certains publics ou situations (personnes victimes de violences conjugales, ayant des problèmes de santé mentale, sortants de prison, situations d'isolement, accueil des enfants en cas de séparation et situations présentant des risques pour les enfants).

Le projet doit préciser les modalités d'accompagnement, de gestion locative, les démarches mises en place pour favoriser l'adhésion des ménages, les modes de cofinancement, le rôle du bailleur, celui de l'opérateur de l'accompagnement et leurs engagements respectifs. Peuvent être concernés des logements mobilisés dans le parc existant ou à créer (neuf ou acquisition-amélioration). L'objectif est de fournir des logements ordinaires faisant l'objet d'un bail directement au bénéfice de l'occupant. Néanmoins, des solutions intermédiaires peuvent être comprises dans le projet (bail glissant, sous-location, hébergement), dès lors qu'elles s'inscrivent dans une réponse globale.

Deux sessions sont prévues pour l'appel à projets. Pour la première, il est nécessaire de déposer les dossiers avant le 14 mai 2014 et, pour la seconde, avant le 15 octobre 2014. Cet appel à projets fera l'objet d'une évaluation nationale associant les porteurs de projets.

## Mise en place d'actions visant à améliorer l'accès aux droits sociaux

(circulaire DGCS du 16.1.14)

Adressée aux préfets de régions et de départements, la circulaire précise les modalités de mise en œuvre des actions expérimentales visant à améliorer l'accès aux droits des personnes en difficulté. Rappelant les trois causes de non-recours aux droits que sont la méconnaissance des aides, la complexité des démarches et les freins psychologiques tels que la peur de la stigmatisation ou le refus de l'assistanat, la circulaire présente un bilan de la recherche-action sur le non-recours aux droits menée en 2013 dans deux départements expérimentaux : la Seine-et-

Marne et la Loire-Atlantique. En 2014, le dossier de demande simplifié de plusieurs prestations sociales prévu dans le cadre du plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale sera testé dans ces départements. En annexe de la circulaire figurent des fiches sur la façon d'impulser une politique de mobilisation pour le juste recours aux droits et aides, la mise en œuvre d'actions efficaces et pour mesurer l'impact et pérenniser chaque expérimentation.

## Cadrement national des aides financières individuelles

(circulaire CNAF du 29.1.14)

La Caisse nationale des allocations familiales (CNAF) précise son programme d'Aides financières individuelles (AFI), prévu dans le cadre de la Convention d'objectifs et de gestion (COG) 2013-2017 conclue avec l'État. La circulaire du 29 janvier 2014 détermine le cadre général relatif aux aides individuelles, que chaque Caisse d'allocations familiales (CAF) doit mettre en œuvre en direction des familles fragilisées, en partenariat avec les acteurs locaux.

Les AFI sont des aides versées pour le compte des familles et déterminées en fonction de leurs caractéristiques socio-financières. Elles sont soit versées directement aux familles allocataires, soit, pour le compte de ces dernières, à des organismes tiers. En principe, les bénéficiaires sont les allocataires assumant la charge d'au moins un enfant. Néanmoins, la possibilité est laissée aux CAF d'octroyer ces aides aux parents non allocataires et/ou n'assumant pas la garde d'un enfant.

Les aides individuelles sont classées en fonction des domaines d'intervention des CAF. S'agissant du logement, elles peuvent prendre la forme de prêts pour l'achat d'équipement mobilier et ménager, de prêts à l'installation, de prêts sociaux à l'amélioration de l'habitat, de prêts d'honneur et de secours en cas d'impayés de loyer ou de charges et de prêts pour l'achat d'une caravane. L'attribution de ces AFI peut être réalisée sous forme d'"aides sur projet" attribuées à la suite de la réalisation d'un diagnostic social, d'"aides sur critères" attribuées sur la base de critères prédéfinis par les CAF ou d'"aides d'urgence" ou de "secours" attribuées en réponse aux situations d'urgence.

## Expérimentation d'une tarification sociale de l'eau

(instruction interministérielle du 4.3.14)

Comme prévu par la loi "Brottes" du 15 avril 2013, une expérimentation est engagée en vue de favoriser l'accès à l'eau et de mettre en œuvre une tarification sociale. La

présente instruction précise le champ d'application, le calendrier et les modalités de cette tarification. L'expérimentation peut être menée par les collectivités territoriales (départements et communes) ou par leurs groupements, assurant tout ou partie des missions constituant un service public d'eau potable ou d'assainissement (CGCT : L.2224-7). L'objectif est de rendre effectif le droit à l'eau potable des personnes physiques consacré par la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques.

Les collectivités territoriales souhaitant participer à l'expérimentation doivent transmettre leurs demandes aux préfets avant le 31 décembre 2014, l'expérimentation se déroulant jusqu'au 16 avril 2018. Elles doivent en informer l'agence de l'eau.

L'expérimentation concerne les tarifs de fourniture d'eau et/ou de son assainissement, appliqués aux personnes physiques abonnées directement au service, ou résidant dans un immeuble à usage principal d'habitation abonné au service. Elle peut porter sur la définition de tarifs tenant compte de la composition ou des revenus du foyer, l'attribution d'une aide au paiement des factures d'eau ou d'une aide à l'accès à celle-ci.

Les collectivités territoriales peuvent associer des partenaires à la définition, au suivi et à l'évaluation de l'expérimentation. Il peut s'agir des gestionnaires assurant la facturation des services d'eau et d'assainissement concernés, du département, des agences de l'eau et, dans les départements d'outre-mer, des offices de l'eau, des

associations de gestionnaires publics ou privés d'immeubles d'habitation, des associations de locataires, des organismes de gestion du logement social et, le cas échéant, des caisses locales d'allocations familiales gestionnaires des aides au logement.

À l'issue de l'expérimentation, le bilan des mesures mises en place doit permettre, s'il est concluant, de dégager des solutions généralisables à l'ensemble des communes et de leurs groupements compétents en matière d'eau potable et d'assainissement.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2013-10*

### Expulsion d'habitants de résidences mobiles

(CE : 17.1.14)

Le Conseil d'État rappelle que la procédure administrative spéciale d'expulsion prévue par la loi du 5 juillet 2000 vise les gens du voyage qui, quelle que soit leur origine, ont un habitat constitué de résidences mobiles et un mode de vie itinérant. Ainsi, dès lors que leur stationnement est de nature à porter atteinte à " la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publique ", l'autorité préfectorale peut décider de l'évacuation forcée de ces résidences. En revanche, l'expulsion d'habitants de bidonvilles doit découler d'une décision de justice, car la procédure spéciale d'évacuation administrative ne s'applique pas aux personnes occupant sans titre une parcelle du domaine public dans des abris de fortune ou des caravanes délabrées, lesquels ne constituent pas des résidences mobiles.

## Contrats

### Publication de l'indice BT 01

(décret n° 2014-114 du 7.2.14 : JO du 9.2.14)

L'indice national du bâtiment tous corps d'état (BT 01) qui permet le calcul de la révision des prix prévue par certains contrats de construction et de vente immobilière, est publié par l'INSEE, depuis le 10 février 2014.

### Marché privé de travaux/opposabilité du plafonnement de la garantie de paiement

(Cass. Civ III : 20.10.13)

Le maître de l'ouvrage qui conclut un marché de travaux privé doit garantir à l'entrepreneur le paiement des sommes dues, lorsque celles-ci dépassent le seuil de 12 000 € (Code civil : art. 1799-1, al. 1). En l'espèce, le maître de l'ouvrage avait fourni à l'entrepreneur un cautionnement bancaire qui prévoyait une limite de garantie. La Cour de cassation a jugé que ce plafonnement contractuel de la garantie était opposable à l'entrepreneur.

### Marché de travaux privé : consignation de la retenue de garantie

(Cass. Civ III : 18.12.13)

Les parties à un contrat de marché de travaux privés peuvent convenir d'une retenue de garantie (dans la limite de 5 % du montant des travaux), en vue d'inciter l'entrepreneur à la bonne exécution des travaux (loi du 16.7.71 : art. 1). Si une telle retenue est convenue, la loi prévoit que le maître de l'ouvrage doit consigner la somme entre les mains d'un tiers. Pour la Cour de cassation, cette consignation est impérative : à défaut, le maître de l'ouvrage devra verser à l'entrepreneur la somme retenue même si les réserves formulées à la réception n'ont pas été levées. Cette solution interdit au maître d'œuvre de retenir le montant de la garantie.

### Clause contractuelle de conciliation/inopposabilité aux tiers

(Cass. Civ III : 18.12.13)

En matière contractuelle, les parties peuvent prévoir les modalités de règlement des éventuels litiges. En l'espèce, un contrat d'architecte stipulait " qu'en cas de litige

portant sur le respect des clauses du contrat, les parties conviennent de saisir le Conseil régional de l'ordre des architectes ". Cette clause s'impose entre les parties et son non-respect est sanctionné par l'irrecevabilité de l'action en justice engagée par le maître de l'ouvrage à l'encontre du professionnel. La Cour de cassation juge en revanche que la clause de conciliation est inopposable à l'assureur de ce dernier et qu'elle ne rend pas irrecevable l'action judiciaire du maître d'ouvrage contre la compagnie d'assurances.

### Conditions suspensives dans un compromis de vente/absence de délai de réalisation

(Cass. Civ III : 15.1.14)

L'avant-contrat de vente immobilière (promesse unilatérale ou compromis) peut être assorti de conditions suspensives (d'obtention de prêts, du permis de construire), pour permettre aux parties de fixer immédiatement les éléments de leur accord sans être sûres de pouvoir exécuter l'opération envisagée. La

condition est un événement futur et incertain dont dépend l'existence même de l'obligation (Code civil : art. 1168 et art. 1181). En général mais ce n'est pas obligatoire, la condition est soumise à un délai de réalisation. Lorsque le délai est expiré sans que l'événement soit arrivé, la condition est considérée comme non réalisée et le contrat devient caduc. En revanche, si les parties n'ont pas prévu de terme fixe, la condition peut toujours se réaliser. Elle ne sera censée être défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas, cette situation étant soumise à l'appréciation des juges du fond (Code civil : art. 1176). Ce principe est rappelé par la Cour de cassation, dans un arrêt du 15 janvier 2014. En l'absence de stipulation d'un délai de réalisation, l'expiration du délai de réitération de l'acte authentique ne peut avoir pour effet de considérer la condition suspensive comme défaillie. En revanche, cette date est constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties peut obliger l'autre à s'exécuter.

## Assurance construction/Assurance habitation

### Assurance dommages-ouvrage/limitation conventionnelle de la garantie

(Cass. Civ III : 18.12.13)

En matière d'assurance construction, les cas d'exclusion de garantie sont limités au dol et à la cause étrangère. Ainsi, pour être conformes aux articles L.242-1 et A243-1 du Code des assurances, les contrats ne peuvent pas exclure de la garantie certains types de travaux ou certains éléments

d'équipement susceptibles, en cas de désordres, d'entraîner la responsabilité décennale des constructeurs. En l'espèce, la police d'assurance excluait expressément les matériels et équipements de filtration et de traitement de l'eau. Pour la Cour de cassation, en cas de désordre décennal, cette exclusion conventionnelle ne saurait empêcher la garantie de l'assureur " dommages-ouvrage ".

## Copropriété

### Copropriété/stationnement non autorisé

(Rép. Min n° 17865 : JO AN du 26.11.13)

Cette réponse ministérielle est l'occasion de rappeler que les copropriétaires disposent de recours en cas d'occupation illégitime de leur emplacement de stationnement. Lorsque la copropriété a ouvert son parking à la circulation publique, suite à une délibération de l'assemblée générale et d'un signallement au maire, le Code de la route s'applique et les forces de l'ordre peuvent intervenir. Lorsque la copropriété a, au contraire, conservé le statut privatif de son parking (propriété privée, défense d'entrée, panneau d'interdiction de stationner ou installation d'une barrière interdisant l'accès aux véhicules des non-résidents...), les véhicules stationnés ne peuvent être évacués qu'à la demande du propriétaire de l'emplacement (Code de la route : L.325-12 et R.325-47 à R.325-52).

### La nullité, sanction de l'irrégularité d'une décision d'assemblée générale

(Cass. Civ III : 13.11.13)

Les copropriétaires opposants ou défaillants peuvent saisir le juge dans les deux mois suivant la réception du procès-verbal, pour contester une ou plusieurs décisions prises par l'assemblée générale (loi du 10.7.65 : art. 42).

Lorsque le recours porte sur une décision entachée d'un vice de fond ou de forme, comme l'envoi d'une convocation irrégulière, la question de la nature de la sanction se pose. La décision est-elle nulle ou privée d'existence juridique ? Dans ce dernier cas, les copropriétaires peuvent engager l'action au-delà du délai de deux mois suivant la réception du procès-verbal.

La Cour de cassation tranche en faveur de la nullité : dès lors qu'une question est soumise à l'examen de l'ensemble des copropriétaires et qu'elle fait l'objet d'un vote, la décision a une existence juridique. À ce titre, la sanction du vice de fond ou de forme est l'annulation de

la décision, en application des règles légales (loi du 10.7.65 : art. 42 al. 2).

Pour mémoire, dans un précédent arrêt, la Cour de cassation avait admis que les décisions affectées de vices devaient être considérées comme privées d'existence juridique (Cass. Civ III : 30.3.11).

### Charges de copropriété et immeuble en état futur d'achèvement

(Cass. Civ III : 22.1.14)

L'acquéreur d'un lot de copropriété situé dans un immeuble neuf est tenu au paiement des charges à compter de l'achèvement des lots acquis, et non à partir de la date à laquelle l'immeuble est pour partie habitable. Le syndicat de copropriétaires (représenté par le syndic) aurait ainsi dû vérifier, à la date d'exigibilité des charges, que les lots étaient achevés.

### Contestation de l'autorisation donnée au syndic à agir en justice

(Cass. Civ III : 13.11.13)

Le contrôle du juge sur une décision d'assemblée générale mandatant un syndic à agir en justice, ne porte pas sur son bien-fondé, mais uniquement sur la régularité formelle de la décision. Cette solution qui s'inscrit dans le prolongement de la jurisprudence de la Cour de cassation, a la particularité d'être fondée pour la première fois sur la convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (art. 6 § 1), qui prévoit que " chacun a le droit d'accéder à un juge chargé de statuer sur ses prétentions ".

En l'espèce, un couple de copropriétaires avait édifié dans un couloir un mur empêchant l'accès à certains lots et aux parties communes. L'assemblée générale avait mandaté le syndic, afin d'obtenir par tous moyens légaux le rétablissement du libre accès aux parties communes, et notamment à une gaine technique et aux WC communs. Le couple de copropriétaires avait sollicité la nullité de cette décision au motif qu'elle nuisait à ses intérêts et n'était pas justifiée par l'intérêt collectif du syndicat des copropriétaires. La Cour de cassation rappelle que l'annulation de cette décision ne peut reposer sur son bien-fondé mais uniquement sur sa régularité formelle.



## Qualité de l'habitat

### Ligne à très haut débit

(ordonnance n° 2014-329 du 12.3.14 : JO du 14.3.14)

L'article 1<sup>er</sup> de la loi du 2 janvier 2014 autorise le Gouvernement à prendre par ordonnance les dispositions de nature à soutenir le développement de l'économie numérique. À ce titre, l'ordonnance du 12 mars 2014 prévoit les dispositions favorisant l'établissement des lignes de communication électroniques à très haut débit en fibre optique dans les logements et les locaux à usage professionnel et apporte des clarifications sur les conditions d'établissement de ces lignes. Le Code des postes et télécommunications électroniques est modifié : dorénavant une convention établie entre l'opérateur et le syndicat des copropriétaires, le propriétaire ou l'association syndicale de propriétaires, définit les conditions de réalisation des opérations d'installation, de gestion, d'entretien et de remplacement de ces lignes haut débit en fibre optique dans les parties communes. Ces opérations se font aux frais des opérateurs sauf en cas de refus de deux offres consécutives de cet opérateur, dans les deux ans qui précèdent.

### Personnes handicapées : accessibilité des logements

(décret n° 2014-337 du 14.3.14 : JO du 16.3.14 et arrêtés du 14.3.14 : JO du 16.3.14)

Depuis le 17 mars 2014, de nouvelles règles d'accessibilité sont applicables aux logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière des personnes handicapées (résidences étudiantes, de tourisme, hôtelières à vocation sociale notamment).

Un décret pris en application de la loi du 28 juillet 2011 tendant à améliorer le fonctionnement des maisons départementales des personnes handicapées et portant diverses dispositions relatives à la politique sur le handicap (art. 20 ; CCH : L.111-7), prévoit les mesures particulières à l'accessibilité de ces logements. Il fixe également les caractéristiques communes applicables, et définit un pourcentage de logements devant présenter des équipements et caractéristiques supplémentaires pour assurer l'habitabilité des personnes handicapées. Par exemple, pour chaque bâtiment d'habitation collectif, un cabinet d'aisances commun doit être accessible. Des prestations propres à assurer la qualité de séjour des personnes handicapées, telles que des équipements, des matériels, un accueil ou un service personnalisé, doivent être proposées par le gestionnaire des logements.

Les modalités d'application de ce décret sont fixées par un arrêté du 14 mars 2014.

Par ailleurs, à la suite de l'entrée en vigueur de ces textes, un second arrêté est paru afin de mettre en conformité l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2006 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public lors de leur construction ou de leur création (CCH : R.111-18-1, R.111-18-2 II et R.111-18-6 III).

À noter que le projet de loi d'habilitation en matière d'accessibilité présenté le 9 avril dernier en Conseil des ministres, est actuellement examiné en première lecture à l'Assemblée nationale. Ce projet de loi qui s'inspire du rapport intitulé " Réussir 2015 ", remis par Anne-Lise Campion en mars 2013 au Premier ministre, prévoit l'évolution des normes d'accessibilité du cadre bâti, de la voirie et des transports publics, pour les adapter à l'évolution des techniques, aux besoins des personnes handicapées et aux contraintes des opérateurs.

Ce rapport préconise également la mise en œuvre des " agendas d'accessibilité programmée " (Ad'AP), permettant aux acteurs publics et privés de s'engager sur un calendrier précis et chiffré de travaux d'accessibilité et de poursuivre ainsi la dynamique engagée par la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

### Aide aux riverains des aérodromes

(décret n° 2014-287 du 3.3.14 : JO du 5.3.14)

Les riverains d'aérodromes qui engagent des dépenses en vue de financer des travaux d'insonorisation de leur logement peuvent bénéficier d'une aide. Depuis le 28 décembre 2011, le montant de l'aide a été porté à 100 % (au lieu de 80 %) lorsque le riverain recourt à une assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'ensemble des opérations, de la conception jusqu'à la réception des travaux. Le décret du 3 mars 2014 reconduit l'aide à 100 % jusqu'au 31 décembre 2014. Pour mémoire, cette prolongation avait été annoncée (Rép. Min n° 46925 du 4.2.14).

### Modèle et méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure de gaz

(arrêté du 12.2.14 : JO du 22.2.14)

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, le dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse,

à l'acte authentique de vente. Ce dossier comprend notamment le rapport relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz et comporte au minimum les informations mentionnées dans le modèle fourni en annexe 1 à l'arrêté du 6 avril 2007. Le présent arrêté modifie ce modèle, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2014, en prenant en compte la nouvelle norme française et ses modalités de réalisation. Il intègre les points suivants :

- les robinets de commande d'appareils munis d'un about porte-caoutchouc non démontable sont interdits à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015 (arrêté du 2.8.77 modifié : art. 10) ;
- les tubes souples à base de caoutchouc de 15 mm de diamètre intérieur sont interdits à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2019 (arrêté du 2.8.77 modifié : art. 11) ;
- la valeur du seuil de 20 ppm de CO comme critère d'anomalie sera abaissée à 10 ppm à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014 (arrêté du 15.9.09 : art. 3) ;
- l'absence de dispositif de sécurité collective DSC ou de relais spécifique à ce dispositif lors de la présence d'une chaudière VMC gaz est désormais traitée.

### Annulation des tarifs réglementés du gaz entre le 20 juillet et le 31 décembre 2012

(CE : 30.12.13)

Dans sa décision du 30 décembre 2013, le Conseil d'État a annulé les arrêtés du 15 avril 2013 relatifs aux tarifs réglementés de vente de gaz naturel fourni à partir des réseaux publics de distribution de GDF Suez, applicables du 20 juillet au 28 septembre 2012 et du 29 septembre au 31 décembre 2012. Il a considéré que ces arrêtés méconnaissaient le principe d'égalité, dans la mesure où ils établissaient des tarifs au volume de gaz consommé, différents selon les consommateurs résidentiels ou non. Un nouvel arrêté a été pris le 21 mars 2014 se conformant aux injonctions du Conseil d'État et uniformisant les niveaux de tarifs applicables à tous les locaux.



## Urbanisme

### Corrections apportées au régime des autorisations d'urbanisme

(décret n° 2014-253 du 27.2.14 : JO du 1.3.14)

Le décret du 27 février 2014 comporte un ensemble de mesures correctives du régime des autorisations d'urbanisme. Ces dispositions visent à alléger la procédure d'instruction et à simplifier le régime des autorisations du droit des sols. Elles visent également à tenir compte des préoccupations environnementales, à permettre les échanges dématérialisés entre les usagers, les maires et l'autorité compétente, à remédier aux effets induits par la réforme de la surface de plancher et à mettre en œuvre la réforme de la fiscalité de l'urbanisme.

Les dispositions du décret s'appliquent aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées depuis le 1<sup>er</sup> avril 2014, à l'exception des dispositions de l'article R.431-16-3 du CU, entrées en vigueur le 2 mars 2014.

#### ■ Les mesures applicables à certaines demandes de permis de construire déposées depuis le 2.3.14

Une demande de permis de construire portant sur une opération de construction d'immeuble collectif de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface plancher, déposée dans une commune faisant l'objet d'un arrêté de carence au regard des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux, et en l'absence de dérogation préfectorale, doit comporter au moins 30 % de logements

locatifs sociaux, hors PLS (CU : L.111-13). Elle doit désormais être complétée par un tableau indiquant le nombre de logements familiaux et la part de ces logements familiaux correspondant à des logements locatifs sociaux afin que l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme soit en capacité de vérifier la conformité du projet avec les dispositions précitées.

#### ■ Les autres dispositions applicables aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées depuis le 1.4.14

**Précisions concernant la définition de l'emprise au sol :** l'emprise au sol constitue avec la surface de plancher, l'unité de référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON. Cette emprise au sol correspond, de façon imagée, à l'ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction. Le présent décret vient compléter l'article R.420-1 du CU par un nouvel alinéa, prévoyant que les éléments de modénature (ex : corniches) et les marquises ne sont pas à inclure à l'emprise au sol. De la même manière, les débords de toiture ne constituent pas de l'emprise au sol lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Cette précision est justifiée par le fait que les termes " débords et surplombs inclus " étaient sujets à interprétation et pouvaient amener à intégrer à l'emprise au sol des avancées de toiture ou des détails architecturaux.

**Modifications en matière de constructions existantes :** est désormais soumise à déclaration préalable, la transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte, non comprise dans la surface de plancher de la construction, en un local constituant de la surface de plancher. Cette modification vise le changement de destination d'un espace à usage de garage qui n'est pas compris dans le calcul de la surface de plancher, en pièce à vivre telle qu'une chambre. Cette nécessité de recourir à la déclaration préalable pour une telle transformation avait été supprimée par le décret du 29 décembre 2011 pris en application de l'ordonnance du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prise en compte dans le droit de l'urbanisme.

S'agissant des travaux de ravalement de façades, ils sont désormais exemptés de déclaration préalable. Toutefois, le principe est largement renversé par un nombre important d'exceptions limitativement énumérées (CU : L.421-17-1 nouveau). En dehors des cas où ils sont soumis à permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16 du CU, une déclaration préalable est en effet nécessaire pour des travaux de ravalement dès lors qu'ils sont effectués :

- dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

ou dans une Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ;

- dans un site inscrit, classé ou en instance de classement (le régime juridique des sites en cours de classement s'aligne désormais sur celui des sites classés), en application des articles L.341-1, L.341-2 et L.341-7 du Code de l'environnement ;
- dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux ;
- sur un immeuble protégé par le PLU pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ;
- dans une commune ou un périmètre de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU aura décidé de soumettre par délibération motivée ces travaux à déclaration préalable.

Par ailleurs, les travaux entraînant une modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant sont soumis à déclaration préalable, à l'exception des travaux de ravalement (CU : R.421-17 a). Ainsi, le régime applicable dépend de la nature des travaux de ravalement. Le ravalement qui consiste à un retour à l'état d'origine de la façade est désormais dispensé de déclaration préalable sauf décision contraire de la commune. Les travaux consistant à modifier l'aspect extérieur initial du bâtiment restent quant à eux soumis à déclaration préalable.

**Demandes d'autorisation d'urbanisme et pièces justificatives :** certaines opérations de construction nécessitent la fourniture par le pétitionnaire de pièces complémentaires :

- lorsque les travaux portent sur une construction à édifier dans une Opération d'intérêt national (OIN), la demande est accompagnée, le cas échéant, de l'attestation de l'aménageur certifiant qu'il a réalisé ou qu'il prendra en charge l'intégralité des travaux mentionnés à l'article R.331-5 du CU (voies publiques intérieures, réseaux publics, espaces verts, aires de stationnement public) ;
- lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier dans un périmètre de Projet urbain partenarial (PUP), la demande est accompagnée d'un extrait de la convention précisant le lieu du PUP et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement ;
- lorsque les travaux projetés sont situés dans un secteur où la commune a institué un seuil minimal de densité et portent sur une construction dont la densité n'excède pas ce seuil, le dossier présenté à l'appui de la demande précise la valeur du terrain sur lequel la construction doit être édifiée.

La communication de pièces manquantes des demandes d'autorisations d'urbanisme, peut désormais s'effectuer par échanges électroniques de toutes natures (et plus seulement par courrier électronique) durant l'instruction de permis, la déclaration préalable et en matière de Déclaration d'achèvement des travaux (DAT). De plus, le décret précise qu'un certain nombre de pièces complémentaires sont fournies sous l'entière



responsabilité des demandeurs. Il s'agit par exemple de la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) et de l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique 2012.

**Instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme :** les syndicats mixtes ouverts ou fermés ont désormais la possibilité d'être compétents en matière de délivrance de certificats d'urbanisme et de demandes d'urbanisme.

De plus, en cas de désaccord entre le maire et le service instructeur, le préfet devient compétent en matière d'instruction des demandes de certificats et d'autorisations d'urbanisme.

**Lotissement :** sont désormais soumis à permis d'aménager les lotissements prévoyant la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. De plus, il est précisé que les équipements pris en compte sont ceux dont la réalisation est à la charge du lotisseur.

### Sort des participations d'urbanisme acquittées en cas de renonciation à l'autorisation

(Rép. Min n° 40835 : JO AN du 18.2.14)

Les participations d'urbanisme sont la contrepartie financière d'un service rendu. Dans l'hypothèse où le pétitionnaire renonce à son autorisation d'urbanisme alors qu'il a déjà acquitté certaines participations, différents cas peuvent se présenter selon la nature de la participation. L'article R.332-22 du Code de l'urbanisme (CU) ouvre droit à restitution en cas de renonciation à l'autorisation d'urbanisme, dans le cas de la Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (PNRAS).

Concernant le paiement de la participation forfaitaire non fiscale, prescrite par une autorisation d'aménagement sur le fondement de l'article L.332-12 du CU et destinée à financer les équipements publics nécessaires à la réalisation d'une opération de lotissement, celle-ci n'est restituable en cas de non mise en œuvre de l'autorisation de lotir, que si les équipements publics financés par cette participation n'ont pas été réalisés (CE : 10.8.05 " société SINKA "). Le même raisonnement est tenu pour la participation pour équipement public exceptionnel exigée lorsqu'un projet de construction rend nécessaire un équipement public (CE : 6.3.06 " SNC Le triangle "). À contrario, il apparaît, sous réserve de l'appréciation du juge, que les participations, Pour voirie et réseaux (PVR), ou au Programme d'aménagement d'ensemble (PAE), qui financent des travaux d'aménagement d'un quartier non directement associés à une autorisation, pourraient être restituables.

### Associations syndicales libres : mise en conformité des statuts

(Cass. Civ III : 13.2.13)

Les Associations syndicales libres (ASL) constituées avant la réforme de 2004, bénéficiaient d'un délai (jusqu'au 5.5.08) pour mettre leurs statuts en conformité avec l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004. À défaut, l'association perdait son droit d'ester en justice (Cass. Civ III : 5.7.11). Par une décision de non-lieu à renvoi d'une question prioritaire de constitutionnalité la Cour de cassation considère que les ASL constituées avant la réforme de 2004, ont la possibilité de recouvrer leur droit d'ester en justice en accomplissant les mesures de publicité prévues à l'article 8, même après l'expiration du délai prévu par l'article 60 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

### Servitude judiciaire de passage

(Cass. Civ III : 17.12.13)

Est enclavé au sens des dispositions de l'article 682 du Code civil, le fonds qui n'a aucune issue ou une issue insuffisante sur la voie publique. Le propriétaire est ainsi fondé à réclamer, sur les fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer sa desserte complète. Les juges disposent d'un pouvoir souverain pour apprécier si un fonds est ou non enclavé (Cass. Civ III : 5.3.74). La Cour de cassation considère en l'espèce que les propriétaires d'un fonds qui ne dispose d'un accès à la voie publique qu'au prix de travaux d'aménagement, ne peuvent pas imposer ces travaux à la commune. En conséquence, il appartient aux propriétaires de solliciter auprès du juge judiciaire, à défaut d'accord avec leurs voisins, la reconnaissance d'une servitude légale de passage, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage occasionné.

### Expulsion et demande de régularisation d'une construction réalisée sans permis

(Cass. Civ III : 29.1.14)

Des propriétaires avaient été condamnés à démolir une construction réalisée sans permis de construire. Une procédure d'expulsion ayant été engagée par le préfet, ces derniers contestaient la décision d'expulsion en demandant un permis de construire de régularisation. La Cour de cassation considère qu'une procédure en cours sur une nouvelle demande de permis de construire ne fait pas obstacle à l'expulsion des requérants qui ont fait l'objet d'une condamnation pénale pour construction sans permis.

### La reconstruction à l'identique exclue pour les ruines

(CE : 6.11.13)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement (Code de l'urbanisme : L.111-3). En l'espèce, le Conseil d'État a considéré que le

propriétaire ne peut pas se prévaloir de cette disposition pour reconstruire à l'identique une villa en état de ruine lorsque cet état est imputable à son délabrement et non à un sinistre.

### Légalité de la décision de préempter en présence d'une déclaration d'intention d'aliéner incomplète ou erronée

(CE : 12.2.14)

Le titulaire du droit de préemption dispose de deux mois à compter de la réception de la Déclaration d'intention

d'aliéner (DIA) pour exercer ce droit. Ce délai, qui constitue une garantie pour le propriétaire, ne peut être prorogé par une demande de précisions complémentaires, que si la déclaration initiale est incomplète ou entachée d'une erreur substantielle portant sur la consistance du bien objet de la vente, son prix ou les conditions de son aliénation. Le Conseil d'État considère que le caractère incomplet ou erroné (hors cas de fraude) de la DIA est sans incidence sur la légalité de la décision de préempter prise à la suite de cette déclaration.

## Collectivités locales

### L'évolution de l'intercommunalité et la loi de Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPAM)

(loi du 27.1.14 : JO du 28.1.14)

Sous l'effet de la loi de réforme territoriale du 16 décembre 2010, les chiffres publiés par la Direction générale des collectivités locales (DGCL) soulignent l'importante transformation des EPCI à fiscalité propre, résultant de plus de 400 opérations de création, fusions, extensions au cours des années 2012 et 2013. Début 2014, on compte ainsi 2 145 groupements dont 1 903 communautés de communes (soit 20 % en moins) et 222 communautés d'agglomération (soit une augmentation de 20 %). En 2015, sous l'effet des dispositions de la loi MAPAM le paysage intercommunal va continuer à évoluer. Déjà présentée dans le numéro n° 137 d'Habitat Actualité de janvier 2014, cette loi fait l'objet d'une analyse plus détaillée ci-après.

*En savoir plus : lire l'analyse et le Bulletin d'information statistique de la DGCL*

### Offre de logements intermédiaires en location et en accession

(ordonnance n° 2014-159 du 20.2.14 : JO du 21.2.14)

L'ordonnance du 20 février 2014 vise à développer une offre de logements intermédiaires, en location ou en accession, dans les territoires marqués par un décalage croissant entre les prix du parc privé et ceux du parc social. Elle permet de prescrire ce type de logements dans les Programmes locaux de l'habitat (PLH). Elle met en place un nouveau type de bail : le " bail réel immobilier " appelé BRILO) qui permet une dissociation du foncier et du bâti afin d'en diminuer le coût. Enfin, elle définit le cadre d'intervention des organismes de logements sociaux qui peuvent créer et gérer de tels logements.

Cette ordonnance est la septième et dernière publiée dans le cadre de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction ([cf. Analyse juridique n° 2013-15](#)).

### Communes concernées (CCH : L.302-16)

Le dispositif, codifié dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH), s'applique dans les communes :

- soumises à la taxe sur les logements vacants (liste des communes fixée en annexe du décret du 10.5.13). Il s'agit des communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant (CGI : art. 232) ;
- de plus de 15 000 habitants, en forte croissance démographique (liste des communes fixée en annexe II du décret du 24.7.13).

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-06*

### Médiateur des normes applicables aux collectivités locales

(décret n° 2014-309 du 7.3.14 : JO du 9.3.14 ; décret n° 2014-446 du 30.4.14 : JO du 2.5.14)

Le décret du 7 mars institue, pour une durée d'un an, un médiateur des normes applicables aux collectivités territoriales. Celui-ci peut, par l'intermédiaire du préfet, être saisi par les collectivités locales, des difficultés rencontrées dans l'application des lois et règlements et émettre toutes recommandations et propositions utiles aux administrations concernées, qui l'informent des suites qui y seront données. Le médiateur bénéficie, si nécessaire, de " l'appui des services des ministères concernés pour l'instruction des dossiers dont il est saisi " ; son rapport d'activité annuel, remis au Premier ministre, est rendu public. Alain Lambert, a été nommé, le 11 mars 2014, médiateur des normes applicables aux collectivités locales. Il est président de la Commission consultative d'évaluation des normes qui sera supprimée au moment de l'installation du Conseil national d'évaluation des normes (CNEN) prévue en juillet 2014.

## Professionnels

### Clause pénale dans le cadre d'un mandat exclusif

(Cass. Civ I : 2.10.13)

La clause pénale permet de prévoir une contrepartie à l'inexécution du contrat (Code civil : art. 1226) par une des parties. Le particulier (mandant) qui confie la vente d'un bien faisant l'objet d'un mandat exclusif à une autre agence, s'expose au paiement de la clause pénale par le seul fait du non-respect de son obligation. L'application de la clause n'est pas subordonnée à la perte du droit à rémunération de l'intermédiaire.

### Formation des professionnels du bâtiment aux travaux d'économies d'énergie

Les ministres du Développement durable et du Logement ont signé, le 30 avril 2014, une convention sur la formation des professionnels du bâtiment aux économies d'énergie dans le cadre du programme FEEDat. Mise en place dans le cadre du Plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH), cette convention permettra, en partenariat avec l'ADEME, de former 25 000 professionnels chaque année entre 2014 et 2017. Elle doit notamment faciliter la préparation des artisans et les entrepreneurs du secteur à l'entrée en vigueur de l'éco-conditionnalité des aides publiques.

*En savoir plus : lire le communiqué de presse*



## Droit général

### Extension et adaptation à Mayotte du Code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire)

(décret n° 2014-123 du 13.2.14 : JO du 15.2.14)

L'ordonnance du 26 avril 2012 a rendu applicables à Mayotte, les dispositions législatives du Code de la construction et de l'habitation ainsi que diverses lois relatives au logement. Le présent décret poursuit le même objectif, s'agissant des dispositions réglementaires. Cette extension concerne, notamment, les dispositions relatives à l'habitat insalubre, à la commission consultative de sécurité et d'accessibilité, aux commissions de conciliation et aux actions de prévention des expulsions locatives.

*En savoir plus : lire Habitat Actualité n° 137*

### Suppression de commissions administratives à caractère facultatif

(décret n° 2014-132 du 17.2.14 : JO du 18.2.14)

Dans le cadre de la simplification administrative, le décret du 17 février 2014 supprime 33 commissions à caractère facultatif, dont certaines relèvent du domaine du logement. Il s'agit notamment de la Commission du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, de la Commission relative à la copropriété, et de la Commission des suites de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) (au 1<sup>er</sup> janvier 2015). Pour rappel, les attributions de la MILOS sont transférées, à cette même date, à l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) créée par la loi du 24 mars 2014, qui reprend les attributions de la MILOS et de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC) (ALUR : art. 102).

(décret n° 2014-251 du 27.2.14 : JO du 1.3.14 ; arrêté n° du 16.4.14 : JO du 7.5.14)

Les personnes physiques domiciliées en France ainsi que les Français résidant à l'étranger et dépourvus d'un compte de dépôt, bénéficient du droit à l'ouverture d'un tel compte dans l'établissement de crédit de leur choix (CMF : L.312-1). En cas de refus de l'établissement choisi, la personne peut, en vertu du droit au compte, saisir la Banque de France afin qu'elle lui désigne un établissement de crédit.

Le département, la CAF, le centre communal ou intercommunal d'action sociale, une association ou une fondation à but non lucratif dont l'objet est d'accompagner les personnes en difficultés ou de défendre les intérêts des familles et les associations de consommateurs agréées, peuvent transmettre au nom et pour le compte de toute personne, la demande de désignation à la Banque de France. Le décret du 27 février 2014 détermine les conditions dans lesquelles ces associations et fondations peuvent exercer ce droit.

Agissant sans contrepartie, elles doivent faire part de leur intention d'intervenir au moyen d'un formulaire de déclaration d'intention précisant dans quel(s) département(s) elles souhaitent pouvoir le faire. Elles communiquent à la Banque de France la liste nominative des personnes habilitées à agir en leur nom dans chaque département. Ces personnes doivent recevoir une information exhaustive sur la portée du droit au compte et sur les modalités de son exercice. Tout changement dans cette liste doit être notifié par écrit à la Banque de France qui diffuse sur son site internet la liste

### Modalités d'exercice du droit au compte bancaire par les associations et fondations

régulièrement mise à jour, des associations ou fondations ayant déclaré leur intention d'exercer ce droit.

Ces dernières informent la personne au nom et pour le compte de laquelle elles agissent, des pièces requises (arrêté du 16.4.14) et de la possibilité de se voir réclamer, par l'établissement de crédit désigné par la Banque de France, des informations et documents complémentaires.

Les personnes habilitées à agir s'assurent que les documents fournis correspondent aux pièces demandées. Le dossier complet est transmis le jour même à la Banque de France.

Un arrêté du 16 avril 2014 précise la liste des pièces justificatives devant être jointes à la demande d'exercice du droit au compte adressée à la Banque de France.

## Fenêtre sur...

### Les acteurs

#### Ministère du Logement et de l'Égalité des territoires

(décret du 16.4.14 : JO du 18.4.14, arrêté du 3.4.14 : JO du 10.4.14 et arrêté du 3.4.14 : JO du 29.4.14)

Sylvia Pinel, ministre du Logement et de l'Égalité des territoires depuis le 2 avril 2014, dont les attributions sont fixées par décret du 16 avril 2014, a nommé au sein de son cabinet :

Sophie Duval, conseillère spéciale

Émilie Piette, directrice de cabinet

Raphaël Poli, chef de cabinet

Marie-Laure Gadrat, cheffe adjointe de cabinet

Tristan Barrès, conseiller logement

Jean-Baptiste Baud, conseiller parlementaire

Alexandra Carpentier, conseillère construction et urbanisme

Maxime Mourier des Gayets, conseiller Grand Paris

Maximilien Mézard, conseiller parlementaire

Nathalie Royer, conseillère presse et communication

Juliette Lagagnier, conseillère hébergement d'urgence

Aline Creignou, conseillère technique égalité des territoires

**Anah** : Claude Dilain est nommé président du conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat par arrêté en date du 27 mars 2014 (JO du 30.3.14). Il succède à Dominique Braye qui présidait l'Anah depuis 2010.

La direction générale de l'Anah est quant à elle assurée par Blanche Guillemot par arrêté du 29 mars 2014 (JO du 30.3.14). Elle succède à Isabelle Rougier.

**Fédération française du bâtiment** : Jacques Chanut a été élu nouveau président de la Fédération française du bâtiment (FFB) au cours du conseil d'administration du 21 mars. Il succèdera à Didier Ridoret, président depuis 2008, à compter du 13 juin 2014.

**Caisse des Dépôts et Consignations** : Jean-Pierre Jouyet, nommé secrétaire général de l'Elysée, a quitté la direction générale du groupe de la Caisse des Dépôts. Odile Renaud-Basso, directrice générale adjointe du Groupe, assure l'intérim.

**CGLLS** : Alain Cacheux a été élu président de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) le 5 mars 2014. Il succède à Michel Ceyrac, président de la fédération des ESH.

**ANIL** : Jean Bosvieux, directeur des études de l'ANIL, a souhaité faire valoir ses droits à la retraite à la fin du mois d'avril. À l'ANIL depuis 1997, il a largement contribué à la reconnaissance de l'Agence et du réseau des ADIL notamment à travers l'observation des marchés du logement et le développement d'outils de conseil auprès des particuliers. Il est remplacé par Maxime Chodorge.

### Les institutions

#### Création du Commissariat général à l'égalité des territoires

(décret n° 2014-394 du 31.3.14: JO du 2.4.14)

Le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET) réunit les missions de la Délégation interministérielle à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale (DATAR), du Secrétariat général du comité interministériel des villes (SG CIV) et de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances (Acsé) au sein d'un service placé sous l'autorité du Premier ministre. Le CGET est chargé de concevoir et mettre en œuvre la politique nationale d'égalité des territoires et d'en assurer le suivi et la coordination interministérielle. Dans cette perspective, le CGET comporte trois directions : la direction de la ville et de la cohésion urbaine dédiée à la conception et la mise en œuvre de la politique de la ville ; la direction des stratégies territoriales, chargée de définir la stratégie nationale en matière d'égalité des territoires et d'assurer les missions d'observation, et enfin, la direction du développement des capacités du territoire. Celle-ci pilote l'ensemble des politiques d'égalité des territoires en lien avec les services déconcentrés de l'État et des collectivités territoriales. Elle élabore notamment les actions et programmes d'appui aux territoires à enjeux et fragiles, notamment les espaces ruraux, de montagne, littoraux et péri-urbains.

#### Nouvelle composition du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées

(décret n° 2014-14 du 8.1.14 : JO du 10.1.14 ; décret du 31.1.14 : JO du 2.2.14)

Le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées, créé en 1992, a pour mission d'émettre des

avis sur l'ensemble des questions relatives au logement des personnes défavorisées. Chaque année, il remet un rapport au Président de la République et au Premier ministre.

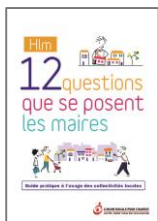
Sa composition et la durée du mandat de ses membres sont modifiées par le décret du 8 janvier 2014 : ses membres passent de 14 à 17, en plus du président, et la durée de leur mandat passe quant à elle de cinq à trois ans. Sa composition, fixée par le décret du Président de la République en date du 31 janvier 2014, est la suivante :

- Xavier Emmanuelli, reconduit comme président du Haut Comité ;
- Khalid Alaoui, Aline Archimbaud, Michèle Attar, Jean-Michel Belorgey, Francis Berthon, Paul Bouchet, Mireille Charonnat, Gilles Desrumaux, Bernard Devert, Patrick Doutreligne, Danièle Hoffman Rispal, Marie-Françoise Legrand, Marie-Christine Lorin, Christian Nicol, Catherine Peyge, Arnaud Richard, Catherine Vautrin.

## Édition

### 12 questions que se posent les maires

(USH, avril 2014)



L'Union sociale pour l'habitat (USH) publie un guide pratique sous forme de 12 questions-clés à destination des collectivités locales. L'objectif est d'informer les élus de la manière d'anticiper les besoins de leurs territoires en matière de logements locatifs sociaux, des obligations mises à leur charge par la loi SRU et des montages opérationnels et financiers à mettre en œuvre.

*En savoir plus : lire le guide*

### Guide de l'attribution de logement, méthodes et bonnes pratiques

(UNAFO, avril 2014)



L'Union professionnelle du logement accompagné (UNAFO) vient de publier un guide de l'attribution de logement. Ce document donne aux acteurs du logement accompagné des éléments de définition d'un cadre de référence en matière de traitement de la demande et des attributions,

des repères et des recommandations assortis de la réglementation applicable et d'un modèle de convention.

*En savoir plus : lire le guide*

### Prise en compte des politiques de développement de l'habitat dans les documents d'urbanisme

(DRIHL, janvier 2014)

À destination des collectivités locales, ce guide présente les outils du Code de l'urbanisme favorisant la construction de



logements. Il réunit des fiches permettant de disposer des références nécessaires à la conduite d'un projet de construction. Réalisées avant la promulgation de la loi ALUR, ces fiches seront actualisées au fur et à

mesure de la parution des décrets d'application.

*En savoir plus : lire le guide*

### Rénovation énergétique des copropriétés/recueil d'expériences

(Plan Bâtiment Durable avec le Moniteur, avril 2014)

Ce fascicule présente des initiatives et des outils en faveur de la rénovation énergétique en copropriété. En partageant ces projets, ce document a pour objectif de sensibiliser, d'informer et de former les professionnels et les copropriétaires.

*En savoir plus : lire le fascicule*

Date de publication : 14 mai 2014

N° ISNN : 09996-4304

Directeur de la publication : Géraldine Chalencon

Comité de rédaction : Maxime Chodorge, Roselyne Conan, Agathe Ferin-Mercury, Louis du Merle, Béatrice Herbert, Naima Kherbouche, Etienne Le Dû, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Dalila Mokrani, Hilda Schmit, Charles-Henry Tournaire, Noémie Wagner

Assistante de rédaction : Virginie Lefebvre

Le réseau des ADIL est agréé par l'ANIL et conventionné par le ministère chargé du logement