



N° 141

Novembre 2014

## SOMMAIRE

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL

Bailleurs et locataires face à l'impayé : le conseil des ADIL en matière de prévention des expulsions 2

De nos partenaires

Rapport sur l'organisation du service statistique dans le domaine du logement 2 Une approche de la qualité de vie dans les territoires 4

Les occupants et leurs conditions d'occupation des logements en 2013 3 Quelles sont les motivations des français qui font le choix de l'investissement locatif en 2014 ? 4

Accessibilité et accès aux établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes 3 Enquête Budget de famille 2011 5

Les dynamiques locales dans le logement social de 1999 à 2011 : l'effet de la loi SRU 4 Premier rapport de l'Observatoire national de la précarité énergétique 5

Inventons ensemble la carte vitale du logement 5

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi 6 Copropriété 13

Financement 6 Qualité de l'habitat 14

Fiscalité 9 Urbanisme 15

Location 10 Collectivités locales 16

Publics en difficulté 11 Professionnels 18

Contrats 12 Droit général 19

### PROPOSITIONS, PROJETS

Projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte 20

Projet de loi de finances pour 2015 27

### FENÊTRE SUR...

Les acteurs

Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité 29 Assemblée des communautés de France 30

Délégation interministérielle pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées 29 Conseil supérieur du notariat 30

UESL - Action Logement 29 Fédération des entreprises publiques locales 30

Fédération nationale des associations régionales d'organismes d'habitat social 29 Agence nationale pour la rénovation urbaine 30

Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie 30

Commission des comptes du logement 30

### ÉDITION

Édition

30

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

### Bailleurs et locataires face à l'impayé : le conseil des ADIL en matière de prévention des expulsions

Dans le cadre de leur mission d'information et de conseil auprès des ménages, les ADIL sont amenées à traiter de situations d'impayés de loyers. Elles interviennent aussi bien en direction des locataires que des bailleurs, afin de les informer de leurs droits et des démarches à engager selon leur situation et le stade de la procédure en cours.

Venant s'ajouter aux précédents travaux de l'ANIL et des ADIL, cette étude permet d'approcher les démarches engagées par les locataires et les bailleurs interrogés, en fonction du stade de la procédure et de l'ancienneté de la dette. Menée d'avril à septembre 2013, auprès d'un échantillon de près de 4 400 bailleurs et locataires en situation d'impayé, l'enquête a été réalisée en face à face par l'ensemble des ADIL. Elle a permis d'interroger près de 1 300 bailleurs et 3 100 locataires venus les consulter.

Dans la grande majorité des cas, l'impayé locatif résulte d'une baisse de ressources, elle-même engendrée par un événement imprévu tel que la perte d'un emploi, un problème de santé ou une séparation. Une faible proportion des impayés trouvent leur origine dans un niveau de loyer initial manifestement trop élevé ou dans un conflit entre le locataire et son bailleur. Les familles monoparentales et les personnes seules apparaissent particulièrement exposées à l'impayé et au risque

d'expulsion. Le plus souvent, à la suite d'une rupture, ou d'un accident de la vie, la dépense de logement initialement assumée devient une surcharge dans le budget des ménages enquêtés. Le montant moyen d'impayé représente alors rapidement plusieurs milliers d'euros. Que ce soient par les locataires ou les bailleurs enquêtés, le traitement de l'impayé intervient tardivement, très souvent après six mois d'arriérés.

Lorsqu'un plan d'apurement amiable peut être mis en place, il constitue un moyen de maintenir le ménage dans les lieux. Cependant, l'enquête souligne qu'une part des locataires en difficulté ne peut mener à terme un tel plan car ils assument déjà difficilement leur loyer courant.

Les ADIL préconisent d'autant plus fréquemment un maintien dans les lieux aux ménages en situation d'impayés que les marchés sont tendus, l'offre de logement abordable rare et les délais de relogement longs.

Enfin, l'enquête confirme la nécessité de renforcer l'information tant auprès des bailleurs que des locataires afin qu'ils soient mieux à même d'agir rapidement et mobiliser, lorsque la situation le nécessite, un acteur de l'aide sociale.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Rapport sur l'organisation du service statistique dans le domaine du logement

Jacques Friggit, Patrick Laporte, CGEDD, Alain Chappert, Isabelle Kabla-Langlois, IG-INSEE, publié en septembre 2014

Établi conjointement par l'inspection générale de l'INSEE et le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), ce rapport a notamment été commandé en réponse à l'article 29 de la loi du 18 janvier 2013 soulignant la nécessité de « faciliter l'utilisation et la compréhension des statistiques disponibles dans [le] domaine » du logement. Les auteurs soulignent l'importance de renforcer l'accessibilité aux bases de données. Ils préconisent que le site internet de l'INSEE rassemble et synthétise l'ensemble des sources publiques sur le sujet. Il leur paraît nécessaire que les sources privées financées sur fonds publics soient obligatoirement étalonnées, selon la procédure proposée dans un précédent rapport du CNIS, et que des travaux comparatifs explicitent les résultats apparemment contradictoires de différentes sources.

Le rapport s'attache également à « dresser un panorama des lacunes en matières de productions et de mise à disposition des données ». Les auteurs insistent sur l'intérêt d'exploiter les sources administratives, moins coûteuses que les enquêtes. Il est cependant nécessaire que la collecte soit de qualité et la plus exhaustive possible, notamment pour répondre au besoin

d'information à un niveau très local en matière de logement. Ils soulignent notamment à ce titre la nécessité que soient fiabilisées les statistiques sur la production de logement, sur les transactions, sur l'investissement des ménages dans le logement et sur les prêts accordés. Concernant les loyers du parc privé, en signalant l'expérimentation en cours, le rapport souligne l'intérêt que peuvent présenter les données des CAF. Le rapport porte également dans sa première partie, sur la recherche de « l'organisation cible la plus pertinente du service statistique public dans le domaine du logement ». Il s'intéresse à l'articulation INSEE – SOeS (Service d'observation et d'études statistiques au secrétariat général MEDDE/MLETR) – Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema) – Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature (DGLAN).

À noter que les annexes formalisent une expertise sur différents points, et comportent en particulier un panorama détaillé de 79 sources d'information statistique sur le logement.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Les occupants et leurs conditions d'occupation des logements en 2013

CGDD, Chiffres et statistiques n° 555 et n° 556, septembre 2014

### ■ Les occupants

Entre 2003 et 2013, dans l'ensemble du parc de résidences principales, la taille des ménages a diminué, passant, selon le fichier Filocom, de 2,44 personnes en 2003 à 2,35 en 2013. Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, un logement sur trois est ainsi occupé par une personne seule, soit deux points de plus qu'en 2003, et 65 % des ménages n'excèdent pas deux personnes. La taille moyenne des ménages est moins élevée dans le parc locatif privé (2,04 personnes) que dans le parc occupé en propriété (2,45 personnes) ou le parc locatif social qui concentre davantage de familles nombreuses (2,43 personnes).

En 2013, la propriété des résidences principales croît fortement avec l'âge de leurs occupants : 16 % d'entre eux possèdent leur résidence principale avant 30 ans et 77 % à partir de 70 ans. C'est dans le parc social que l'âge moyen de l'occupant principal a le plus augmenté entre 2003 et 2013, passant de 49 ans à 52 ans, sous l'effet d'une diminution de la part des jeunes (- 7 points pour les moins de 30 ans et - 4 points pour les 30-39 ans). Comparativement au parc locatif social, les propriétaires occupants sont en moyenne plus âgés (59 ans pour l'occupant principal) et les locataires du parc locatif privé plus jeunes (45 ans pour l'occupant principal).

### ■ Les conditions d'occupation des logements

« En 2013, selon Filocom, chaque habitant de France métropolitaine dispose en moyenne de 36,5 m<sup>2</sup> dans sa résidence principale, soit une progression de + 0,6 % par an depuis 2011. Cette hausse s'explique par l'augmentation de la surface moyenne des résidences principales (+ 0,3 % par an) et par la diminution de la taille des ménages (- 0,3 % par an).

La sur-occupation dans les logements, qui mesure l'inadéquation entre la taille du ménage et la surface du logement, continue de diminuer et touche 2,9 % des ménages. Elle demeure plus élevée dans le parc locatif privé (5,3 %) que dans les autres segments (parc locatif social et parc des propriétaires occupants). Les disparités géographiques sont très fortes. Les revenus des propriétaires occupants sont deux fois plus élevés que ceux des locataires du parc social.

La mobilité résidentielle augmente légèrement dans le parc locatif privé, où elle se situait déjà à un niveau élevé : la proportion des logements ayant changé d'occupant atteint 17,8 % par an ; elle est en revanche nettement plus faible chez les propriétaires occupants (3 %).

*En savoir plus : lire Chiffres et statistiques n° 555 et n° 556*

## Accessibilité et accès aux établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

Drees, Études et résultats n° 891, septembre 2014

À la fin 2011, 7 752 Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) offrent en moyenne 101 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans ou plus. Si le taux d'équipement varie selon les départements de 22 à 185 places, il oscille entre 90 et 130 places dans 61 % des départements. Le littoral méditerranéen, les DOM et la petite couronne parisienne sont les zones les moins équipées, alors qu'à l'inverse, les Pays-de-la-Loire et l'Auvergne sont les zones les mieux équipées.

Au-delà de la seule approche géographique, la répartition des EHPAD varie fortement selon leur statut juridique (public hospitalier ou non, privé non lucratif et privé lucratif). Héritiers de l'histoire des hospices, les établissements publics non rattachés à un hôpital sont les plus accessibles en France ; ce sont aujourd'hui des établissements publics administratifs autonomes ou rattachés à un centre communal d'action sociale. Quant aux EHPAD rattachés à un hôpital, ils sont présents dans 98 % des sous-préfectures et forment un maillage régulier. Les EHPAD privés à but non lucratif sont essentiellement gérés par des associations reconnues ou non d'utilité publique et leur géographie est ancrée dans l'histoire religieuse et sociale des territoires. Quant aux

établissements privés à but lucratif, ils regroupent 40 % des places du secteur et un tiers d'entre eux sont rattachés à un groupe de plus de 100 établissements, qui développe des stratégies d'implantation très ciblées.

Bien que la situation géographique soit le premier critère de choix d'un établissement, le montant restant à la charge des personnes influe sur le choix de l'EHPAD, un établissement plus éloigné proposant des tarifs plus attractifs pouvant être jugé plus accessible par une personne âgée ou sa famille. À cet égard, la note de la DREES rappelle que le tarif d'hébergement journalier, qui constitue la principale composante du reste à charge du résident, est globalement plus faible dans les établissements publics (hospitaliers ou non) que dans les établissements privés à but non lucratif et plus encore ceux à but lucratif (respectivement moins de 50 €, 55 € et 70 €). In fine, l'accès aux établissements dépend donc non seulement de l'accessibilité géographique, mais aussi de critères financiers, d'arbitrages personnels ou familiaux et des places disponibles, sans compter l'inégale répartition des offres alternatives, services à domicile et offre intermédiaire, notamment en logements foyers.

*En savoir plus : lire Études et résultats n° 891*

## Les dynamiques locales dans le logement social de 1999 à 2011 : l'effet de la loi SRU

SOeS, Le point sur n° 195, octobre 2014

L'étude mesure l'effet de l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbains (SRU), qui cherche à favoriser un développement équilibré de l'offre locative sociale sur le territoire. Elle examine l'évolution du parc locatif social selon que les communes entrent ou non dans le périmètre géographique d'application, et selon qu'elles dépassent ou non l'objectif de 20 % de logements sociaux parmi les résidences principales. Le parc s'est plus développé dans les communes ciblées qu'ailleurs. Le taux de logements sociaux y a progressé (passant en moyenne de 10,4 % à 11,1 %), alors qu'il a

baissé en moyenne dans les autres communes. L'effet est d'autant plus fort que les communes ciblées présentaient un faible taux de logements sociaux en 1999.

L'auteur conclut que cet article de loi « a joué un rôle essentiel dans le développement des logements sociaux au cours des années 2000 puisqu'il explique près de la moitié des évolutions observées dans les communes, en ciblant notamment celles qui sont le moins dotées en logements sociaux ».

*En savoir plus : lire l'étude*

## Une approche de la qualité de vie dans les territoires

Robert Reynard, Pascal Vialette, Pôle Synthèses locales, INSEE, octobre 2014

Dans le prolongement des recommandations de la commission Stiglitz sur la mesure de la performance économique et du progrès social, l'INSEE propose un travail exploratoire et cherche à mesurer la qualité de vie. Mobilisant 30 indicateurs sur ce sujet, les auteurs proposent un panorama des atouts et des handicaps de 2 677 territoires de vie.

Par leur richesse, les grandes métropoles et leurs environs se singularisent de toute évidence d'anciens territoires industriels, des zones urbanisées du sud de la France et des zones rurales plutôt isolées marqués par les difficultés économiques, mais proposent également des logements plus spacieux et un cadre de vie généralement moins pollué. Cependant, le constat de l'INSEE est bien plus nuancé : certains territoires se caractérisent par un dynamisme de leurs économies locales tournées vers le tourisme, une qualité des infrastructures de transport, une plus grande implication collective dans la vie associative et citoyenne, la part des personnes âgées

isolées, des inégalités économiques ou homme-femme plus importantes ou par une éventuelle surmortalité.

In fine, les auteurs proposent huit groupes de territoires : « des territoires franciliens, certains aisés mais assez inégalitaires et très denses, d'autres dans le sud-ouest parisien, particulièrement favorisés, hormis pour les temps de trajet domicile-travail ; les métropoles régionales, qui possèdent des équipements fournis et accessibles mais présentent certaines difficultés sociales ; le périurbain des grandes métropoles régionales dynamiques, un peu moins aisé que les précédents mais plus impliqué dans la vie citoyenne ; des territoires plutôt denses en situation peu favorable, essentiellement dans le Nord-Est et le Sud-Est ; des bourgs et petites villes en situation intermédiaire dans le Bassin parisien et à l'Est ; des territoires autour de villes moyennes présentant de nombreux atouts dans l'Ouest et le Sud-Ouest ; des territoires plutôt isolés, peu urbanisés, hors de l'influence des grands pôles ».

*En savoir plus : lire l'analyse*

## Quelles sont les motivations des français qui font le choix de l'investissement locatif en 2014 ?

Crédit Foncier, septembre 2014

Reposant sur une enquête réalisée auprès de ses clients, le Crédit Foncier propose une étude sur les motivations et les attentes des ménages qui font le choix d'investir dans un logement locatif et leurs évolutions. D'une manière générale, l'étude révèle que le logement reste un actif privilégié. Si les volumes totaux d'investissements locatifs réalisés avec emprunt ont reflué, les caractéristiques des logements et les plans de financement n'ont que peu évolué en quatre ans. À la faveur de la baisse continue des taux, le montant de l'apport initial est en diminution constante, même si la part des dossiers financés sans aucun apport reste stable, avoisinant les 60 %. Les investisseurs privilégient les petits appartements neufs situés dans une grande ville d'Île-de-France ou de la moitié sud de la France métropolitaine. La principale évolution révélée par l'enquête concerne la géographie des projets. Les régions Île-de-France, Aquitaine, Midi-

Pyrénées et Rhône-Alpes regroupent à elles seules 58 % des projets des enquêtés alors qu'elles en regroupaient 50 % en 2010. En revanche, les régions PACA et Languedoc-Roussillon attireraient proportionnellement moins d'investisseurs en 2014 (18 % des opérations en 2014, contre 24 % en 2010).

La fiscalité demeure la principale motivation des investisseurs, plus particulièrement lorsqu'ils acquièrent des logements neufs.

La seconde raison invoquée en faveur de l'investissement locatif résulte de la volonté de se constituer un patrimoine. Évoquée par deux ménages sur cinq, elle constitue la première motivation des acquéreurs d'appartements anciens. L'acquisition d'un logement permet ainsi, après la période de mise en location, de l'occuper à titre de résidence principale ou de le transmettre à ses proches, ou bien d'en bénéficier à titre

de résidence secondaire. Le charme des bords de mer attire ainsi près d'un investisseur sur cinq dans l'ancien, un sur dix dans le neuf. À terme, la revente est également envisagée, notamment par les investisseurs dans le neuf.

## Enquête Budget de famille 2011

INSEE, octobre 2014

Bien que les disparités de structure de consommation selon le niveau de vie s'atténuent au fil des ans en métropole, les écarts restent encore importants entre les ménages les plus aisés et les plus modestes. Alors qu'en 1979, le poids des dépenses d'alimentation était un indice du niveau de vie des ménages, en 2011, ce sont les dépenses de logement qui différencient le plus nettement les ménages les plus modestes des plus aisés. Ainsi, le logement constitue le premier poste de dépenses des ménages du premier quintile de niveau de vie (près de 21 % de leur budget) devant l'alimentation, alors qu'il n'arrive qu'en quatrième position parmi les postes de dépenses des plus aisés (près de 12 % de leur budget), derrière les transports, l'alimentation, et les autres biens de services.

Le logement peut aussi constituer un complément de revenu, permettant pour 42 % des ménages enquêtés, de préparer le passage à la retraite.

*En savoir plus : lire l'enquête*

Les personnes seules, qu'elles aient ou non des enfants à charge, ont des dépenses de logements plus conséquentes que les couples avec enfants. Ces écarts relèvent autant de la différence de statut d'occupation du logement que des économies d'échelle que la vie en couple permet de réaliser. Les personnes seules avec ou sans enfants à charge sont dans leur très grande majorité locataires contrairement aux couples avec enfants, qui sont plus souvent propriétaires. L'étude montre par ailleurs que, lorsqu'il loue un logement, un couple dépense en moyenne moins de deux fois ce que dépense une personne seule pour se loger.

*En savoir plus : lire l'enquête*

## Premier rapport de l'Observatoire national de la précarité énergétique

ONPE, septembre 2014

Ce premier rapport de l'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE), rendu public le 3 octobre 2014, a mis en évidence que 11,5 millions de personnes, soit environ 20 % de la population française, peuvent être considérées comme étant en situation de précarité énergétique.

Il souligne que les aides des Fonds de solidarité pour le logement (FSL) sont largement utilisées.

L'Observatoire préconise, notamment, de mieux définir la précarité énergétique avec la mise en place d'un système d'indicateurs permettant de mieux mesurer l'ampleur. Il recommande de soutenir la rénovation énergétique des bâtiments et d'élargir les aides au paiement des factures avec le chèque énergie. Le rapport pointe, en outre, la nécessité de développer des outils d'observation territoriale (observatoires locaux ou régionaux).

*En savoir plus : lire le rapport*

## Inventons ensemble la carte vitale du logement

Plan bâtiment durable, octobre 2014

Dans la continuité des travaux du Plan bâtiment durable sur la maquette numérique, un groupe de travail a été lancé sur la préfiguration d'une carte vitale du logement. Conduit par **Emmanuel Cau** (Vice-Président de la région Nord Pas de Calais) et **André Pouget** (Pouget Consultants), le groupe a rédigé un rapport publié par le Plan bâtiment durable en octobre 2014. Son objectif est de contribuer à la réflexion sur l'élaboration d'un outil de gestion efficace de l'information sur un logement, notamment en vue de faciliter sa rénovation énergétique, mais aussi de favoriser globalement son bon fonctionnement. La carte vitale du logement est un outil numérique qui a vocation à la fois à contenir des données propres et à rassembler et coordonner toutes celles qui existent par ailleurs sur un logement. Si la carte vitale vise à être un outil de transparence, fluide, pérenne et partagé par tous les acteurs intéressés (habitant, acteurs privés et publics), le rapport prévoit une accessibilité différenciée et contrôlée aux données pour protéger la vie privée. La carte vitale

pourrait inclure le « passeport de rénovation » en incitant à l'embarquement de la performance énergétique lors des travaux. Elle pourrait aussi contribuer à coordonner travaux et usages. Le rapport suggère une mise en œuvre rapide, dans le cadre du portage par une instance partenariale large. Il propose enfin quelques scénarios concrets d'utilisation du dispositif.

Les auteurs notent que le carnet de santé numérique pour le logement, prévu dans le projet de loi relatif à la transition énergétique, s'inscrit pleinement dans l'approche soutenue par ce rapport qui constitue ainsi « une première occasion d'entamer une déclinaison concrète des travaux parlementaires » (cf. § **Projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte, qui prévoit un carnet de santé numérique pour le logement**).

*En savoir plus : lire le rapport*

## Actualité juridique



### Loi

#### Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt

(loi n° 2014-1170 du 13.10.14 : JO du 14.10.14)

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt contient diverses dispositions intéressant le droit de l'urbanisme (cf. *Habitat Actualité* n° 140). Parmi elles, figure notamment la nouvelle dénomination des Commissions départementales de consommation des espaces agricoles (CDCEA), désormais appelées « Commissions départementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers » (CDPENAF). Ces commissions, consultées sur toute question relative à la régression des surfaces agricoles et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de l'espace agricole, voient leur champ d'action élargi aux surfaces naturelles, forestières ainsi qu'aux surfaces à vocation agricole.

En zone agricole et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions pouvaient être autorisées (pastillage), l'extension ou le changement de destination de bâtiments agricoles existants est désormais possible dès lors que le règlement du PLU le prévoit et que la CDPENAF aura délivré un avis conforme.

Dans le SCoT, des objectifs de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain seront désormais opposables aux documents de rang inférieur. Il s'agit de sectoriser des objectifs chiffrés de consommation économe des espaces en décrivant pour chacun d'eux les enjeux qui lui sont propres.

Enfin, des précisions sont apportées à certaines dispositions transitoires de la loi ALUR du 24 mars 2014. Ainsi, est précisé l'article L.122-1-9 du CU en matière d'élaboration, de révision ou de modification du SCoT engagées avant la publication de la loi ALUR. S'agissant des POS dont la caducité est prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2016, s'ils n'ont pas été mis en forme de PLU, l'article 135 de la loi ALUR est complété par un alinéa prévoyant que l'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale intervenant après le 31 décembre 2015, peut remettre en vigueur, le cas échéant, le Plan d'occupation des sols immédiatement antérieur. Enfin, des précisions sont données sur l'entrée en vigueur des dispositions contenues à l'article 139 relatif à l'élaboration, la révision ou la modification d'un SCoT et d'un PLU.



### Financement

#### PTZ / modifications des conditions de remboursement pour certains ménages

(décret n° 2014-1103 du 30.9.14 : JO du 1.10.14)

Ce texte modifie les conditions de remboursement du PTZ, fixées à l'article R.31-10-10 du CCH, pour les tranches 2 et 3<sup>1</sup>. Pour mémoire, celles-ci avaient déjà été modifiées par le décret du 1<sup>er</sup> août 2014 (cf. *Habitat Actualité* n° 140).

Pour la tranche 2, la période de différé est de 11 ans (au lieu des 7 ans prévu par le décret du 1.8.14), la période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé est de 14 ans (au lieu de 15 ans prévu par le décret du 1.8.14). Pour cette tranche, la durée du prêt reste de 25 ans.

Pour la tranche 3, la période de différé est de huit ans (au lieu de 5 ans), la période de remboursement des sommes dues à l'issue du différé est de 14 ans (au lieu de 15 ans). La durée totale du prêt est de 22 ans (au lieu de 20 ans prévu par le décret du 1.8.14).

Ces évolutions s'ajoutent à celles entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre dernier et prévues par le décret du 1<sup>er</sup> août 2014. Pour mémoire, le zonage dit « A/B/C » tel qu'il résulte de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 s'applique depuis le 1<sup>er</sup> octobre (date d'émission de l'offre PTZ).

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-15*

#### Crédit immobilier / modalités de calcul du taux annuel effectif de l'assurance emprunteur pour les contrats proposés par les établissements de crédit

(décret n° 2014-1190 du 15.10.14 : JO du 17.10.14)

L'assurance emprunteur sert à garantir le remboursement total ou partiel d'un prêt (ou le paiement de tout ou partie de ses échéances) en cas de décès, d'incapacité, d'invalidité ou de perte d'emploi. L'assurance emprunteur est toujours exigée par les établissements de crédit même

<sup>1</sup> Le profil de remboursement du PTZ accordé à un accédant dépend de ses revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de la localisation du logement. Il existe cinq tranches de remboursement. Pour déterminer la tranche de remboursement applicable, on calcule le montant des revenus pris en compte (revenu fiscal de référence ou coût d'opération divisé par dix) divisé par le coefficient familial (CCH : L.31-10-10).

si, légalement, elle n'est pas obligatoire. En règle générale, l'établissement de crédit propose à l'emprunteur d'adhérer à un contrat d'assurance. La loi du 26 juillet 2013 de séparation et de régulation des activités bancaires (art. 60) a renforcé l'information donnée à l'emprunteur sur l'assurance proposée par les établissements de crédit. Ainsi, afin d'assurer la transparence du coût de l'assurance emprunteur, tout document remis à un candidat à l'emprunt, préalablement à l'offre de prêt, lorsqu'il comporte un ou plusieurs éléments chiffrés sur l'assurance proposée par l'établissement prêteur, doit présenter le coût de l'assurance exprimé en :

- Taux annuel effectif de l'assurance (TAEA) ;
- en montant total en euros dû par l'emprunteur au titre de l'assurance sur la durée totale du prêt ;
- en euros et par période, selon la périodicité de paiement.

Le document doit également préciser si ce montant s'ajoute ou non à l'échéance de remboursement.

Pris en application de la loi du 26 juillet 2013, le décret du 15 octobre 2014 définit les modalités de calcul du taux annuel effectif de l'assurance à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015. Ce taux se calcule en soustrayant au taux effectif global du crédit incluant toute assurance proposée le taux effectif global du crédit sans aucune assurance. En outre, afin de s'assurer de la parfaite information de l'accédant, le texte réglementaire précise que le TAEA est accompagné de la mention des garanties dont il intègre le coût (décès, incapacité, invalidité, perte d'emploi).

Simultanément à ce document, devront être remis une fiche standardisée d'information (décret et arrêté à paraître) et la notice énumérant les risques garantis et précisant toutes les modalités de mise en jeu de l'assurance.

### Logements intermédiaires / plafonds de loyers, de prix et de ressources

(décret n° 2014-1102 du 30.9.14 : JO du 1.10.14)

Le développement d'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, a fait l'objet de l'ordonnance du 20 février 2014. Dans ces secteurs, l'ordonnance permet notamment aux collectivités de fixer dans leur programme local de l'habitat des objectifs d'offre de ce type de logements (cf. *Analyse juridique* n° 2014-06).

Les communes concernées par ce dispositif sont celles soumises à la taxe sur les logements vacants (1 151 communes au sein de 28 agglomérations, listées par l'annexe du décret du 10.5.13) et les communes de plus de 15 000 habitants, en forte croissance démographique (liste des cinq communes fixée en annexe II du décret du

1.8.14, à savoir : Lunel (34145), Mauguio (34154), Challans (85047), Brie-Comte-Robert (77053) et Kourou (97304).

Le décret du 30 septembre 2014 fixe les plafonds de ressources, de loyers et de prix prévus pour le logement intermédiaire au sens de l'ordonnance du 20 février 2014. Les plafonds de loyers (y compris la modulation locale et l'application d'un coefficient multiplicateur de structure) et les plafonds de ressources sont alignés sur ceux du dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire « Pinel ».

En outre, ce texte aligne sur ces mêmes plafonds ceux du Prêt locatif intermédiaire (PLI) et ceux du conventionnement Anah à loyer intermédiaire, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-19*

### Modalités de calcul et de publicité du taux de l'intérêt légal

(décret n° 2014-1115 du 2.10.14 : JO du 4.10.14)

L'ordonnance du 20 août 2014 a réformé la méthode de calcul du taux de l'intérêt légal afin qu'il soit plus représentatif du coût de refinancement de celui à qui l'argent est dû et de l'évolution de la situation économique. Il est de 0,04 % pour 2014.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, deux taux de l'intérêt légal coexisteront :

- le premier sera applicable aux créances des particuliers (personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels),
- le second sera applicable à tous les autres cas (principalement aux entreprises) et calculé sur le taux de refinancement des sociétés non financières.

Pris en application de l'ordonnance, le texte réglementaire définit le taux de l'intérêt légal comme la somme du taux directeur de la Banque centrale européenne et une partie de la différence entre le taux représentatif d'un taux de refinancement de la catégorie considérée (particuliers ou autres cas) et le taux directeur de la Banque centrale. L'actualisation de ce taux se fera chaque semestre et non tous les ans afin de mieux refléter les fluctuations de l'activité économique.

### Caractéristiques des prêts accordés dans le cadre du financement participatif

(décret n° 2014-1053 du 16.9.14 : JO du 17.9.14)

Le financement participatif permet, via des plates-formes sur Internet, de récolter des fonds auprès d'un large public en vue de financer un projet déterminé. L'ordonnance du 30 mai 2014 a instauré un cadre légal adapté à ce nouveau mode de financement (cf. *Habitat Actualité* n° 139). Pris en application de ce texte, le décret du 16 septembre complète le dispositif qui est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre.

Pour mémoire, dans le cadre du financement participatif, les porteurs de projets, bénéficiaires des financements, peuvent être :

- des personnes morales et des personnes physiques agissant à des fins professionnelles. Dans ce cadre, elles peuvent obtenir des prêts avec intérêts, des prêts sans intérêts et des dons,
- des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels. Elles peuvent obtenir des prêts sans intérêt sous réserve que les prêteurs n'agissent pas dans un cadre commercial ou professionnel et des dons.

Enfin, les associations sans but lucratif et les fondations reconnues d'utilité publique visées au 5 de l'article L.511-6 du Code monétaire et financier peuvent être bénéficiaires de prêts sans intérêts et de dons.

Le texte réglementaire prévoit que le montant total du prêt (rémunéré ou non) qui peut être souscrit par chaque porteur de projet est fixé à 1 M€.

Par ailleurs, l'ordonnance du 30 mai 2014 a ajouté une nouvelle exception au monopole bancaire pour permettre, dans le cadre de ce nouveau mode de financement, à des particuliers de consentir un prêt rémunéré à d'autres personnes physiques ou à des personnes morales, dans la limite d'un prêt par projet. Le taux applicable à ces crédits est fixe et ne peut dépasser le taux de l'usure. Le décret du 16 septembre précise que le montant prêté est plafonné à 1 000 € par projet. La durée maximale du prêt est fixée à sept ans. Pour mémoire, dans le cadre du financement participatif les personnes morales ne peuvent consentir que des prêts sans intérêt.

Enfin, le décret du 16 septembre précise qu'en cas de prêts sans intérêt, accordés par des personnes physiques agissant ou non à des fins professionnelles ou par des personnes morales, le montant maximum du prêt est fixé à 4 000 € par prêteur, sans limitation de durée.

L'essentiel des autres dispositions du décret concerne plus spécifiquement les professionnels qui commercialisent les opérations effectuées dans le cadre du financement participatif (intermédiaires en financement participatifs notamment). Ainsi, l'intermédiaire en financement participatif dont la mission est de mettre en relation au moyen d'un site internet les porteurs de projets et les personnes finançant ce projet doit mettre à disposition sur son site internet un contrat de prêt type.

### **Nouveaux plafonds de ressources PAS à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2014 / nouveaux prix plafonds en 2015 [accession sociale en zone ANRU, dispositif PSLA, accession HLM]**

(arrêté du 30.9.14 : JO du 1.10.14)

Poursuivant l'alignement du Prêt d'accession sociale (PAS) sur le PTZ (cf. notamment arrêté du 31.5.11 : JO du 1.6.11

/ *Habitat Actualité* n° 121), l'arrêté du 30 septembre 2014 prévoit que les plafonds de ressources à prendre en compte à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2014 (date d'émission de l'offre de prêt) pour apprécier l'éligibilité de l'emprunteur au PAS sont ceux du PTZ (CCH : R.31-10-3-1).

En outre, dans le cadre du prêt social de location-accession, le plafonnement du prix de vente initial évolue, à compter du 1<sup>er</sup> février 2015 (date de la décision d'agrément), par souci de cohérence avec les prix du logement intermédiaire (décret n° 2014-1102 du 30.9.14). Des plafonds de prix spécifiques sont créés pour la zone A bis. Pour le reste de la zone A, les plafonds sont abaissés. Les plafonds des trois autres zones correspondent aux plafonds 2013. Ces plafonds s'appliqueront également à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 aux opérations d'accession sociale en zone ANRU<sup>2</sup> et aux opérations d'accession HLM.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-18*

### **Zonage A/B/C / modifications des erreurs matérielles**

(arrêté du 30.9.14 : JO du 14.10.14)

Ce texte a pour objet de modifier les erreurs matérielles dans les annexes de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 classant les communes par zones géographiques dites A/B/C applicables à certaines aides au logement.

En effet, lors de la publication de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août, les communes de Villeurbanne (69), Wasquehal (59), Loos (59), Saint-André-lez-Lille (59), Marcq-en-Baroeul (59), Lambersart (59) et La Madeleine (59) étaient classées à la fois en zone B1 et A, au lieu d'un classement en zone A uniquement. Le texte réglementaire tient également compte de la séparation des communes de Bihorel et Bois-Guillaume (76).

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-17*

### **Éco-PTZ individuel : prorogation des conventions entre l'État, la SGFGAS et les établissements de crédit**

(arrêté du 15.9.14 : JO du 24.9.14)

La loi de finances pour 2014 avait prorogé l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) jusqu'au 31 décembre 2015. Toutefois, les conventions signées entre l'État, la SGFGAS et les établissements de crédit n'étaient valables que jusqu'au 30 juin 2014 (arrêté du 4.5.09). Le présent arrêté proroge ces conventions du 1<sup>er</sup> juillet 2014 jusqu'au 31 décembre 2015.

### **Anah : 68 millions d'euros supplémentaires pour lutter contre la précarité énergétique**

(CA Anah du 7.10.14 : délibération n° 2014-16 et suivantes)

L'Anah a décidé d'engager 68 millions d'euros

<sup>2</sup> Sous réserve de l'adoption du projet de loi de finances pour 2015, les mêmes plafonds devraient s'appliquer aux opérations d'accession sociale dans les 1 300 quartiers prioritaires de la politique de la ville.



supplémentaires pour lutter contre la précarité énergétique des logements pour l'année 2014.

41 millions d'euros supplémentaires seront engagés sur le budget d'intervention de l'Anah et 27 millions d'euros seront délégués aux préfets de régions au titre du Fonds d'aide à la rénovation thermique (Fart). L'objectif de rénovation fixé initialement à 38 000 logements a été ainsi porté à 50 000 logements, la priorité étant donnée aux ménages aux ressources les plus modestes (cf. Communiqué de presse du 7.10.14).

### **Anah : aide à l'Auto-réhabilitation accompagnée pour les propriétaires occupants**

(CA Anah du 7.10.14 : délibération n° 2014-24)

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, les propriétaires occupants pourront bénéficier du fonds d'aide à la rénovation thermique dans le cadre du programme Habiter Mieux lorsqu'ils réalisent eux-mêmes les travaux dans leur logement.

Pour pouvoir bénéficier de cette aide à l'Auto-réhabilitation (ARA), les propriétaires devront être accompagnés par une entreprise spécialisée ayant signé la « Charte Anah pour les travaux réalisés en auto-réhabilitation ».

Seront subventionnables les dépenses hors taxes, d'achat de matériaux et de petits matériels, le coût de l'accompagnement du propriétaire par l'entreprise spécialisée, le coût hors taxe de la location du matériel de chantier et le coût hors taxe des assurances et garanties souscrites par le propriétaire.

L'accompagnement et l'encadrement techniques des travaux en auto-réhabilitation seront plafonnés à 300 € hors taxes par jour d'intervention dans la limite de 40 jours pour les projets de travaux lourds et 15 jours pour les travaux d'amélioration. Ce dispositif est adopté à titre expérimental pour les demandes de subventions déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015. Un bilan sera réalisé au dernier trimestre 2015 pour examiner les conditions de poursuite de l'ARA (cf. Communiqué de presse du 7.10.14).



## Fiscalité

### **Communication des données relatives à la part incitative de la TEOM**

(décret n° 2014-932 du 19.8.14 : JO du 22.8.14)

Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2014, la part incitative de la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) pour les constructions neuves faisait l'objet d'un calcul dérogatoire lors de la première année d'imposition (CGI : art. 1522 bis), en prenant notamment en compte la quantité totale de déchets produits sur le territoire de la commune ou de l'EPCI. Dans ce cadre, l'article 325 bis de l'annexe III du CGI précisait les modalités selon lesquelles les communes et les EPCI communiquaient à la DGFIP, la quantité totale de déchets produits sur leurs territoires, au cours de l'année précédente.

Par simplification, la loi du 29 décembre 2013 de finances rectificative pour 2013 a modifié l'article 1522 bis du CGI en supprimant le calcul dérogatoire de la part incitative de la TEOM pour les constructions neuves. Le présent décret modifie en conséquence l'article 325 bis de l'annexe III du CGI, en abrogeant les dispositions relatives aux constructions neuves.

### **Logements intermédiaires pour les investisseurs institutionnels / application du taux réduit TVA de 10 %**

(BOFIP : 8.10.14)

Afin de susciter une offre nouvelle de logements locatifs sociaux et intermédiaires, la loi de finances pour 2014 (art. 73 / CGI : art. 279-0 bis A et art 284) permet aux investisseurs institutionnels de bénéficier, dans les zones A et B1, de l'application d'un taux réduit de TVA (10 % en métropole et 2,1 % dans les départements d'outre-mer)

pour les opérations de construction de logements neufs destinés à la location à usage de résidence principale.

Peuvent bénéficier de ce régime fiscal : les organismes HLM, les sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux, les filiales des organismes d'Action Logement (CIL), ainsi que les personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés ou des établissements publics administratifs.

Les logements doivent faire l'objet d'un agrément préalable accordé par le préfet de département au propriétaire ou au gestionnaire de ces logements. Le dispositif est conditionné au respect de plafonds de loyer et de ressources du locataire. Ces plafonds sont identiques à ceux du dispositif d'aide à l'investissement locatif pour les personnes physiques y compris lorsque les loyers font l'objet d'une modulation locale par le préfet de région (cf. Analyse juridique n° 2014-19). Pour pouvoir bénéficier du dispositif fiscal, les logements doivent être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25 % de surface de logements locatifs sociaux. L'administration fiscale a intégré le commentaire de la mesure dans sa base documentaire.

### **Contribution annuelle sur les revenus locatifs**

(BOFIP : 8.8.14)

L'administration fiscale intègre les commentaires relatifs aux modalités d'application de la Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL). En vigueur depuis l'imposition des revenus 2006, elle s'applique sur les revenus retirés de la location de locaux situés dans des

immeubles achevés depuis quinze ans au moins au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Elle ne concerne que les personnes morales et organismes passibles de l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, les organismes sans but lucratif et les personnes morales ou organismes non soumis à l'impôt sur les sociétés et ne relevant pas du régime fiscal des sociétés de personnes. Les sociétés civiles et les sociétés en nom collectif en sont exclues dans la mesure où ce sont les associés personnes physiques qui sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part de bénéficiaires sociaux qui leur revient à concurrence de leurs droits dans la société.

### Taxe d'habitation et location meublée

(CE : 2.7.14)

Le propriétaire d'un local meublé est redevable de la taxe d'habitation dès lors qu'au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, il s'en réserve la disposition ou la jouissance une partie de l'année (CGI : art. 1407, 1408 et 1415).

Tel est le cas s'il l'occupe ou le fait occuper gratuitement une partie de l'année, même si ce local meublé est mis en location pendant l'autre partie de l'année et serait ainsi passible de la cotisation foncière des entreprises, si ce propriétaire dispose d'une autre habitation dans la même commune ou s'il le donne directement en location sans passer par un intermédiaire.

### Accession sociale en zone ANRU / revente par un accédant d'un immeuble neuf acquis en VEFA

(Rép. Min n° 55235 : JO AN du 26.8.14)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, la cession d'un immeuble acquis en l'état futur d'achèvement par un vendeur particulier n'est plus assujettie à la TVA. Conséquence indirecte de la mesure introduite par la loi de finances rectificative pour 2012 (art. 64) et sauf application des mesures transitoires prévues pour les promesses de vente signées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le vendeur en zone ANRU n'a plus la possibilité d'exercer le droit à déduction

afférent au complément d'impôt dû pour non-respect des conditions d'octroi du taux de TVA. Pour mémoire, l'accédant qui revend son logement dans les quinze ans (dans les dix ans pour les opérations d'accession sociale réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014) est tenu de reverser, sauf exceptions prévues par la réglementation (divorce, mobilité professionnelle, etc.) le différentiel de taxe (entre la TVA au taux normal et la TVA au taux réduit). La réponse ministérielle rappelle cette situation et les conditions de dispense de reversement du complément de TVA telles qu'elles ont été aménagées par la loi de finances pour 2014.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2013-12 et BOFIP du 15.7.14*

### Fiscalité des meublés de tourisme : gîte rural

(Rép. Min n° 46529 : JO AN du 2.9.14)

Interrogé sur la fiscalité applicable aux meublés de tourisme de type gîtes ruraux, et plus spécifiquement sur celle applicable aux meublés touristiques qui relèvent d'un autre label que celui de « Gîtes de France », le ministre délégué auprès du ministre de l'Économie et des Finances, chargé du budget, rappelle le champ d'application de l'abattement forfaitaire pour charges de 71 % applicable aux meublés de tourisme (CGI : art. 50-0). Ainsi, un propriétaire mettant en location un local meublé peut relever du régime des micro-entreprises dit régime « micro-BIC », pour les gîtes ruraux, les locaux mis en location en qualité de meublés de tourisme et les chambres d'hôtes. Ils sont alors soumis à un seuil de chiffre d'affaires de 82 200 € pour bénéficier de l'abattement forfaitaire pour charges de 71 %. Le bénéfice de cet abattement n'est pas conditionné par la classification « Gîtes de France » du meublé touristique. Dès lors que les gîtes ruraux satisfont à la qualification de meublés de tourisme classés mentionnée à l'article D.324-2 du Code du tourisme, le propriétaire les mettant en location peut bénéficier des seuils et abattement.



## Location

### Conditions d'agrément des observatoires locaux des loyers et création du comité scientifique de l'observation des loyers

(décret n° 2014-1102 du 5.11.14 : JO du 7.11.14)

La loi ALUR du 24 mars 2014 prévoit la mise en place d'observatoires locaux des loyers agréés. Ils sont obligatoires dans les zones soumises à l'encadrement légal des loyers (loi du 6.7.89 : art. 16, 17 et 17-2, modifiés par la loi ALUR ; décret n° 2014-854 du 30.7.14).

Le présent décret définit les conditions d'agrément de ces observatoires par le ministre chargé du Logement. En outre, il détermine les modalités de transmission des données et des résultats par les observatoires. Enfin, il crée l'instance scientifique indépendante chargée de conseiller le ministre ; ce comité est garant de la qualité statistique des données produites par les observatoires locaux agréés, en définissant les prescriptions méthodologiques appliquées par les observatoires.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-20*



## Publics en difficulté

### Instruction relative au financement RHI-THIRORI

(instruction Anah du 12.9.14)

Une nouvelle instruction relative au financement de la Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du Traitement de l'habitat insalubre réparable ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière (THIRORI) est parue le 12 septembre. Elle fait suite aux modifications du règlement général de l'Anah décidées par son Conseil d'administration du 19 mars 2014.

Les modifications portent notamment sur :

- l'adaptation de la condition d'éligibilité tenant à l'occupation significative des immeubles afin de permettre en sortie d'opération RHI, de produire les logements à proximité du foncier libéré, dans le respect de l'objectif de mixité sociale ;
- des points d'ordre technique, notamment la possibilité de verser deux acomptes par an (au lieu d'un seul jusqu'alors) et l'ajustement des pièces justificatives à produire aux différentes phases de demande d'éligibilité ou de subvention des opérations.

Ces modifications ont été approuvées par arrêté interministériel du 1<sup>er</sup> août 2014 publié au Journal Officiel du 15 août suivant. Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux décisions prises à compter du 16 août 2014.

L'instruction du 12 septembre 2014, consolidée avec l'ensemble des modifications introduites, décrit les conditions d'éligibilité des projets, les règles de procédure et de constitution des dossiers ainsi que les rôles des différents acteurs (DDT et commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne notamment). Elle se substitue à l'instruction précédente du 19 octobre 2010.

### DALO : motivation du refus d'une proposition de logement

(CE : 1.10.14)

Le demandeur reconnu prioritaire par la commission de médiation au titre du Droit au logement opposable (DALO) ayant refusé une proposition de logement faite par le préfet suite à une injonction du juge lui ordonnant de mettre en œuvre son obligation de relogement, peut présenter au cours de l'instruction tout élément, même nouveau, de nature à démontrer que le motif ayant justifié son refus présentait un caractère impérieux.

### Marchand de sommeil / condamnation à une peine de prison

(Cass. Crim : 27.5.14)

En matière correctionnelle, la condamnation à une peine de prison ferme ne peut être prononcée qu'en dernier

recours si la gravité de l'infraction et la personnalité de son auteur rendent cette peine nécessaire et si toute autre sanction est manifestement inadéquate (CP : art. 132-24).

Un marchand de sommeil a été condamné par la Cour d'appel de Douai (6<sup>e</sup> chambre correctionnelle : 12.3.13), pour soumission de personnes vulnérables à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine, mise en danger d'autrui et infractions au Code de la santé publique. Les peines étaient de 18 mois d'emprisonnement, dont neuf mois avec sursis, 20 000 € d'amende, et 1 500 € à titre de dommages-intérêts au profit de la mairie de Roubaix (action civile).

Pour prononcer la condamnation à une peine d'emprisonnement, partiellement sans sursis, la Cour d'appel avait retenu les éléments suivants : le marchand de sommeil a dirigé de nombreuses sociétés civiles immobilières qui exploitaient des immeubles abritant des logements donnés en location ; il a fait l'objet de plusieurs signalements en raison de l'état de délabrement des immeubles qu'il possédait ; son comportement était dicté par le seul appât du gain et l'exploitation de personnes vulnérables.

La Cour de cassation renvoie la décision devant la cour d'appel de Douai pour défaut d'explication sur le caractère inadéquat de toute autre sanction.

La culpabilité du marchand de sommeil n'est pas remise en cause pour autant.

Par ailleurs, cet arrêt confirme que l'ignorance du prévenu de l'état de ses logements ou ses carences à vérifier l'état de ses propres biens, son occupation réelle et les conditions dans lesquelles vivaient ses locataires, ne peut l'exonérer ou atténuer sa responsabilité pénale. Tout bailleur d'un logement est astreint au respect de diverses obligations particulières de sécurité imposées par la loi et le règlement (loi du 6.7.89 : art. 6 relatif à l'obligation faite au bailleur de délivrer un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé / décret du 30.1.02 précisant que le logement doit répondre aux normes de sécurité).

*En savoir plus : lire la note relative à la jurisprudence en matière pénale n° 2010-38*

### Plan d'action pour améliorer l'accès au logement des bénéficiaires du DALO

La reconnaissance du Droit au logement opposable (DALO) entraîne l'obligation pour l'État de reloger les ménages dans le délai imparti par les textes. Or, sur certains territoires tendus, les relogements connaissent du retard. C'est pourquoi, à l'occasion de la sixième journée nationale d'échanges sur le DALO du 20 octobre

2014, la ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité a présenté un « plan d'action pour améliorer l'accès au logement des bénéficiaires du droit au logement opposable ».

Ce plan prévoit, notamment :

- la mobilisation de l'ensemble des contingents de logements (préfectoraux, Action Logement, communes et bailleurs sociaux) afin de reloger les ménages DALO ; des instructions seront adressées aux préfets ;
- la mise en place d'une information et d'un accompagnement plus appropriés aux familles reconnues prioritaires ;

- la création, en Île-de-France, d'une instance partenariale dédiée à la mise en œuvre du DALO associant l'ensemble des acteurs du logement. Dans le cadre du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), sera mise en place une commission spécifique dédiée aux bénéficiaires du DALO. Elle sera chargée, notamment, d'examiner les cas difficiles ou bloqués en associant l'ensemble des acteurs concernés.

*En savoir plus : lire le dossier de presse*



## Contrats

### **R**enforcement des informations précontractuelles dues aux consommateurs et droit de rétractation

(décret n° 201-1061 du 17.9.14 : JO du 19.9.14)

La loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation a, notamment, renforcé les informations précontractuelles dues aux consommateurs (cf. *Analyse juridique n° 2014-05*). Les informations qui doivent leur être fournies, préalablement à la conclusion de tout contrat de vente de biens ou de fourniture de services, sont précisées (Code de la consommation : L.111-1 à L.111-7). Elles concernent, notamment, les professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, diagnostiqueurs, constructeurs, etc.) dans le cadre de leurs relations contractuelles avec des consommateurs, mais aussi les professionnels qui réalisent des travaux au domicile des particuliers.

Le présent décret, pris en application de cette loi, détaille les informations générales que les professionnels doivent communiquer aux consommateurs sur les lieux de vente avant la conclusion de tout contrat de vente ou de prestation de service (Code de la consommation : R.111-1 et R.111-2). Il liste également les informations dues préalablement à la conclusion d'un contrat formé selon une technique de communication à distance (par exemple, Internet) ou en dehors d'un établissement commercial (Code de la consommation : R. 121-2). Ces informations sont relatives à leur identité, à leurs activités, aux garanties légales et commerciales, aux fonctionnalités et à l'interopérabilité des contenus numériques.

En outre, le décret définit, en annexe, un formulaire de rétractation (document obligatoire) que doivent contenir les contrats à distance ou hors établissement commercial et un avis d'information type concernant l'exercice du droit de rétractation par le consommateur. Pour rappel, la loi du 17 mars 2014 a allongé et porté à 14 jours le délai de rétractation applicable à ce type de contrats.

### **C**CM : point de départ du délai de rétractation en l'absence de notification de la notice d'information

(Cass. Civ III : 8.10.14)

Le signataire non professionnel d'un Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) avec fourniture de plan bénéficie d'un délai de rétractation de sept jours, à compter du lendemain de la présentation de la lettre lui notifiant le contrat (CCH : L.271-1). La Cour de cassation considère que ce délai ne court qu'à la condition d'avoir notifié la notice d'information, obligatoirement annexée au contrat. En l'espèce, le constructeur avait assigné en paiement et réception le maître de l'ouvrage qui, en défense, avait sollicité la résolution du contrat, arguant qu'il n'avait pas pu exercer son droit de rétractation, faute de notification de la notice informative. Les juges du fond ont écarté l'argumentation du maître de l'ouvrage, considérant que le délai de rétractation avait expiré sept jours après la notification du contrat. Leur décision est cassée, au motif qu'ils n'avaient pas recherché si l'absence de notification de la notice n'avait pas empêché le délai de sept jours de courir.

### **V**EFA : licéité d'une clause fixant un délai pour agir en réparation des défauts de conformité apparents

(Cass. Civ III : 9.7.14)

La loi du 25 mars 2009 a aligné le régime de réparation des défauts de conformité apparents sur celui des vices apparents : dans le cadre d'une Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), l'acquéreur bénéficie d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'ouvrage pour dénoncer les vices de construction et les défauts de conformité apparents (Code civil : art.1642-1). À l'extinction de ce délai d'un mois, l'acquéreur qui se prévaut de vices ou défauts apparents dispose d'un an pour saisir le juge (Code civil : art. 1648, al. 2).

Avant l'entrée en vigueur de la loi du 25 mars 2009, les délais de dénonciation et de prescription des défauts de conformité apparents n'étaient pas spécifiquement réglementés ; la jurisprudence faisait alors application du

régime de responsabilité contractuelle et de la prescription de droit commun (prescription trentenaire si le vendeur était une société civile immobilière ou prescription décennale si le vendeur était une société commerciale).

En pratique, des clauses aménageaient la durée de ces délais afin d'en réduire la portée. La jurisprudence a admis la validité de telles clauses (par exemple, Cass. Civ III : 20.3.13). L'arrêt de la Cour de cassation du 9 juillet

2014 s'inscrit dans ce sens : concernant un contrat conclu avant la loi du 25 mars 2009, la Cour a considéré qu'aucune règle d'ordre public n'interdisait aux parties de fixer un délai pour agir en réparation des défauts de conformité apparents. Dès lors, la clause réduisant conventionnellement le délai ne constitue pas une clause abusive au sens du droit de la consommation (Code de la consommation : L.132-1 et suivants).



## Copropriété

### Absence de notification de la désignation de l'administrateur provisoire / sanction

(Cass. Civ III : 24.9.14)

L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire doit être portée à la connaissance des copropriétaires. L'obligation d'information est remplie par l'administrateur soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (décret du 17.3.67 : art. 62-5).

Dans cet arrêt, un administrateur régulièrement désigné a fait opposition au paiement d'une indemnité d'expropriation due à un copropriétaire, puis l'a assigné en paiement d'un arriéré de charges. Le copropriétaire, se fondant sur l'absence de notification de sa désignation, a soulevé l'inopposabilité de ses actes.

La Cour de cassation ne retient pas cette sanction et considère que le non-respect de cette formalité a seulement pour conséquence de ne pas faire courir les délais de recours contre l'ordonnance. En conséquence, les appels de fonds sont dus à l'administrateur qui pourra valablement compenser les arriérés de charges sur l'indemnité d'expropriation.

### Conséquences de l'annulation d'une assemblée générale sur le paiement des charges

(Cass. Civ III : 20.5.14)

Chaque année, les copropriétaires réunis en assemblée générale votent un budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes (loi du 10.7.65 : art. 14-1). En l'espèce, un copropriétaire a assigné le syndicat des copropriétaires afin d'obtenir le versement de dommages et intérêts en raison d'un préjudice personnel et moral né de l'annulation d'une assemblée générale.

La Cour d'appel et la Cour de cassation rejettent cette demande : le paiement par un copropriétaire des charges appelées en vertu d'une assemblée générale annulée ne donne pas lieu à restitution. L'annulation d'une telle décision est sans influence sur l'obligation du copropriétaire de régler les charges de copropriété qui résulte du règlement de copropriété.

### Informations de l'acquéreur d'un lot

(Rép. Min n° 57834 : JO AN du 16.9.14)

La loi ALUR (art. 54) a renforcé l'information des acquéreurs de lots de copropriété en prévoyant l'obligation d'annexer certains documents à la promesse ou à défaut de promesse à l'acte de vente (CCH : L.721-2). Parmi ces documents figurent ceux relatifs à la situation financière de la copropriété (notamment l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs). Cette réponse ministérielle porte sur la date d'établissement de ce document comptable, non précisé par la loi. La ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité indique que ces informations peuvent être obtenues à partir de documents dont l'établissement est déjà rendu obligatoire, tels que :

- la comptabilité du syndicat,
- les annexes comptables prévues par le décret comptable de la copropriété du 14 mars 2005 (l'état financier après répartition qui comprend l'état des dettes et des créances du syndicat, le compte de gestion général et le budget prévisionnel, le compte de gestion analytique des opérations courantes, le compte de gestion analytique des travaux et opérations exceptionnels, l'état des travaux et opérations exceptionnels votés et non clôturés).

Il est précisé qu'il devra être indiqué la date d'établissement du document comptable de référence, les informations devant être à jour à la date de clôture du dernier exercice comptable précédant la vente.

La réponse ministérielle indique également que la mention des sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat et les sommes qui seront dues par l'acquéreur et les données relatives au fonds de travaux « résulteront de l'état daté et seront donc à jour lors de l'établissement de ce document ».

Pour mémoire, le projet de simplification des entreprises (cf. *Habitat Actualité* n° 140) prévoit d'autoriser le Gouvernement à prendre par ordonnance des mesures de nature législative afin de faciliter notamment les modalités d'information des acquéreurs et de préciser leur champ d'application. Certains documents à annexer à une promesse de vente ou à l'acte authentique de vente

pourraient également être mis à disposition sous forme dématérialisée.

### Modification d'un contrat de travail d'un employé du syndicat

(Rép. Min n° 57832 : JO AN du 2.9.14)

Cette réponse ministérielle fait le point sur les conditions de mise en jeu de la responsabilité du syndicat en cas de non-respect d'une décision d'assemblée générale, en particulier lorsque cette décision porte sur la modification du contrat de travail de l'employé chargé de l'entretien de l'immeuble.

Le syndic, en qualité de représentant du syndicat, engage et congédie le personnel employé par le syndicat (décret du 17.3.67 : art. 31 al. 1<sup>er</sup>) sans qu'une décision d'assemblée générale soit requise. Lorsqu'il s'agit de fixer le nombre et la catégorie des emplois, une décision d'assemblée générale est néanmoins nécessaire (décret du 17.3.67 : art. 31 al. 2).

Le syndic peut rencontrer des difficultés à exécuter une telle décision lorsque les modifications du contrat de travail nécessitent l'accord préalable du salarié, comme par exemple, les modifications portant sur les horaires ou la durée du travail ainsi que sur la rémunération.

Or, le syndic est tenu d'assurer « l'exécution (...) des délibérations de l'assemblée générale » (loi du 10.7.65 : art. 18) sous peine d'engager contractuellement sa responsabilité devant le syndicat des copropriétaires (Code civil : art. 1992).

Dans ce cas, si le syndic a accompli toutes les diligences pour obtenir l'accord du salarié, sa responsabilité ne peut être recherchée.

Si, en revanche, le syndic n'a engagé aucune démarche visant à obtenir l'accord écrit du salarié, l'engagement de sa responsabilité pourra être recherché pour négligence.

À noter: au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les syndicats devront mettre en conformité les contrats de travail des gardiens concierges (salariés de catégorie B) avec les nouvelles règles négociées (réduction de 2 h 30 par semaine de l'amplitude horaire de travail) dans le cadre de l'accord de branche (avenant n° 84 du 23.5.14 de l'accord de branche relatif au temps partiel des salariés de catégorie A et à la réduction de l'amplitude de travail des salariés de catégorie B).

### Charges afférentes aux services dans les résidences services

(Rép. Min n° 10504 : JO Sénat du 24.7.14)

La question de la dissociation entre charges de copropriété et services spécifiques dans les résidences services fera l'objet de dispositions nouvelles qui figurent dans le projet de loi relatif à l'adaptation de la société au vieillissement. Seront notamment prévues des dispositions instituant une distinction entre services individualisables et non individualisables avec, l'instauration d'un contrat de services conclu entre le gestionnaire des services et le résident distinct de la relation entre le copropriétaire et le syndic.



## Qualité de l'habitat

### Allègement de la troisième tranche de travaux de sécurité des ascenseurs

(décret n° 2014-1230 du 21.10.14: JO du 23.10.14)

Annoncé par le Gouvernement dans son plan de simplification des normes présenté le 25 juin dernier (cf. Habitat Actualité n° 139), l'obligation de mise en sécurité des ascenseurs installés avant le 27 août 2000 sera allégée.

Le décret du 21 octobre prévoit ainsi la suppression de l'obligation d'installer, dans les ascenseurs électriques à adhérence, un système de protection contre la vitesse excessive de la cabine en montée. Ces travaux, qui correspondaient à la troisième tranche de travaux de mise en sécurité des ascenseurs installés avant le 27 août 2000, devaient en principe être réalisés au plus tard le 3 juillet 2018.

Désormais, seule demeure l'obligation de prévoir un système de contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau de la cabine, à tous les niveaux desservis, dans les ascenseurs situés dans des Établissements recevant du public (ERP), installés avant le 31 décembre 1982.

Pour mémoire : la date limite de réalisation des travaux de la deuxième tranche a été reportée au 3 juillet 2014 (décret n° 2013-664 du 23.7.13 / cf. Habitat Actualité n° 135).

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2004-36*

### Simplification des règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation : implantation du cabinet d'aisance

(décret du 6.11.14 : JO du 8.11.14)

Dans le cadre de la simplification de la réglementation pour la construction de logement, ce décret supprime à compter du 1<sup>er</sup> décembre l'interdiction de communication directe entre les cabinets d'aisances et les cuisines et salles de séjour, interdiction qui imposait la création d'un sas. En outre, il est précisé que le cabinet d'aisance peut ne former qu'une seule pièce spéciale avec la salle de bains. Ce texte met en application une des 50 mesures annoncées le 25 juin 2014 par la ministre en charge du logement.

*En savoir plus : lire les 50 premières mesures de simplification pour la construction de logements*

## Composition d'une demande de CEE pour la troisième période d'obligations 2015-2017

(arrêté du 4.9.14 : JO du 16.9.14)

Cet arrêté définit la composition d'une demande de certificats d'économies d'énergie pour la troisième période d'obligations (2015-2017) ainsi que les documents que doivent conserver les demandeurs à

l'appui de leur demande. Entrant en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015, il précise le calendrier de sa mise en application, la façon d'identifier une opération, la qualité du bénéficiaire d'une opération d'économies d'énergie, la nature des pièces constitutives des demandes et des pièces archivées ainsi que les volumes minimaux des demandes selon la nature des opérations qui les composent.



## Urbanisme

### Simplification du régime des travaux sur les immeubles adossés ou dans le champ de visibilité d'un monument historique

(décret n° 2014-1314 du 31.10.14 : JO du 4.11.14)

L'article 106 de la loi du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives avait notamment modifié le régime des immeubles adossés à un monument historique classé en visant un double objectif : procéder à un alignement du régime d'autorisation des travaux sur celui qui est applicable aux immeubles situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au même titre, et faire en sorte de clarifier les articles concernés. Le présent décret achève cette simplification, puisqu'il procède à une refonte et à une harmonisation du régime applicable aux travaux effectués sur ces deux catégories d'immeubles, en adaptant plusieurs dispositions réglementaires du Code du patrimoine et du Code de l'urbanisme. S'agissant des autorisations délivrées au titre du Code du patrimoine par les architectes des Bâtiments de France (ABF) des Services territoriaux de l'architecture et du patrimoine (STAP), il introduit un mécanisme de péremption de ces autorisations de travaux sur les immeubles classés. Ainsi, les travaux doivent être entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de la décision et ne peuvent être interrompus pendant plus d'une année. De plus, le contenu du dossier de demande d'autorisation et la procédure d'instruction sont précisés. Le décret modifie également l'instruction des procédures de création et de modification des périmètres de protection, réalisées à l'initiative de l'ABF. Enfin, le décret prévoit l'articulation de ces modifications avec le Code de l'urbanisme. L'intégralité de ces dispositions est entrée en vigueur le 5 novembre 2014.

### Autorisations d'urbanisme : l'accompagnement transitoire des services instructeurs

(instruction du Gouvernement du 3.9.14)

Le Gouvernement a mis en ligne une instruction précisant les missions de la filière « Application du droit des sols » (ADS) dans les services de l'État et les mesures d'accompagnement des collectivités locales pour l'instruction autonome des autorisations d'urbanisme à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2015. L'article 134 de la loi ALUR du 24 mars 2014 a en effet prévu, à compter de cette date, de

réserver la mise à disposition des moyens de l'État pour l'ADS aux communes compétentes appartenant à des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) qui comptent moins de 10 000 habitants ou, s'ils en ont la compétence, aux EPCI de moins de 10 000 habitants. À ce titre, la présente instruction encourage les services de l'État à veiller à la sensibilisation et l'information des collectivités dont la population est susceptible de franchir le seuil des 10 000 habitants à court terme. Cette réforme prévoit également au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2017 le transfert de la compétence en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme aux communes dotées d'une carte communale. La période nécessaire à la finalisation de l'organisation et des modalités d'instruction des actes d'urbanisme par les communes et/ou EPCI est estimée à un an. Cet accompagnement pourra prendre la forme d'une convention de transition telle que prévue à l'article 134 de la loi ALUR et dont une convention type figure en annexe 4 de la présente instruction.

### Antennes de radiotéléphonie mobile : déclaration préalable

(CE : 11.7.14)

L'implantation d'une antenne de radiotéléphonie mobile sur le toit d'un immeuble constitue des travaux sur un immeuble existant. En application des articles R.421-14 et suivants du Code de l'urbanisme (CU), ces travaux nécessitent une déclaration préalable et non un permis de construire, si la Surface hors œuvre brute (SHOB) créée est inférieure à 20 m<sup>2</sup>. La hauteur de l'antenne dans ce cas est sans incidence sur le régime juridique applicable. À ne pas confondre avec l'obligation d'obtenir un permis de construire en cas de construction nouvelle dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 12 mètres et la SHOB créée supérieure à 2 m<sup>2</sup> (CU : R.421-1 et R.421-9). Un précédent arrêt du Conseil d'État rendu le 30 avril 2014 a tranché dans le même sens au sujet de l'implantation d'une antenne sur une terrasse.

### Annulation partielle d'une autorisation d'urbanisme

(CE : 11.7.14)

Le Conseil d'État juge que, lorsque les éléments d'un projet de construction ou d'aménagement ayant une vocation fonctionnelle autonome auraient pu faire, en

raison de l'ampleur et de la complexité du projet, l'objet d'autorisations distinctes, le juge de l'excès de pouvoir peut prononcer une annulation partielle de l'arrêté attaqué en raison de la divisibilité des éléments composant le projet litigieux. En outre, en dehors de cette hypothèse, le juge administratif peut également procéder à l'annulation partielle d'une autorisation d'urbanisme dans le cas où une illégalité affecte une partie identifiable du projet et où cette illégalité est susceptible d'être régularisée par un arrêté modificatif de l'autorité compétente, sans qu'il soit nécessaire que la partie illégale du projet soit divisible du reste de ce projet. Le juge peut, le cas échéant, s'il l'estime nécessaire, assortir sa décision d'un délai pour que le pétitionnaire dépose une demande d'autorisation modificative afin de régulariser l'autorisation subsistante, partiellement annulée.

### Légalité des règles de prospect différenciées

(CE : 9.7.14)

Le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU) peut prévoir des règles de prospect différentes (distance minimale imposée entre deux bâtiments) selon la nature des pièces concernées. Ainsi, sont valides les articles du PLU qui prévoient des règles de prospect spécifiques selon que les baies en façade constituent ou non l'éclaircissement premier de pièces principales de la construction projetée.

### Le refus d'instruire peut valoir décision tacite de non-opposition à travaux

(Cass. Crim : 9.9.14)

En principe, le délai d'instruction à l'issue duquel l'autorisation de travaux est tacite ne court qu'à compter de la réception d'un dossier complet. Mais ce dossier est réputé complet dès lors que le service instructeur n'a pas notifié, dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier, la liste des pièces manquantes (CU : R.423-22). Dans l'hypothèse où le dépôt d'une déclaration préalable est effectué sur un formulaire périmé, l'autorité administrative qui n'a pas délivré de récépissé au dépôt

de cette demande, et qui n'a pas notifié au pétitionnaire de demande de pièces complémentaires dans le délai d'instruction, renonce implicitement et définitivement à s'opposer aux travaux envisagés.

### Précisions sur la mise en conformité des statuts des ASL depuis la loi ALUR

(Rép. Min n° 39939 : JO AN du 5.8.14)

La ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité revient sur les conséquences juridiques du défaut d'accomplissement des mises en conformité des statuts d'Associations syndicales libres (ASL) avec l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004. L'article 60 de cette ordonnance impose la mise en conformité, dans un délai de deux ans suivant la publication de son décret d'application, soit au plus tard le 6 mai 2008, de toutes les associations syndicales de propriétaires, qu'elles soient des personnes morales de droit privé (ASL), ou des Associations syndicales autorisées (ASA), ou établissements publics. Les ASL qui n'avaient pas mis en conformité leurs statuts avec le nouveau cadre juridique avant le 1<sup>er</sup> juin 2008 perdaient, à titre définitif, leur capacité d'agir en justice (CA Paris du 10.12.13). Afin d'éviter que le fonctionnement des ASL qui n'avaient pas mis leurs statuts en conformité ne soit paralysé, la loi ALUR du 24 mars 2014 complète le I de l'article 60 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 en permettant aux ASL qui ont mis leurs statuts en conformité postérieurement au 5 mai 2008 de recouvrer leur droit d'agir en justice. En outre, à l'occasion de l'examen de la recevabilité d'une question prioritaire sur la constitutionnalité de l'article 60 de l'ordonnance précitée, il a été jugé par la Cour de Cassation (Cass. Civ III : 13.2.14) que cet article ne porte pas « une atteinte substantielle au droit des associations syndicales libres à un recours juridictionnel effectif dès lors qu'elles ont la possibilité de recouvrer leur droit d'ester en justice en accomplissant, même après l'expiration du délai prévu par l'article 60, les mesures de publicité prévues par l'article 8 de ladite ordonnance » (cf. Habitat Actualité n° 138).



## Collectivités locales

### Politique de la ville

#### ■ Règlement général de l'ANRU relatif au Nouveau programme national de renouvellement urbain

(arrêté du 15.9.14 : JO du 23.9.14)

Le règlement général de l'ANRU relatif au nouveau programme de renouvellement urbain, approuvé par l'arrêté du 15 septembre 2014 qui en confie l'exécution au commissaire général à l'égalité des territoires, constitue une nouvelle étape dans la définition du cadre des projets du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Son préambule explicite

les objectifs assignés à la politique de la ville et au NPNRU ; il est suivi de trois titres respectivement dédiés aux critères de recevabilité des projets de renouvellement urbain, à la nature des opérations d'ingénierie aidées et aux conditions d'attribution des subventions ainsi qu'aux modalités d'octroi des aides de l'agence.

Ce règlement rappelle que les futurs projets de rénovation urbaine devront être conçus sur la base d'un diagnostic territorial participatif, et constitueront la déclinaison, sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville, des projets de territoire définis à l'échelle intercommunale. « Chaque projet de NPNRU doit



s'appuyer sur la vision stratégique à dix ou 15 ans formalisée dans le contrat de ville, définissant la vocation du quartier et son rôle dans le fonctionnement de l'agglomération ».

Il définit les différents documents qui pourront être contractualisés dans le cadre d'un contrat de ville, en fonction du programme urbain adapté au quartier concerné entre l'EPCI, la commune, les maîtres d'ouvrage et l'ANRU, et, le cas échéant, les autres partenaires financiers du projet : un protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain ; une convention pluriannuelle de renouvellement urbain (pour les 200 quartiers dont la liste sera définie prochainement) ; une convention de renouvellement urbain d'intérêt local (pour d'autres quartiers prioritaires, hors liste, mais présentant tout de même des dysfonctionnements urbains).

Le nouveau règlement général de l'ANRU, qui sera complété ultérieurement, expose à cet égard les principes généraux attendus des projets de renouvellement urbain et plus spécifiquement l'ensemble des éléments réglementaires nécessaires à la signature par l'ANRU des contrats de ville et des protocoles de préfiguration des projets de renouvellement urbain.

Le contenu du dossier à soumettre à l'agence en vue de cette signature, à savoir le projet de contrat de ville et les documents supports du protocole de préfiguration, est défini de manière précise. Outre les éléments de contexte, le dossier doit présenter un diagnostic des quartiers et les objectifs du projet urbain du contrat de ville (mise en lumière des orientations prévues à l'échelle de l'agglomération dans les différents documents de planification, acquis éventuels des projets de rénovation urbaine achevés ou en cours de réalisation, vocation et rôle des quartiers à dix ou quinze ans, politiques de l'habitat en matière de répartition de l'offre de logement social, politique d'attribution et principes de relogement déclinés dans le PLH et dans la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi ville du 21.2.14, politiques d'intervention sur l'habitat privé...). La conduite du projet, les maîtrises d'ouvrage et les modalités de participation des habitants et de co-construction du projet, ainsi que le programme de travail et les financements sollicités complètent ce dossier.

Instruits si possible concomitamment avec le protocole de préfiguration, les contrats de ville signés par l'agence, prévus à l'article 6 de la loi du 21 février 2014 « identifient les quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'agence et développent une stratégie d'intervention relative au devenir de ces quartiers qui guide la définition des projets de renouvellement urbain ». Les contrats de ville précisent en outre les échéances des projets de renouvellement urbain à l'agence ; ils ne comportent pas d'engagements financiers de celle-ci.

Les protocoles de préfiguration des projets de renouvellement urbain signés par l'ANRU précisent quant à eux les objectifs poursuivis dans le cadre du volet urbain

des contrats de ville pour les quartiers identifiés comme pouvant faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain par l'agence (liste à venir). Ces protocoles arrêtent le programme de travail détaillé nécessaire pour aboutir à un ou plusieurs projets de renouvellement urbain opérationnels. Ces protocoles sont conformes à un modèle type adopté par le conseil d'administration de l'ANRU. Ils peuvent prévoir le financement par l'ANRU des actions prévues dans le programme de travail.

#### ■ Modalités opérationnelles d'élaboration des contrats de ville

(circulaire du 15.10.14, ministre de la Ville)

Adressée aux préfets, la circulaire émanant du ministère de la Ville, de la jeunesse et des sports précise les modalités opérationnelles d'élaboration des contrats de ville y compris en terme de calendrier.

Le contrat de ville doit être « porté par l'intercommunalité et fédérer l'ensemble des acteurs concernés ». Outre le président de l'intercommunalité et les maires des communes concernées, le préfet, les régions et les départements doivent au minimum en être signataires. Selon « le niveau d'intégration de l'EPCI », le contrat de ville peut prendre soit la forme d'un contrat unique et pleinement intégré au niveau intercommunal, soit être composé d'un contrat cadre intercommunal mettant en cohérence des conventions territorialisées par commune ; dans tous les cas, un contrat intercommunal devra exister lorsque l'EPCI a la compétence politique de la ville (optionnelle pour les communautés de communes). La circulaire rappelle qu'un pacte financier et fiscal de solidarité devra être établi par les EPCI signataires, selon une instruction ultérieure publiée début 2015.

La mobilisation du droit commun est le second point abordé par la circulaire, le préfet devant s'assurer que les collectivités locales, chacune dans le cadre de leurs compétences, feront preuve d'engagements formalisés, pluriannuels, chaque fois que possible. Au titre de la mobilisation des outils de droit commun, un travail interservices, s'appuyant sur les conventions interministérielles d'objectifs devra également être engagé. En outre, les fonds structurels FSE et FEDER seront mobilisés, dans le cadre des programmes opérationnels des régions, à hauteur d'au moins 10 %.

Ciblés sur les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville, les crédits spécifiques de la politique de la ville pourront toutefois continuer à soutenir les services au public, les équipements publics et les opérateurs associatifs qui ne sont pas situés dans les quartiers mais dont l'action bénéficie aux habitants de ces quartiers, dans une logique de quartier vécu ; l'identification des services devra être précisée dans le contrat de ville. Les territoires sortants de la politique de la ville pourront faire l'objet d'une veille active visant à maintenir une attention soutenue des pouvoirs publics à leur égard, selon l'appréciation des collectivités locales et du Préfet.

Après avoir rappelé que les nouveaux contrats de ville constituent un cadre unique reposant sur trois piliers, social, urbain et économique, la circulaire insiste sur la notion de projet intégré qui nécessite de pouvoir penser les articulations entre ces trois piliers et rappelle le besoin de co-construction du contrat de ville avec les habitants. A défaut d'installation effective des conseils citoyens avant la signature des dits contrats, les préfets devront rechercher en concertation avec les collectivités locales, les associations de quartiers et les différents acteurs locaux, les modalités les plus appropriées d'association des habitants, notamment les jeunes. Au chapitre du soutien aux associations, la circulaire demande que le contrat de ville décline « les mesures nationales de soutien aux associations, en encourageant les conventions pluriannuelles d'objectifs de trois ans pour les associations les plus structurantes ».

Les contrats de ville devront être signés d'ici au 30 juin 2015, afin, comme le souligne l'annexe de la circulaire, de « fixer les orientations et le cadre de référence pour la passation des conventions de renouvellement urbain ». Le souhait d'un protocole de préfiguration mis au point et signé simultanément au contrat de ville est rappelé (cf. § Règlement de l'ANRU).

*En savoir plus : lire Habitat Actualité n° 138 § « Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine », Habitat Actualité n° 139 § « Nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville » et Habitat Actualité n° 140 § « Élaboration des contrats de ville de nouvelle génération »*

### Police du maire / mise en sécurité d'une copropriété

(CE : 11.7.14)

La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques. Elle comprend notamment l'obligation de prévenir et de faire cesser les éboulements de rochers ou autres accidents naturels. En cas de danger grave ou imminent, tels que les accidents naturels, le maire prescrit l'exécution des mesures de sûreté exigées par les circonstances (CGCT : L.2212-2 et L.2212-4).

En l'espèce, à la suite de la chute d'un bloc de rochers sur l'un des immeubles d'une copropriété, le maire avait interdit l'accès aux emprises de la copropriété et au

bâtiment sur la trajectoire des rochers jusqu'à la réalisation aux frais de la copropriété, des travaux de protection nécessaires (construction d'une digue et mise en place de filet de protection).

La copropriété avait demandé au maire d'assurer ces travaux, ce qu'il avait refusé de faire.

Le Conseil d'État saisi par la copropriété confirme que l'obligation de réaliser les travaux pèse sur la commune. Elle ne peut être exonérée par le fait que le danger concerne une copropriété. Le danger doit être considéré comme menaçant la sécurité publique et les travaux de protection d'intérêt collectif.

La commune a cependant la faculté d'exercer à l'encontre des copropriétaires une action tendant à mettre en cause leur responsabilité civile, si elle estime que les manquements à leurs obligations ont contribué à la création de la situation de risque.

### Mise en demeure pour élagage et procédure contradictoire

(Rép. Min n° 10209 : JO du Sénat du 11.9.14)

Dans le cadre des pouvoirs de police du maire consistant à l'exécution forcée de travaux d'élagage, le ministre de l'Intérieur est interrogé sur la nécessité pour l'administration de mettre en œuvre la procédure contradictoire préalable à la mise en demeure de procéder à ces travaux. Il rappelle que l'existence d'une procédure de mise en demeure ne dispense pas l'administration de mettre en œuvre la procédure contradictoire, prévue par la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, lorsque le législateur n'a prévu aucune procédure contradictoire spécifique. En conséquence, la mise en demeure des propriétaires négligents de procéder à l'élagage des plantations qui avancent sur les voies communales, décision individuelle défavorable nécessairement motivée, doit ainsi être précédée d'une procédure contradictoire. Toutefois, si l'élagage présente un caractère d'urgence pour garantir la sécurité du passage sur une voie, il précise que le maire peut mettre en demeure les propriétaires sans procédure contradictoire préalable.

## Professionnels

### Modalités de transmission des informations par les professionnels de l'immobilier aux observatoires locaux des loyers

(arrêté du 29.8.14 : JO du 9.10.14)

La loi ALUR du 24 mars 2014 prévoit la mise en place d'observatoires locaux des loyers agréés. Ils sont obligatoires dans les zones soumises à l'encadrement

légal des loyers (loi du 6.7.89 : art. 16, 17 et 17-2, modifiés par la loi ALUR ; décret n° 2014-854 du 30.7.14).

Pour garantir leur bon fonctionnement, la loi oblige les professionnels qui interviennent dans le cadre d'une location d'un logement soumis à la loi du 6 juillet 1989, à communiquer à l'observatoire local des loyers compétent et agréé, les informations relatives au logement et au contrat de location.

Le décret du 1<sup>er</sup> août 2014 détermine la nature des informations à transmettre et les conditions dans lesquelles elles sont transmises.

Le présent arrêté, pris en application du décret du 1<sup>er</sup> août 2014, précise le format du fichier informatique et le contenu des catégories d'information à transmettre (voir annexe de l'arrêté).

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-14*

### **Création du titre professionnel de chargé d'affaires en rénovation énergétique du bâtiment**

(arrêté du 13.8.14 : JO du 26.8.14)

Chargé d'affaires en rénovation énergétique du bâtiment est l'intitulé du nouveau titre professionnel enregistré au répertoire national des certifications professionnelles pour cinq ans. Le rôle de ce professionnel s'organise autour des trois compétences principales :

- l'étude du projet de rénovation énergétique d'un bâtiment : identification des causes de déperdition énergétique, estimation des travaux... ;
- le conseil au client sur son projet : proposition de solutions de rénovation ;
- la préparation et le suivi de la réalisation des travaux : organisation du chantier.

Les secteurs d'activités accessibles aux détenteurs de ce titre sont les PME du bâtiment spécialisées en rénovation énergétique ou entreprises générales, services techniques des collectivités territoriales, cabinets d'architectes....

### **La remise de fonds par le notaire chargé de la distribution du prix**

(Cass. Civ I : 10.9.14)

Une banque avait consenti un prêt à une SCI, garanti par le cautionnement personnel d'un de ses associés, pour l'achat de biens immobiliers. Ce dernier après la vente de ses parts fut appelé en garantie au moment de la vente

des biens par la société. En effet, le notaire avait remis le solde du prix aux associés alors qu'une créance subsistait au profit de la banque. La Cour de cassation juge que le notaire est responsable à l'égard des tiers de toute faute préjudiciable commise dans l'exercice de ses fonctions. Il était chargé de la distribution du prix de la vente de biens immobiliers en qualité de mandataire de l'acquéreur et devait désintéresser les créanciers inscrits pour obtenir la mainlevée des inscriptions hypothécaires avant toute remise des fonds au vendeur.

### **Agent immobilier : le droit à rémunération ne peut être fondé sur la théorie de l'enrichissement sans cause**

(Cass. Civ III : 18.6.14)

Un agent immobilier, dans le cadre d'un mandat de recherche non exclusif, a prospecté puis présenté à son mandant un terrain constructible conforme aux caractéristiques convenues, puis rédigé un projet d'acte de vente non suivi d'effet. Ultérieurement, la vente a été conclue par un autre acquéreur, sans intermédiaire, aux prix et conditions du projet que l'agent avait établi. Sur le fondement de l'enrichissement sans cause, le professionnel a réclamé à l'acquéreur le paiement de ses prestations de recherche et de négociation. Le juge du fond avait fait droit à cette demande en relevant que l'exercice de cette action était la seule dont disposait l'agent immobilier pour obtenir de l'acquéreur la rémunération de son travail.

Dans cet arrêt publié, la Cour de cassation censure la décision : les règles de l'enrichissement sans cause ne peuvent tenir en échec les dispositions d'ordre public de la loi du 2 janvier 1970 et du décret du 20 juillet 1972, lesquels subordonnent le droit à rémunération (comme à indemnisation) de l'agent immobilier à la détention d'un mandat écrit.



## **Droit général**

### **« Silence vaut accord » : les exceptions de procédures et les cas de délais différents**

(décrets du 23.10.14 : JO du 1.11.14)

La loi du 12 novembre 2013 visant la simplification des relations entre l'administration et les citoyens prévoyait que, dès le 12 novembre 2014, l'accord tacite de l'administration, après avoir gardé le silence pendant plus de deux mois, deviendrait la règle de droit commun pour les actes relevant de la compétence de l'État. Dans un an, soit le 12 novembre 2015, cette même règle s'appliquera pour les collectivités territoriales et les organismes de sécurité sociale. Les décrets du 23 octobre précisent les exceptions de procédures pour lesquelles le silence vaut rejet ou pour lesquelles le délai avant tacite acceptation est différents de deux mois.

### **Modalités d'exercice de l'action de groupe en matière de consommation**

(décret n° 2014-1081 du 24.9.14 : JO du 26.9.14)

La loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation a créé l'action de groupe (art. 1<sup>er</sup> et 2 / Code de la consommation : L.423-1 et suivants).

Cette action réunit au sein d'une seule procédure les demandes de réparation émanant d'un groupe de consommateurs, qui se trouvent dans une situation similaire et qui s'estiment victimes de pratiques illicites ou abusives d'un même professionnel.

Le recours à cette action était toutefois suspendu à la publication d'un décret précisant ses modalités d'exercice : il s'agit du décret du 24 septembre 2014.

Il précise les règles de compétence territoriales, les modalités d'information des consommateurs, les

conséquences de l'adhésion au groupe et les modalités de fonctionnement des comptes ouverts auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

Ainsi, depuis le 27 septembre 2014, les consommateurs s'estimant victimes des pratiques illicites ou abusives d'un

même professionnel peuvent désormais exercer cette action.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-05 et § « Renforcement des informations précontractuelles dues aux consommateurs et droit de rétractation »*

## Propositions, Projets

### Projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte

Adopté en première et unique lecture par l'Assemblée nationale le 14 octobre 2014<sup>3</sup>, le projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte vise à mettre en place un nouveau modèle énergétique plus diversifié, plus équilibré, plus sûr et plus participatif. L'objectif est d'engager le pays vers une croissance verte créatrice de richesses, d'emplois durables et de progrès. Comportant désormais 174 articles (64 articles lors de la présentation du projet de loi initial), il contient de nombreuses dispositions en lien avec le logement.

La rénovation thermique des bâtiments, premier secteur consommateur d'énergie devant les transports et l'industrie, et fort émetteur de gaz à effet de serre, est une priorité de ce projet de loi.

Le premier titre de ce projet de loi définit les objectifs pour réussir la transition énergétique, renforcer l'indépendance énergétique de la France et lutter contre le changement climatique : réduire les émissions de gaz à effet de serre, le recours aux énergies fossiles, la part du nucléaire dans la production d'électricité ainsi que disposer, à l'horizon 2050, d'un parc immobilier dont l'ensemble des bâtiments seront rénovés en fonction des normes BBC, grâce à une politique de rénovation thermique des logements orientée vers les ménages aux revenus modestes. L'objectif serait également de parvenir à l'autonomie énergétique des départements d'outre-mer à l'horizon 2030.

Parmi les objectifs annoncés de la politique énergétique figureraient notamment le maintien d'un prix de l'énergie compétitif permettant aux consommateurs une maîtrise des dépenses en énergie, l'émergence d'une économie sobre en énergie et en ressources, l'assurance d'un droit d'accès à l'énergie aux plus démunis, ainsi que la lutte contre la précarité énergétique.

Pour contribuer à la réalisation de ces objectifs, les Territoires à énergie positive (TEPOS) seraient créés et développés grâce aux efforts associés de l'État, des collectivités territoriales, des entreprises, des associations et des citoyens. Constituerait un TEPOS un territoire s'engageant dans une démarche permettant d'atteindre l'équilibre entre la consommation et la production

d'énergie à l'échelle locale en réduisant au maximum les besoins d'énergie. Il devrait favoriser l'efficacité énergétique et le déploiement d'énergies renouvelables dans son approvisionnement.

Le deuxième titre est notamment consacré au secteur du logement avec pour objectif de massifier les travaux d'amélioration de performance énergétique en rénovant 500 000 logements par an à compter de 2017, en particulier ceux des ménages aux revenus modestes. Pour parvenir à cet objectif, un certain nombre de règles d'urbanisme seraient assouplies. De plus, avant 2030, tous les logements dont l'étiquette énergie est supérieure à « E » devraient avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique.

### Urbanisme

#### ■ Inopposabilité des règles d'urbanisme interdisant certains travaux de rénovation énergétique (art. 3 / CU : L.111-6-2)

Tout d'abord, certaines règles d'urbanisme actuelles étant susceptibles de constituer un frein à l'isolation des bâtiments, l'autorité administrative ne pourrait pas s'opposer à la délivrance d'un permis de construire, d'aménager ou d'une déclaration préalable ayant pour objet d'isoler les façades des bâtiments, ou leurs toitures dans le cadre d'un projet de surélévation. Elle ne pourrait pas non plus s'opposer aux projets d'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire des façades. L'autorité administrative pourrait toutefois s'y opposer si les travaux étaient réalisés en secteur sauvegardé, sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé par le règlement du PLU. Un décret en Conseil d'État devrait en fixer les conditions.

#### ■ Incitations par le règlement du PLU au renforcement des exigences environnementales (art. 4 / CU : L.123-1-5 III 6°)

En matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique, le règlement du PLU pourrait délimiter des secteurs au sein desquels les constructions, travaux et aménagements devraient respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il aurait définies. Il pourrait ainsi prescrire l'obligation de couvrir une part minimale de la consommation d'énergie des

<sup>3</sup> Le projet de loi est discuté selon la procédure accélérée qui permet de convoquer une commission mixte paritaire dès la fin des premières lectures des assemblées pour établir la version finale du texte.

bâtiments par leurs propres moyens de production d'énergie renouvelable.

De plus, toutes les nouvelles constructions sous maîtrise d'ouvrage publique devraient faire preuve d'une exemplarité énergétique et environnementale et notamment être à énergie positive (BEPOS) et à Haute performance environnementale (HPE).

■ **Bonus de constructibilité en zone dense pour les constructions à haute performance environnementale (art. 4 / CU : L.128-1)**

Le Code de l'urbanisme offre la possibilité au règlement du PLU de prévoir un « bonus de constructibilité » lorsque le bâtiment objet du permis de construire atteint un certain niveau de performance énergétique. Pour favoriser le développement des bâtiments à haute performance énergétique, ce bonus pourrait être étendu aux projets atteignant un certain niveau de performance environnementale (incluant la prise en compte, au-delà des aspects de seule performance énergétique, d'autres éléments tels que les émissions de CO2 ou « l'énergie grise » consommée lors de la construction du bâtiment) et aux projets de constructions de bâtiments à énergie positive.

**Création du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (art. 4 bis A)**

Afin de prendre en compte l'avis de l'ensemble des parties prenantes de la construction pour l'élaboration des normes techniques de la construction, un Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE) serait créé. Composé de représentants des catégories socio-professionnelles, organismes ou associations directement concernés par l'amélioration de la qualité de la construction, il aurait une voix consultative sur tous les actes réglementaires qui concernent la réglementation des bâtiments. L'autorité administrative qui souhaiterait s'écarter, en partie ou en totalité, de l'avis du CSCEE devrait motiver sa décision. Un décret en Conseil d'État devrait préciser les tâches et règles d'organisation, de fonctionnement et de contrôle de ce conseil.

**Création du « carnet numérique de suivi et d'entretien du logement » (art. 4 bis)**

Destiné à fournir aux propriétaires ou aux occupants les informations nécessaires à la bonne utilisation, à l'entretien ainsi qu'aux possibilités d'amélioration de la performance énergétique de leur logement, un « carnet numérique de suivi et d'entretien » serait créé pour tous les immeubles privés à usage d'habitation. Cet outil, à l'origine dénommé « carte vitale du logement » serait obligatoire pour toutes les constructions neuves dont le permis de construire serait déposé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. Il serait ensuite rendu obligatoire pour tous les logements faisant l'objet d'une mutation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Un décret en Conseil d'État devrait préciser le contenu de ce carnet numérique de suivi et d'entretien du logement, et préciser les modalités de son intégration au dossier de diagnostic technique récemment modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 (ALUR : art. 76 / CCH : L.271-4).

**Extension de la notion de décence à la performance énergétique du logement (art. 4 ter / loi du 6.7.89 : art. 6)**

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (décret du 30.1.02). Cette obligation vise les locaux soumis à la loi de 1989 dès lors qu'il s'agit de sa résidence principale (sont donc également visés les logements HLM, les locaux meublés, les logements conventionnés, les logements soumis à la loi de 1948), ainsi que les logements foyers, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, les locations consenties aux travailleurs saisonniers. Serait intégré à la notion de logement décent « un critère minimal de performance énergétique ». Un décret en Conseil d'État devrait alors définir le critère minimal à respecter et prévoir un calendrier de mise en œuvre échelonnée. L'objectif du texte serait de relever progressivement le seuil de performance énergétique exigé.

**Obligation de travaux d'économies d'énergie en cas de travaux de rénovation (« travaux embarqués ») (art. 5 / CCH : L.111-10, L.111-11-3)**

En cas de travaux de rénovation importants, une obligation d'améliorer la performance énergétique du bâtiment pourrait être créée. Ces travaux, réalisés en une fois ou en plusieurs étapes, permettraient d'atteindre une performance énergétique compatible avec les objectifs de la politique énergétique nationale, à savoir disposer, à l'horizon 2050, d'un parc immobilier dont l'ensemble des bâtiments seraient rénovés en fonction des normes BBC ou assimilées. Cette obligation de travaux consisterait notamment à imposer une isolation par l'extérieur lors d'un important ravalement de façade, ou encore une isolation de la toiture lors de travaux importants de réfection de toiture. Toutefois, pour ces deux catégories de travaux, il serait possible de déroger à l'obligation de travaux lorsque « l'isolation n'est pas réalisable techniquement ou juridiquement ou lorsqu'il existe une disproportion manifeste entre ses avantages et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale ». Pour faciliter les prises de décision en copropriété, le vote de ces travaux d'isolation des façades et des toitures ne nécessiterait plus la majorité absolue mais la majorité simple (loi du 10.7.65 : art. 24 II).

S'agissant de travaux d'aménagement consistant à rendre habitables des pièces d'un bâtiment existant ou d'une de ses annexes, des travaux d'amélioration de la performance énergétique de ces pièces nouvellement aménagées pourraient être imposés, cette fois sans possibilité d'y déroger.

Un décret en Conseil d'État, pris dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi, devrait déterminer les catégories de bâtiments qui seraient soumis à ces obligations de travaux.

Enfin, pour les logements existants faisant l'objet des travaux précités et situés dans un point noir de bruit (dont les niveaux sonores en façade dépassent les valeurs limites fixées par la réglementation) ou dans une zone de bruit d'un plan de gêne sonore, un décret en Conseil d'État devrait déterminer les caractéristiques acoustiques que devraient respecter les nouveaux équipements, ouvrages ou installations réalisés dans le cadre de ces travaux.

### **Responsabilité décennale et travaux de performance énergétique (art. 5 IV et 8 bis A / Code civil : art. 1792 et CCH : L.111-13)**

Le projet de loi ouvre le champ de la garantie décennale aux désordres de construction liés aux défauts de performance énergétique. La garantie décennale pourrait être retenue en cas de « défauts avérés liés aux produits, à la conception ou à la mise en œuvre de l'ouvrage ou de l'un de ses éléments constitutifs ou éléments d'équipement conduisant à une surconsommation énergétique ne permettant pas l'utilisation de l'ouvrage à un coût raisonnable » (art. 8 bis A). En outre, le texte pose un principe de responsabilité du constructeur d'un ouvrage de rénovation énergétique : il devrait garantir le respect de la réglementation thermique en vigueur (art. 5, IV).

### **Protection du consommateur en matière de travaux de performance énergétique (art. 5 bis A)**

Le professionnel réalisant une prestation visant à améliorer la performance énergétique ou environnementale d'un bâtiment (construction, installation d'un équipement ou travaux d'amélioration) pourrait avoir à préciser dans le contrat, par une mention explicite, s'il s'engage ou non à un résultat, et ce sous peine de nullité. Cette disposition vise notamment le démarchage consistant, sans aucun engagement réel de la part du prestataire, à laisser penser au consommateur que les travaux permettront d'atteindre un certain niveau de performance énergétique. Ainsi, elle permettrait de clarifier le niveau réel de la performance énergétique attendu des travaux. Soit le prestataire s'engage sur un résultat de performance énergétique, soit il ne s'engage sur aucun résultat et le consommateur en est alors informé.

### **Création d'un régime juridique protecteur pour les entreprises en « cotraitance » (art. 5 ter)**

Afin de proposer aux maîtres d'ouvrage une offre globale de travaux avec un seul interlocuteur, certaines entreprises artisanales du bâtiment ont aujourd'hui recours à la cotraitance (forme de groupement dépourvue de personnalité morale). Or, il n'existe pas de régime juridique applicable en la matière et les risques juridiques encourus dissuadent les artisans du bâtiment de se grouper. Le projet de loi prévoit la création d'un régime juridique protecteur en cas de cotraitance dans les marchés privés de travaux et de prestations de services d'un montant inférieur à 100 000 € HT. Pour ces marchés, des mentions obligatoires seraient prévues. Parmi elles, figurent notamment l'exclusion de solidarité envers le maître de l'ouvrage ou la mission du mandataire commun, limitée à une mission de représentation des cotraitants, l'identité du client ainsi que celles des cotraitants devant réaliser les travaux ainsi que la nature précise et le prix des travaux ou prestations de service devant être réalisés par chaque cotraitant.

### **Faculté temporaire de modulation des taux des DMTO en fonction de la performance énergétique des bâtiments (art. 5 bis C)**

Pour les mutations portant sur des immeubles réalisées entre le 1<sup>er</sup> juin 2015 et le 31 mai 2018, les conseils généraux pourraient avoir la faculté de réduire jusqu'à 3,10 % ou relever jusqu'à 4,50 % le taux des Droit de mutation à titre onéreux (DMTO), en fonction de critères de performance énergétique. Ces critères de performance énergétique seraient définis par décret et le dispositif ferait l'objet, avant le 31 décembre 2018, d'un rapport d'évaluation transmis au Parlement.

### **Précisions sur le service public de la performance énergétique de l'habitat (art. 5 quinquies)**

Créé par la loi du 15 avril 2013 visant à préparer la transition vers un système énergétique sobre, le service public de la performance énergétique de l'habitat (Code de l'énergie : L.232-1) assure l'accompagnement des consommateurs souhaitant diminuer leur consommation énergétique et assiste les propriétaires et les locataires dans la réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement et leur fournit des informations et des conseils personnalisés. Le projet de loi prévoit que ce service public de la performance énergétique de l'habitat s'appuie sur un réseau de plateformes territoriales de la rénovation énergétique, mises en œuvre à l'échelle d'un ou plusieurs EPCI à fiscalité propre. Ces plateformes auraient une mission d'accueil, d'information et de conseil au consommateur sur les aspects techniques, financiers, fiscaux et réglementaires nécessaires à l'élaboration de son projet de rénovation. Ces conseils seraient personnalisés, gratuits et indépendants. Cette plateforme aurait

également la possibilité de proposer à titre onéreux, un accompagnement technique ou financier pendant la durée du projet, voire la mise en place d'un suivi et d'un contrôle des travaux de rénovation (cf. § « La transition énergétique dans les territoires »).

### **Fonds de garantie (art. 5 quater / CCH: L.312-7)**

Un fonds de garantie serait créé pour faciliter le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements. Il permettrait de garantir les prêts accordés aux particuliers ayant des ressources inférieures à certains plafonds définis par décret, ainsi que les prêts collectifs accordés aux syndicats de copropriétaires. Il pourrait également garantir les entreprises d'assurances ou les sociétés de caution concourant à l'objectif de rénovation énergétique.

Le fonds devrait être administré par un conseil de gestion dont la composition, les modes de désignation des membres et les modalités de fonctionnement seraient fixés par décret en Conseil d'État. Les modalités d'intervention du fonds seront également fixées par décret en Conseil d'État.

### **Tiers-financement**

Le tiers-financement est défini comme d'une part « l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques », et d'autre part comme « un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie d'une rémunération sous forme de redevance globale, régulière et limitée dans le temps » (loi ALUR du 24.3.14: art. 74 / CCH: L.381-1).

Le projet de loi prévoit d'encadrer l'activité de tiers-financement en la plaçant sous le contrôle de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR). Des précisions sur la nature des prêts qui pourraient être consentis par ces sociétés sont également apportées. Enfin, le développement d'un réseau d'opérateurs de tiers-financement devrait être mis en place par les régions dans le cadre du programme régional pour l'efficacité énergétique.

#### **■ Encadrement de l'activité de tiers-financement (art. 6 / CMF : L.511-6, L.511-33, L.612-1 et L.612-2 / Code de la consommation : L.333-4)**

Tout organisme peut proposer un service de tiers-financement dès lors que l'activité répond à la définition légale de tiers-financement (loi ALUR : art. 74 / CCH : L.381-2 / CMF : L.511-5).

Le projet de loi prévoit de réserver l'activité de prêteur aux seules sociétés de tiers-financement dont l'actionnariat serait majoritairement formé par des collectivités territoriales ou qui sont rattachées à une collectivité territoriale de tutelle.

Ces sociétés ne seraient pas autorisées à proposer au public des titres financiers, ni à collecter des fonds remboursables. Elles pourraient se financer par des ressources empruntées aux établissements de crédit ou sociétés de financement ou par tout autre moyen. Un décret devrait préciser les conditions dans lesquelles elles seraient autorisées par l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution à exercer cette activité de crédit, ainsi que les règles de contrôle interne applicables.

Une procédure d'autorisation de l'activité de tiers-financement serait mise en place. L'autorité de contrôle prudentiel et de résolution devrait statuer sur la demande de la société de tiers-financement dans un délai de deux mois à compter de la réception d'un dossier complet. L'absence de notification de sa décision par l'autorité au terme de ce délai vaudrait acceptation.

Les sociétés de tiers-financement seraient tenues de vérifier la solvabilité de l'emprunteur à partir d'un nombre suffisant d'informations, y compris des informations fournies par ce dernier à leur demande.

Il est également prévu que les prêts souscrits par les syndicats de copropriétaires devraient être conformes à la réglementation relative aux prêts à la consommation (Code de la consommation : L.312-4 à L.312-6-2, L.313-1 et L.313-2).

À noter: comme prévu par la loi ALUR du 24 mars 2014 (art. 74 / CCH : L.381-1 et 2), le périmètre des prestations couvertes par le service de tiers-financement doit être précisé par décret (à paraître).

#### **■ Prêt hypothécaire (art.6 ter A / Code de la consommation : L.314-1)**

Tout comme les établissements de crédit ou les établissements financiers, les sociétés de tiers-financement pourraient consentir des prêts aux personnes physiques pour financer la rénovation énergétique de leur logement. Ce prêt serait garanti par une hypothèque sur le logement ou l'immeuble à hauteur du montant du prêt et des intérêts. Le remboursement du prêt serait exigé au décès de l'emprunteur ou en cas de vente du bien.

#### **■ Mise en place d'un réseau d'opérateurs de tiers-financement par les régions (art. 56 / Code de l'environnement : L.222-1)**

Le programme régional pour l'efficacité énergétique pourrait prévoir de mettre en place un réseau d'opérateurs de tiers-financement (cf. § « La transition énergétique dans les territoires »).

## Déploiement des compteurs intelligents

### ■ Instauration d'un régime de sanctions administratives pour absence de déploiement des dispositifs de comptage de consommation (art. 7)

Le Gouvernement serait habilité, dans un délai de douze mois à compter de la promulgation de la loi, à modifier le Code de l'énergie par voie d'ordonnance pour mettre en place plusieurs obligations relatives aux systèmes de comptage des consommations d'énergie et pour prévoir les régimes de sanctions associés. Il s'agit de la transposition des dispositions de la directive 2012/27/UE qui concerne les immeubles comprenant plusieurs appartements et les immeubles mixtes équipés d'une installation centrale de chaleur/froid ou alimentés par un réseau de chaleur ou une installation centrale, en prévoyant l'installation, d'ici le 31 décembre 2016, d'instruments de mesure de consommation individuelle de chaleur, de froid ou d'eau chaude, sauf si cette installation n'est pas rentable ou techniquement impossible. Les sanctions en cas de non-réalisation de ces installations seraient effectives à partir du 31 mars 2017 et pourraient prendre la forme d'une amende. Par ailleurs, en cas de non déploiement par les gestionnaires de réseaux publics d'électricité et de gaz de compteurs intelligents, des sanctions pourraient être mises en place. Ces compteurs permettraient à chaque consommateur de se fixer des objectifs de consommation et d'être alerté gratuitement en cas de risque de dépassement.

### ■ Affichage gratuit de la consommation des ménages bénéficiaires des tarifs sociaux (art. 7 bis)

Les consommateurs bénéficiaires des tarifs sociaux de l'électricité et/ou du gaz pourraient se voir proposer par les fournisseurs d'énergie, dans le cadre du déploiement des compteurs individuels intelligents, la mise à disposition gratuite d'un dispositif d'affichage en temps réel de leur consommation, directement exprimé en euro. Une telle installation aurait notamment pour but de permettre aux consommateurs en situation de précarité énergétique de suivre l'évolution de leur consommation en temps réel et, ainsi, de pouvoir agir sur leur facture.

### Dispositif des CEE pour la troisième période d'obligations, de 2015 à 2017 (art. 8)

Cet article réforme le dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE) en vue de la troisième période 2015-2017. L'obligation de réalisation d'économies d'énergie imposée par les pouvoirs publics aux vendeurs d'énergie appelés les « obligés » serait renforcée. L'objectif du texte est de simplifier le dispositif, de le rendre plus efficace et mieux ciblé. L'éligibilité aux CEE serait étendue aux sociétés publiques locales ainsi qu'aux sociétés d'économie mixte à opération unique (créées par la loi n° 2014-744 du 1.7.14) dont l'objet social inclut l'efficacité énergétique ou qui proposeraient un service de tiers-financement.

Pourrait donner lieu à la valorisation sous forme de CEE la contribution à des programmes de bonification des opérations de réduction des consommations énergétiques des ménages les plus défavorisés, ou à des programmes d'information, de formation favorisant les économies d'énergie ou portant sur la logistique et la mobilité économes en énergies fossiles. La contribution au fonds de garantie pour la rénovation énergétique (cf. § « Fonds de garantie ») pourrait également donner lieu à la délivrance de CEE. Un arrêté du ministre chargé de l'Énergie devrait définir la liste des programmes éligibles et les conditions de délivrance des CEE.

S'agissant du régime des sanctions, il serait adapté notamment dans la perspective de la mise en place du régime déclaratif. Ce nouveau régime nécessite notamment la possibilité d'annuler les montants de CEE obtenus indûment, de suspendre ou de rejeter les demandes des acteurs déficients et d'interdire le dépôt de nouvelles demandes pour les acteurs ne respectant pas de manière répétée les exigences du dispositif, en plus des sanctions pécuniaires déjà prévues. Les acteurs conserveraient dans tous les cas la possibilité d'acquérir des CEE sur le marché.

Enfin, la quatrième période d'obligations d'économies d'énergie serait comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 31 décembre 2020.

### Harmonisation de la trêve hivernale de l'énergie avec celle du logement (art. 8 bis)

La trêve hivernale de l'énergie pour l'électricité, le gaz et la chaleur a été instaurée par les dispositions de l'article 19 de la loi n° 2013-312 du 15 avril 2013 visant à préparer la transition vers un système énergétique sobre, sur le modèle de la trêve hivernale locative. Or, la loi ALUR du 24 mars 2014 a prolongé la trêve locative du 15 au 31 mars (art. 25). Dans un souci de cohérence, les deux trêves hivernales, locative et de l'énergie, seraient harmonisées sur la même période, du 1<sup>er</sup> novembre au 31 mars de l'année suivante.

### Normes de construction en faveur du développement des véhicules électriques et de l'usage du vélo (art. 10 / CCH : L.111-5-2)

Afin de contribuer au développement et à la diffusion de moyens de transport à faible émission de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, de nouvelles normes de construction s'appliqueraient à certains bâtiments neufs à usage d'habitation.

Ainsi, les ensembles d'habitations équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés devraient se doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. Pour les ensembles d'habitations équipés de places de stationnement individuelles dont le permis de construire



est déposé après le 1<sup>er</sup> janvier 2016, ils devraient doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. De plus, l'installation devrait permettre un décompte individualisé de la consommation d'électricité. L'équipement de ces bornes de recharge et des infrastructures permettant le stationnement des vélos serait également obligatoire pour les bâtiments existants à l'occasion de travaux sur les parcs de stationnement.

Le vote des travaux d'installation des bornes de recharge dans les copropriétés serait facilité en abaissant la règle de majorité, puisque l'on passerait d'une majorité absolue à une majorité simple (loi du 10.7.65 : art. 24 II).

Un décret en Conseil d'État devrait fixer les modalités d'application de ces nouvelles obligations, notamment le nombre minimal de places selon la catégorie et la taille des bâtiments.

### **La transition énergétique dans les territoires (art. 56)**

L'article 56 réaffirme le rôle de chef de file de la région pour coordonner les études, diffuser l'information et promouvoir les actions en matière d'efficacité énergétique, afin qu'elle favorise l'implantation de plateformes territoriales de la rénovation énergétique à l'échelle des intercommunalités et les actions qui l'accompagnent, notamment pour lutter contre la précarité énergétique en matière de logement.

#### **■ Création des programmes régionaux de l'efficacité énergétique (art. 56 I bis / Code de l'environnement : L.222-1 I)**

Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie élaboré conjointement par le préfet de région et le président du conseil régional fixerait, à l'échelon du territoire régional et à l'horizon 2020 et 2050, un Programme régional pour l'efficacité énergétique (PREE), dont l'objet est de « définir les modalités de l'action publique en matière d'orientation et d'accompagnement des propriétaires privés, bailleurs et occupants, pour la réalisation des travaux de rénovation énergétique de leurs logements ou de leurs locaux privés à usage tertiaire ». Il s'attacherait à définir un plan de déploiement des plateformes territoriales de la rénovation énergétique, à promouvoir la mise en réseau de ces plateformes en vue de la réalisation d'un guichet unique, à définir un socle minimal en matière de conseils et de préconisations relatifs aux travaux concernés fournis par ces plateformes, en fonction des spécificités du territoire régional, à arrêter les modulations régionales du cahier des charges du « passeport énergétique », ainsi qu'à proposer des actions en matière de formation des professionnels du bâtiment, en vue d'assurer la présence, en nombre suffisant, de professionnels qualifiés sur l'ensemble du territoire régional.

Ce PREE pourrait également prévoir un volet dédié au financement des opérations de rénovation énergétique afin de favoriser la meilleure articulation possible entre les différentes aides publiques, d'encourager le développement d'outils de financement adaptés par les acteurs bancaires du territoire et de mettre en place un réseau d'opérateurs de tiers-financement.

Sa mise en œuvre s'appuierait sur le réseau des plateformes territoriales de la rénovation énergétique et dans leurs domaines de compétences respectifs sur les ADIL, l'Ademe, les agences locales de l'énergie et du climat, les CAUE, les agences régionales de l'énergie et sur le tissu associatif partenaire.

#### **■ Instauration du Plan climat-air-énergie territorial (art. 56 II / Code de l'environnement : L.229-26 et CGCT : L.2224-34)**

Un Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) serait instauré, établi sans doublon dans tous les territoires grâce à un portage par les EPCI à fiscalité propre. Le PCAET, qui comprendrait un volet relatif à la qualité de l'air, se substituerait au Plan climat énergie territorial (PCET) élaboré jusqu'alors par les régions et la collectivité territoriale de Corse, les départements, les métropoles, les communautés d'agglomération ainsi que les communes et communautés de communes de plus de 50 000 habitants. Le PCAET devrait être respectivement adopté au plus tard le 31 décembre 2016 pour la métropole de Lyon et les EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants, le 31 décembre 2018 pour les EPCI à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants existants au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Rappelons que le projet de loi, présenté en Conseil des ministres du 18 juin 2014 et « portant nouvelle organisation territoriale de la République » prévoit un renforcement des intercommunalités, via notamment un accroissement de la taille minimale des EPCI à fiscalité propre de 5 000 à 20 000 habitants (cf. *Habitat Actualité* n° 139).

Seraient confiés aux EPCI et à la métropole de Lyon ayant adopté un PCAET une mission d'animation et de coordination des actions en cohérence avec le SRCAE, ainsi que la possibilité d'apporter leur aide aux consommateurs en situation de précarité énergétique, via la prise en charge en tout ou partie, des travaux d'isolation, de régulation thermique ou de régulation de la consommation d'énergie ou l'acquisition d'équipements domestiques à faible consommation.

L'engagement de 200 expérimentations de territoires à énergie positive en 2017 serait également prévu, sous l'égide de l'État, des régions, des métropoles et des établissements publics qui établissent un PCAET.

#### **Création d'un « chèque énergie » (art. 60)**

Le projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte met en place un « chèque énergie »

destiné à remplacer les tarifs sociaux de l'électricité (Tarif de première nécessité (TPN)) et du gaz (Tarif spécial de solidarité (TSS)).

Pour mettre fin à l'inégalité de traitement entre les ménages chauffés au gaz (qui cumulent TPN et TSS) et les autres (qui bénéficient du seul TPN), le « chèque énergie » concernerait toutes les énergies, quel que soit le mode de chauffage (il bénéficierait donc également aux ménages chauffés au bois, au charbon, au fioul ou au propane).

#### ■ Les bénéficiaires du « chèque énergie »

Les ménages dont les revenus, au regard de la composition familiale, seraient inférieurs à un plafond pourraient bénéficier du « chèque énergie ». Il serait réservé au paiement de tout ou partie du montant des factures d'énergie du logement ou des dépenses d'amélioration de la qualité environnementale ou de la capacité de maîtrise de la consommation d'énergie de ce logement.

#### ■ Les modalités d'application du dispositif

Le « chèque énergie » serait émis et attribué par un organisme habilité par l'État. Ce dernier assurerait le remboursement aux fournisseurs, distributeurs d'énergie ou aux professionnels ayant facturé les dépenses d'amélioration des logements, tenus d'accepter ce mode de règlement. Le « chèque énergie » serait un titre spécial de paiement (tel que les chèques vacances ou les titres restaurant). Il serait accompagné d'éléments d'information et d'explication ainsi que d'une notice comprenant des conseils élémentaires en matière d'amélioration de l'efficacité énergétique du logement.

L'administration fiscale constituerait un fichier établissant une liste des personnes remplissant les conditions pour bénéficier du « chèque énergie » et mentionnant le montant de l'aide dont elles peuvent bénéficier. Ce fichier serait transmis à l'organisme habilité, afin de lui permettre d'adresser aux intéressés le « chèque énergie ». Cet organisme serait tenu de préserver la confidentialité des informations transmises.

Les caractéristiques du « chèque énergie » seraient déterminées par un arrêté conjoint des ministres chargés de l'Énergie, des Affaires sociales et de l'Économie.

#### ■ La durée de validité du « chèque énergie »

Lors de son émission, le « chèque énergie » comporterait une valeur faciale modulée en fonction du nombre de membres et des revenus du ménage. Il serait nominatif et sa durée de validité limitée dans le temps en fonction de son utilisation : règlement de factures d'énergie ou de dépenses d'amélioration de l'efficacité énergétique. Les chèques qui n'auraient pas été présentés au remboursement avant la fin du deuxième mois suivant l'expiration de leur durée de validité seraient définitivement périmés.

#### ■ Les mesures transitoires

Des modalités transitoires de mise en œuvre pourraient être prévues, afin d'assurer la bonne articulation entre la mise en place du « chèque énergie » et la suppression des tarifs spéciaux de l'électricité et du gaz.

Le Gouvernement veillerait à ce que des organisations concourant à l'insertion et à la lutte contre les exclusions soient représentées au sein des instances consultées en matière de transition énergétique, notamment au sein du Conseil national de la transition écologique.

Les conditions d'application du dispositif seraient précisées par décret.

### Rapports au Parlement relatifs à la rénovation énergétique

#### ■ Projet de création d'une aide globale se substituant aux aides fiscales (art. 5 VI)

Un rapport du Gouvernement serait remis au Parlement afin d'étudier les moyens de substituer une aide globale à l'ensemble des aides fiscales relatives à l'installation d'équipements et matériaux performants (ex. : CITE). Cette aide globale serait subordonnée à la présentation d'un projet complet de rénovation réalisé par un conseiller à la rénovation énergétique certifié. Le projet de rénovation serait établi sur la base d'une étude de faisabilité technique et économique évaluant les diverses solutions d'approvisionnement en énergie. Ce rapport devrait être remis au Parlement au plus tard six mois après la publication du décret relatif à l'obligation de travaux de rénovation énergétique (cf. § « Obligation de travaux d'économies d'énergie en cas de travaux de rénovation »).

#### ■ Projet de bonus / malus pour inciter les bailleurs aux travaux de rénovation énergétique (art. 5)

Afin d'étudier comment inciter les propriétaires bailleurs à procéder à des travaux de performance énergétique, le Gouvernement remettrait au Parlement, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport d'évaluation relatif à la mise en place d'un mécanisme financier de bonus/malus. Il s'agirait d'accorder un bonus aux propriétaires dont le bien mis en location atteint des objectifs de performance énergétique supérieur à un référentiel d'économie d'énergie minimale à déterminer. Les propriétaires dont le bien présenterait des performances énergétiques inférieures à ce référentiel seraient pénalisés via un malus.

#### ■ Projet de prêt hypothécaire viager consacré à la rénovation énergétique des logements (art. 6 quater)

Pour permettre aux propriétaires occupants âgés, confrontés aux difficultés d'accès aux crédits, de réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement, le recours au prêt

hypothécaire viager serait étudié. Le gouvernement remettrait, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport au Parlement sur la création d'une catégorie spécifique de prêt

## Projet de loi de finances pour 2015

Le projet de loi de finances pour 2015, enregistré le 1<sup>er</sup> octobre 2014 à la présidence de l'Assemblée nationale, contient plusieurs dispositions intéressant le logement. Adoptée par l'Assemblée nationale le 21 octobre 2014, la première partie du projet de loi (jusqu'à l'article 31) concrétise notamment les dispositions annoncées les 25 juin et 29 août 2014 dans le cadre du plan de relance du logement. La seconde partie du projet de loi est en cours de discussion.

### Dispositions adoptées en première lecture par l'Assemblée nationale

#### ■ Taux réduit de TVA de 5,5 % pour les opérations d'accession sociale dans les 1 300 quartiers prioritaires de la politique de la ville (art. 7 / CGI : art. 278 sexies I 11 bis)

Un nouveau dispositif devrait soumettre, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, les ventes et les constructions de logements dans les quartiers prioritaires qui feront l'objet d'un contrat de ville à la date du dépôt de la demande de permis de construire, ou qui seront, à la même date, entièrement situés à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers, au taux réduit de TVA de 5,5 %.

À l'instar de ce que prévoit le dispositif existant :

- les opérations devraient respecter des plafonds de prix identiques aux valeurs actuelles (cf. *Analyse juridique n° 2014-18*) ;
- les accédants seraient soumis aux mêmes conditions de ressources que celles exigées dans le cadre actuel (plafonds PLS majorés de 11 %). Comme dans le dispositif actuel, l'accédant qui revendrait son logement dans les dix ans serait tenu de reverser un complément d'impôt correspondant au différentiel de taxe (entre la TVA au taux normal et la TVA au taux réduit).

Parallèlement, le dispositif mis en place par la loi « ENL » du 13 juillet 2006 et aménagé à plusieurs reprises (CGI : art. 278 sexies I 11), qui concerne les opérations situées dans des quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU (PNRU) continuerait à s'appliquer, toutes conditions étant par ailleurs réunies (cf. *Analyse juridique n° 2014-12*).

hypothécaire viager consacré à la rénovation thermique des logements.

*En savoir plus : lire le projet de loi*

#### ■ Création du Crédit d'impôt pour la transition énergétique applicable rétroactivement au 1<sup>er</sup> septembre 2014 en remplacement du CIDD (art. 3 / CGI : art. 200 quater)

Le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) remplacerait le Crédit d'impôt développement durable (CIDD) pour les travaux réalisés et payés depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014. Le taux unique de 30 % remplacerait les taux de 15 % et 25 %, sans qu'il soit nécessaire de réaliser un bouquet de travaux. La nécessité de respecter des plafonds de ressources pour pouvoir bénéficier du crédit d'impôt en ne réalisant qu'une seule action serait, de fait, supprimée. Les équipements éligibles seraient complétés par l'acquisition de compteurs individuels pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire dans les copropriétés, ainsi que par l'acquisition d'un système de recharge pour véhicules électriques. De plus, afin de répondre aux spécificités climatiques dans les départements d'outre-mer, en Corse et dans les zones méridionales de la métropole, les dépenses d'acquisition d'équipements ou de matériaux de protection des parois vitrées ou opaques contre les rayonnements solaires seraient désormais éligibles au CITE. Un arrêté préciserait alors les caractéristiques techniques et critères de performances minimales à respecter. Le plafond des dépenses, déterminé sur une période de cinq années consécutives, demeurerait inchangé puisque le montant TTC des dépenses à ne pas dépasser resterait de 8 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et 16 000 € pour un couple soumis à imposition commune, auquel s'ajoute une majoration de 400 € par personne à charge. Enfin, une disposition transitoire serait prévue dans le cas d'un bouquet de travaux commencé avant le 1<sup>er</sup> septembre 2014 mais dont la seconde action serait réalisée après cette date. Le taux de 25 % s'appliquerait à la première action de travaux, tandis que le taux unique de 30 % s'appliquerait à la seconde action réalisée à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014.

#### ■ Aménagements de l'aide à l'investissement locatif intermédiaire avec une application rétroactive au 1<sup>er</sup> septembre 2014 (art. 5 / CGI : art. 199 novovicies) - Dispositif « Pinel »

La durée de l'engagement de location actuellement de neuf ans pourrait être réduite, sur option, à six ans. A l'issue de son engagement initial de six ou neuf ans, le contribuable pourrait le proroger pour une ou deux périodes triennales, portant ainsi au maximum à douze ans la durée de son engagement de location et le bénéfice de l'avantage fiscal. Le taux de réduction d'impôt pourrait ainsi être de 12 % pour un engagement de six ans, 18 %

pour un engagement de neuf ans et 21 % pour un engagement de douze ans. Enfin, et seulement pour les investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, l'investisseur aurait la possibilité de louer le logement à un ascendant ou un descendant, tout en conservant le bénéfice de l'avantage fiscal, dès lors que les conditions d'application du dispositif seraient remplies et, notamment, dès lors que les plafonds de loyer et ceux de ressources des ascendants ou descendants seraient respectés.

Pour les investissements réalisés en outre-mer, le taux de la réduction d'impôt serait ramené à 23 % dès lors que l'engagement de location est de six ans. Il demeurerait de 29 % lorsque l'engagement de location est de neuf ans.

S'agissant des investissements réalisés par voie de souscription au capital d'une Société civile de placement en immobilier (SCPI), la réduction d'impôt serait calculée sur 100 % du montant investi dans la SCPI, contre 95 % jusqu'ici, et ce, toujours dans la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

■ **Alignement du régime d'imposition des plus-values de cessions de terrains à bâtir sur celui des immeubles bâtis avec une application rétroactive au 1<sup>er</sup> septembre 2014 (art. 4)**

Comme le prévoit le commentaire de l'administration fiscale publié au BOFIP le 10 septembre dernier, l'exonération d'impôt sur le revenu serait acquise à l'issue d'un délai de détention de 22 ans, tandis que l'exonération totale resterait acquise à l'issue d'un délai de 30 années s'agissant des prélèvements sociaux. De plus, un abattement exceptionnel de 30 % de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux serait accordé sur les plus-values réalisées en cas de cession de terrains à bâtir. Cet abattement s'appliquerait à toute promesse de vente conclue avant le 31 décembre 2015 dès lors qu'elle serait réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de la date de signature de l'avant-contrat.

Cet abattement de 30 % s'appliquerait également à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'un bien immobilier situé dans l'une des communes au sein desquelles s'applique la taxe annuelle sur les logements vacants (CGI : art. 232). Cet élargissement de l'abattement exceptionnel serait toutefois conditionné par la mention obligatoire, dans l'acte authentique d'acquisition, de l'engagement par l'acquéreur à démolir les constructions existantes en vue de réaliser et d'achever des logements dont la surface de plancher est au moins égale à 90 % de celle autorisée par le coefficient d'occupation des sols applicable, dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acquisition. Si l'acquéreur ne respecte pas cet engagement, il encourt une amende d'un montant égal à 10 % du prix de cession mentionné dans l'acte.

Sont exclues du bénéfice de l'abattement exceptionnel les cessions réalisées directement ou par l'intermédiaire d'une société au profit du conjoint du cédant, son

partenaire pacsé, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une de ces personnes.

■ **Élargissement de l'exonération des plus-values résultant des cessions avec engagement de réaliser des logements sociaux (art. 6 bis / CGI : art. 150 U)**

La loi de finances pour 2014 avait temporairement rétabli, jusqu'au 31 décembre 2015, l'exonération d'imposition de la plus-value résultant de la cession par un particulier d'un immeuble à un organisme HLM. Le projet de loi de finances pour 2015 élargirait, pour les avant-contrats signés à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014, le bénéfice de l'exonération aux cessions réalisées au profit de tout autre acquéreur, quelle que soit sa nature juridique, prenant un engagement de construire une part de logements sociaux. L'exonération serait proportionnée à la part de logements sociaux réalisés dans le programme.

■ **Prolongation de l'exonération des plus-values résultant de la cession d'un droit de surélévation (art. 6 ter / CGI : art. 150 U)**

L'exonération des plus-values résultant de la cession d'un droit de surélévation, qui devait s'appliquer aux cessions réalisées au plus tard le 31 décembre 2014, serait prorogée aux cessions réalisées au plus tard le 31 décembre 2017. Pour mémoire, cette exonération est conditionnée par l'engagement pour le cessionnaire de réaliser et d'achever les locaux destinés à l'habitation dans un délai de quatre ans à compter de l'acquisition.

■ **Exonération temporaire des Droits de mutation à titre gratuit (DMTG) pour certaines donations entre vifs (art. 6 / CGI : art. 790 H et 790 I)**

D'une part, les donations entre vifs de terrains à bâtir seraient temporairement exonérées de DMTG à concurrence de 100 000 €, 45 000 € ou 35 000 € selon que la donation est consentie à un ascendant, descendant, conjoint/partenaire pacsé, frère/sœur ou à une autre personne. Applicable aux actes authentiques signés du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 décembre 2015, cet abattement serait conditionné par l'engagement par le donataire, de réaliser ou d'achever un logement neuf dans un délai de 4 ans. D'autre part, pour les donations en pleine propriété de logements neufs n'ayant jamais été occupés ni utilisés, l'exonération temporaire différerait selon la qualité du donataire (abattement de 100 000 €, 45 000 € ou 35 000 € selon que la donation est consentie à un ascendant, descendant, conjoint/partenaire pacsé, frère/sœur ou à une autre personne). Cette exonération s'appliquerait aux donations de logements pour lesquels un permis de construire a été obtenu entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2016 et qui seraient constatées par acte authentique au plus tard dans les trois ans qui suivent l'obtention du permis.

En cas de non-respect des conditions ouvrant droit à ces exonérations temporaires, et en dehors d'hypothèses

particulières (licenciement, invalidité, décès du donataire ou en cas de circonstances exceptionnelles indépendantes de la volonté du donataire), le donataire ou ses ayants cause acquitteraient un droit complémentaire égal à 15 % du montant des droits dont la mutation a été exonérée.

### Dispositions du PLF dans sa version présentée en Conseil des ministres

#### ■ Évolutions du prêt à taux zéro, prolongé jusqu'au 31 décembre 2017, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 (art. 41)

- Le prêt serait ouvert aux opérations d'acquisition - amélioration dans « des communes n'appartenant pas à une agglomération ou appartenant à une agglomération de moins de 10 000 habitants, connaissant un niveau de vacance élevé du parc de logements et offrant un niveau de service minimal à la population apprécié dans des conditions fixées par décret ». La liste de ces communes serait fixée par arrêté. La quotité de travaux minimum serait fixée par décret entre 20 et 30 % du coût total de l'opération ;
- la condition de prix pour l'acquisition d'un logement ancien (au titre de la vente du parc social à ses occupants) serait à nouveau assouplie. Pour ces opérations, le prix d'acquisition devrait être inférieur à l'évaluation faite par France Domaine ;
- la condition de performance énergétique, qui était jusqu'ici une condition d'éligibilité du prêt pour les

logements neufs serait supprimée, la Réglementation thermique 2012 (RT 2012) constituant d'ores et déjà la norme réglementaire en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ;

- le « revenu plancher » (qui vise à ne pas accorder un avantage excessif à des ménages dont les ressources ont fortement augmenté entre l'année de référence et la demande de prêt) serait augmenté en étant calculé en divisant par neuf au lieu de dix.

#### ■ Réforme des aides au logement « accession » (art. 52 / CCH : L.351-2)

Pour les prêts ou les contrats de location-accession signés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, le dispositif des aides au logement « accession » (ALF, ALS et APL) serait recentré sur une fonction de sécurisation des ménages en prévoyant l'attribution de l'aide en cas de chute de revenus de plus de 30 % par rapport au moment où le prêt immobilier a été signé. L'objectif de cette disposition est de permettre à l'emprunteur de faire face aux remboursements de son emprunt immobilier en cas de chute de revenus due à la perte d'un emploi, d'un divorce ou d'un décès au sein d'un ménage. À noter toutefois qu'un amendement a été adopté le 5 novembre lors de l'examen des crédits de la mission, après avis favorable du Gouvernement, qui vise à reporter cette réforme au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

*En savoir plus : lire le dossier législatif*

## Fenêtre sur...

### Les acteurs

#### Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

(arrêté du 15.9.14 : JO du 24.9.14)

Par arrêté du 15 septembre 2014, la ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité a nommé :

- **Thierry Laget**, directeur adjoint du cabinet ;
- **Noam Léandri**, conseiller budgétaire et social, il occupait précédemment le poste de conseiller budgétaire ;
- **Julie Lavet**, conseillère technique relations avec les élus.

#### Délégation interministérielle pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées

(décret du 10.10.14 : JO du 11.10.14)

Par décret du président de la République du 10 octobre, **Sylvain Mathieu**, a été nommé Délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées (DIHAL). Il succède à **Alain Régnier** qui occupait ce poste depuis 2008.

Chargé de coordonner la politique du Gouvernement en faveur des personnes sans-abri ou mal logées, Sylvain Mathieu poursuivra les missions de la DIHAL, en veillant à porter une attention toute particulière à la situation de l'Île-de-France. En outre, deux nouveaux chantiers lui sont confiés : la mise en place au sein de la DIHAL d'un pôle dédié à la prévention des expulsions locatives et le rattachement à la DIHAL de la Commission interministérielle pour le logement des populations immigrées.

*En savoir plus : lire la lettre de mission du délégué*

#### UESL - Action Logement

**Bernard Gaud** a été élu, le 18 septembre 2014, président du conseil de surveillance d'Action Logement. Il succède à **Jean-Luc Monteil**.

#### Fédération nationale des associations régionales d'organismes d'habitat social

**Denis Rambaud** a été élu, le 28 octobre 2014, président de la Fédération nationale des associations régionales d'organismes d'habitat social (FNAR). Il succède à **Jean Levallois**.

### Assemblée des communautés de France

Le président de l'agglomération d'Orléans, **Charles-Éric Lemaigen**, a été élu président de l'Assemblée des communautés de France (AdCF), le 8 octobre 2014. Il succède à **Daniel Delaveau**. **Loïc Cauret**, président de la communauté de communes et maire de Lamballe, a été élu président délégué.

### Conseil supérieur du notariat

**Pierre-Luc Vogel** a été élu président du Conseil supérieur du notariat, à l'occasion de son Assemblée générale réunie les 21 et 22 octobre 2014. Il succède à **Jean Tarrade**.

### Fédération des entreprises publiques locales

Le 8 octobre 2014, **Jacques Chiron**, sénateur de l'Isère, a été élu président de la Fédération des entreprises publiques locales (FedEpl). Il succède à **Jean-Léonce Dupont**.

### Agence nationale pour la rénovation urbaine

(décret du 5.11.14 : JO du 7.11.14)

Nommé par décret du président de la République en date du 5 novembre 2014, **François Pupponi** succède à **Michel Delebarre** à la présidence de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

### Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

**Fabrice Boissier** est nommé directeur général délégué de l'ADEME. Il prendra ses fonctions le 1<sup>er</sup> décembre 2014. Il succède à **Virginie Schwarz**.

### Commission des comptes du logement

(arrêté du 4.11.14 : JO du 9.11.14)

La ministre du Logement a nommé par arrêté du 4 novembre 2014 les personnalités qualifiées membres de la commission des comptes du logement, pour une durée de trois ans :

- **Muriel Boulmier**, directrice générale du groupe Ciliopée ;
- **Bernard Coloos**, directeur des affaires économiques de la Fédération française du bâtiment ;
- **Didier Cornuel**, professeur des universités en économie à l'université Lille-I, membre du conseil scientifique du service de l'observation et des statistiques du Commissariat général au développement durable ;
- **Jean-Claude Driant**, professeur des universités à Paris-Est – Créteil ;
- **Jean-François Gabilla**, président de Résidences de la région parisienne (RRP) ;
- **Stéphane Gallon**, directeur des études à la Caisse des dépôts et consignations (CDC) ;
- **Florence Goffette-nagot**, chargée de recherche au CNRS ;
- **Anne Laferrere**, chercheuse au CREST ;
- **Christian Nicol**, président de la Fédération habitat et développement ;
- **Gilles Pouzin**, journaliste ;
- **Jean-Pierre Schaefer**, chargé de mission auprès du Conseil national des villes ;
- **Claude Taffin**, expert en financement du logement à la Banque mondiale ;
- **Alain Trannoy**, directeur de recherche à l'École des hautes études en sciences sociales ;
- **Daniel Wahl**, membre du Conseil national de l'information statistique.

Pour mémoire, la commission des comptes du logement comprend également 12 membres de droit représentant l'administration et six membres de droit représentant des organismes compétents en matière de logement (**décret n° 2010-1302 du 29.10.10**).

## Édition

### Les aides financières logement

Ministère du Logement et de l'Égalité des territoires, septembre 2014



Comme chaque année, la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, (DGALN) a procédé à l'actualisation de sa brochure concernant les aides financières de l'État au logement (locatif social et intermédiaire, accession, financement des travaux de la performance énergétique, dispositifs d'investissement locatif). Le document (80 pages) est plus particulièrement destiné aux professionnels.

*En savoir plus : lire la brochure*

### Prendre en compte les risques du terrain

INC et AQC, septembre 2014



Cette nouvelle plaquette recense toutes les informations indispensables pour bien choisir un terrain au regard des risques potentiels issus du sol. Elle indique où trouver les informations essentielles sur un terrain, l'importance de l'étude de sol et les questions à poser au vendeur du terrain ou au constructeur.

*En savoir plus : lire la plaquette*

## HLM en chiffre 2014

Union sociale pour l'habitat, septembre 2014



En 40 graphiques et illustrations chiffrés, ce recueil offre un panorama du logement social et HLM en France, à l'échelle nationale. Il décrit les occupants, les logements, les organismes bailleurs et la mise en œuvre des missions de ce secteur.

*En savoir plus : lire le recueil*

## Les organismes de logement social

Ministère du Logement et de l'Égalité des territoires, chiffres clés 2012



Cette brochure annuelle dresse un panorama du secteur du logement social et de sa santé financière. Exploitant les comptes 2012 d'une population de 533 organismes de logement social, la publication fournit les ratios de gestion et financiers agrégés selon le statut juridique,

la taille du patrimoine et la tension du marché.

*En savoir plus : lire la brochure*

## DALO-DAHO : mode d'emploi

Ministère du Logement et de l'Égalité des territoires, octobre 2014



Le ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité vient de publier une brochure relative au droit au logement et à l'hébergement opposable (DALO - DAHO). Cette brochure de 20 pages présente le mode d'emploi pour l'exercice d'un recours devant la commission

départementale de médiation et les cas de saisine du tribunal administratif.

*En savoir plus : lire la brochure*

## Les clés de l'évaluation énergétique

Anah, novembre 2014



Le guide méthodologique apporte des réponses et informe sur les bonnes pratiques en matière d'évaluation énergétique. Dans un contexte de massification du programme Habiter Mieux, ce guide s'adresse aux opérateurs et maîtres d'ouvrage publics (collectivités,

EPCI...) notamment pour clarifier les modalités d'utilisation de cette étape importante de diagnostic et résoudre certaines difficultés relatives à l'utilisation des méthodes et logiciels d'évaluation.

*En savoir plus : lire le guide*

## Travaux en copropriété, comment sont prises les décisions

ADEME – ANIL, octobre 2014



Cette fiche pratique élaborée par l'ADEME en collaboration avec l'ANIL explicite les différents processus de prise de décision pour entreprendre des travaux en copropriété. Sur dix pages, sont détaillées les différentes étapes et les règles de prises de décisions selon la nature des travaux.

*En savoir plus : lire la fiche pratique*

## Observatoire des SEM immobilières 2014

Fédération des entreprises publiques locales, septembre 2014



Cette publication de la Fédération des entreprises publiques locales présente l'activité 2012 des Sociétés d'économie mixte (SEM) en matière de production et gestion de logements locatifs sociaux.

Les analyses détaillées concernent l'activité de l'ensemble des SEM immobilières et notamment les ultramarines qui constituent la principale famille de bailleurs sociaux.

*En savoir plus : lire la publication*

Date de publication : 24 novembre 2014

N° ISSN : 09996-4304

Pour l'ANIL

Directeur de la publication : Géraldine Chalencon,

Comité de rédaction : Maxime Chodorge, Roselyne

Conan, Louis du Merle, Béatrice Herbert, Naima

Kherbouche, Etienne Le Dû, Nicole Maury, Sylvie

Merlin, Dalila Mokrani, Hilda Schmit, Noémie

Wagner,

Assistante de rédaction : Virginie Lefebvre,

Pour l'ADIL de l'Ain

Chargés de mise en page : Cyril Gilbert, Norohasina

Rakotoarisoa