



# HABITAT ACTUALITÉ

N° 148  
Janvier 2016

## SOMMAIRE

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL	
Les études des ADIL en 2015	2
De nos partenaires	
Le patrimoine des ménages début 2015 - Repli des valeurs risquées au profit des produits sécurisés	3
Bail solidaire - Expertise des propositions de production d'une offre de logements à loyer minoré dans le parc privé	3
Expertise de l'application de l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbains (SRU) (première phase)	4
Le parc social au 1 <sup>er</sup> janvier 2015	5
Le prix des terrains à bâtir en 2014	5
Évaluation du dispositif d'Accompagnement vers et dans le logement (AVDL)	6

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	6	Copropriété	18
Financement	9	Qualité de l'habitat	20
Fiscalité	13	Urbanisme	22
Location	13	Collectivités locales	24
Publics en difficulté	16	Droit général	25
Contrats	17		

### FENÊTRE SUR...

Les acteurs	
CGEDD	26
CAUE	26
Commission nationale consultative des gens du voyage	27

### ÉDITION

ANIL	27
Délégation ministérielle à l'accessibilité	27
Le défenseur des droits	27

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

### Les études des ADIL en 2015

Dans le cadre de leur mission en matière d'observation, les ADIL publient différentes études sur le logement, les ménages et les marchés de l'habitat à l'échelle intercommunale, départementale voire régionale. Ces études peuvent être inscrites dans des partenariats avec des collectivités locales, des professionnels de l'immobilier, les bailleurs sociaux ou d'autres acteurs du logement au niveau local. Elles peuvent également participer à un dispositif national (comme en matière de loyers) ou intervenir en continuité avec une mission de l'ADIL (animation du PDALHPD, action renforcée en matière de prévention des expulsions, etc.).

Ces travaux réguliers sont fondés sur les données statistiques disponibles localement ou nationalement, sur des enquêtes auprès des promoteurs ou des agents immobiliers, mais aussi sur des outils d'observation mis en place par les ADIL elles-mêmes ou encore sur les données collectées lors des consultations qu'elles délivrent. Ils sont généralement enrichis d'une approche qualitative alimentée par les contacts quotidiens des ADIL avec les particuliers, les professionnels, les associations et les institutions.

L'ANIL présente brièvement 59 études parmi celles publiées par les ADIL en 2015 et les met à disposition. Ces publications portent sur six thématiques : la conjoncture et la structure des marchés immobiliers locaux, l'accession à la propriété, la performance énergétique, les marchés locatifs privés, le parc locatif social et enfin, la connaissance des publics spécifiques ou rencontrant des difficultés de logement.

Parmi les ADIL disposant d'un observatoire de l'habitat, plusieurs ont une activité ciblée sur les marchés locaux. Douze études recensées en 2015 portent principalement sur l'analyse de la conjoncture, c'est-à-dire l'offre foncière, les transactions de logements, ou encore l'évolution de la construction telle qu'en rend compte la base des permis de construire. Cinq études s'intéressent plus spécifiquement à la structure des marchés locaux de l'habitat. Elles proposent ainsi une analyse thématique du parc de logements sur leur territoire en lien avec les politiques locales de l'habitat. Par leurs approches multidimensionnelles ou sur une longue période, ces études apportent une vision plus structurelle des marchés présentés et éclairent fréquemment des tendances de moyen terme.

Les ADIL ont pour mission d'informer les ménages préparant un projet d'accession à la propriété, tant sur les aspects juridiques qu'économiques. Elles peuvent également chercher à fournir un éclairage local de ces

marchés, soumis à la fois à l'évolution de la demande des ménages, à des dynamiques économiques (taux d'intérêts, conjoncture de l'emploi), ainsi qu'à l'évolution des dispositifs nationaux et locaux d'aides à l'accession. Treize études décrivent les profils des accédants à la propriété, notamment des primo-accédants ayant recours à un PTZ, ou portent sur la conjoncture des marchés de l'accession.

Dans le sillage du développement de l'activité d'information des particuliers sur la rénovation énergétique, deux études cherchent à améliorer la connaissance des dispositifs de lutte contre la précarité énergétique. Elles éclairent à la fois sur les politiques publiques à l'œuvre, sur le profil des ménages et sur le type d'habitat concerné par ces dispositifs.

Concernant le secteur locatif, certaines ADIL disposent d'un observatoire spécialisé sur le parc privé. 14 études sont recensées pour 2015. Des études sur les niveaux des loyers s'inscrivent dans le cadre des travaux menés par les ADIL faisant partie du réseau des observatoires locaux des loyers<sup>1</sup>. Les autres publications d'ADIL s'appuient sur d'autres méthodes, généralement sur une collecte auprès de professionnels de l'immobilier, notamment par le biais de l'outil de publication en ligne de petites annonces propre au réseau, plus rarement sur une collecte auprès de particuliers (bailleurs et/ou locataires) venus consulter l'ADIL.

D'autres études portent plus spécifiquement sur le parc social, en exploitant principalement le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux. Parmi les deux études recensées sur ce sujet en 2015, une porte sur l'estimation des besoins en logements sociaux à partir d'une vision bi départementale Drôme-Ardèche.

Enfin, depuis plusieurs années, le réseau ANIL/ADIL met l'accent sur l'information en direction des personnes en difficulté de logement, dans le cadre des PDALHPD, en étroite collaboration avec l'État, les départements, les autres collectivités locales, les Caisses d'allocations familiales et les Caisses de mutualité sociale agricole. Sont recensées neuf études de cadrage sur ce sujet, et cinq portant en particulier sur les problématiques des ménages très modestes et défavorisés.

*En savoir plus : lire les résumés et accéder aux études*

<sup>1</sup> Dix ADIL participent au réseau national d'observatoires locaux des loyers.

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Le patrimoine des ménages début 2015 - Repli des valeurs risquées au profit des produits sécurisés

Rosalinda Coppoletta-Solotareff, Aline Ferrante, Maud Romani, INSEE Première n° 1574, novembre 2015

L'enquête de l'Insee décrit la répartition du patrimoine au sein des ménages de métropole ainsi que la part des différents actifs détenus par ceux-ci. L'édition 2015 montre que la quasi-totalité des ménages (94 %) vivant en France possède au moins un patrimoine financier, immobilier ou professionnel, et souligne une préférence de ces ménages pour les produits sécurisés au détriment des produits risqués. Ainsi, les livrets d'épargne qui constituent un placement entièrement sécurisé sont les produits les plus prisés puisque 86 % des ménages métropolitains affirment en posséder au moins un. Le livret A est le plus apprécié des produits d'épargne et connaît notamment un succès croissant auprès des jeunes puisque 80 % des ménages de moins de 40 ans en possèdent, soit 10 points de plus qu'en 2010. En plus des livrets d'épargne, l'assurance vie fait partie des placements privilégiés des ménages, notamment du fait de ses avantages fiscaux. En hausse depuis 2004, elle est détenue par 36 % des ménages. L'assurance vie est très appréciée par les plus âgés : il y a deux fois plus de détenteurs chez les ménages de 60 ans ou plus (42 %) que parmi les moins de 30 ans (21 %). Enfin, les ménages détenant des valeurs mobilières début 2015 ne représentent que 16 % alors qu'ils étaient un quart en 2004.

Par ailleurs, les produits d'épargne-logement détenus par près d'un tiers des ménages sont stables depuis 2010 après un repli entre 2004 et 2010. Parmi ces produits, le plan épargne logement est le plus attractif compte tenu de sa rémunération non fiscalisée, fixée à 2,5 % entre 2003 et 2015. Ils sont plus souvent détenus par des ménages en couple (38 %). Les couples de moins de 30 ans ou les trentenaires sans enfant optent généralement pour ces produits en guise d'apport pour leur premier achat immobilier tandis que les couples 40-59 ans avec enfant les privilégient en vue de travaux ou de changement de résidence principale dont ils sont majoritairement propriétaires. Ces produits sont également très prisés des cadres et des professions libérales.

Enfin, les ménages possédant un patrimoine immobilier représentent 62,7 % en 2015 (résidence principale ou non). La détention de patrimoine immobilier connaît une hausse depuis 2004 malgré un repli entre 2010 et 2015. Les couples avec ou sans enfant possèdent plus souvent un bien immobilier qu'auparavant puisque 75 % d'entre eux en ont un début 2015. La détention d'un patrimoine immobilier augmente avec l'âge mais depuis 2010, celle-ci augmente chez les jeunes ménages.

*En savoir plus : lire l'enquête*

### Bail solidaire - Expertise des propositions de production d'une offre de logements à loyer minoré dans le parc privé

Sabine Baietto-Beysson, Eric Verlhac, CGEDD, octobre 2015

Le parc locatif privé joue un rôle essentiel pour l'accueil des nouveaux ménages, notamment dans les grandes agglomérations. Depuis la fin des années 90, en parallèle du soutien à la construction de logements sociaux, l'État a développé des dispositifs d'aide pour les bailleurs privés afin de contribuer au développement d'une offre de logements à loyers maîtrisés dans le parc locatif existant pour pallier les difficultés d'accès au logement des classes moyennes. Ces aides reposent sur la combinaison d'un avantage fiscal et d'une subvention directe dans le cadre d'un conventionnement avec travaux avec l'Anah. Quelques collectivités locales ont développé des aides propres ayant des objectifs analogues, en complément du conventionnement sans travaux de l'Anah. C'est le cas de Grenoble, dont la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) s'est inspirée pour élaborer sa proposition de « bail solidaire ». Le bilan de ces interventions sur le parc

privé s'avère limité sur le plan quantitatif. Pour les auteurs, ces politiques de soutien ne peuvent avoir une utilité que dans les grandes agglomérations les plus dynamiques, lorsque l'écart entre le loyer social et le loyer de marché est conséquent, et ne sauraient se substituer à une offre sociale. La mission préconise un scénario d'un conventionnement sans travaux rénové, grâce à un régime fiscal plus simple (déclaration ouvrant droit à un crédit d'impôt), et ciblé sur le logement intermédiaire en zone tendue. Elle recommande de favoriser la transparence des marchés locatifs privés grâce à la constitution d'observatoires des loyers labellisés, et de faciliter l'accès à l'information des bailleurs, notamment sur les loyers applicables. Enfin, elle suggère d'améliorer l'évaluation et le contrôle de ces dispositifs.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Expertise de l'application de l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbain (SRU) (première phase)

Guillaume Lamy, Isabelle Raymond-Maugé, Alain Weber, CGEDD, novembre 2015

Dans le cadre de la préparation du projet de loi « égalité et citoyenneté »<sup>2</sup>, une mission d'expertise de l'application de l'article 55 de la loi SRU a été confiée au CGEDD par les ministres en charge du Logement et de la Ville. Dans cette première phase, trois points de ce dispositif ont fait l'objet d'analyses et de recommandations : l'utilisation des prélèvements des communes déficitaires, la mutualisation des obligations à l'échelle intercommunale et le transfert de certains pouvoirs au préfet.

### ■ Le dispositif de prélèvement : analyse et recommandations

Afin de déterminer le bénéficiaire des prélèvements le plus apte à les utiliser pour la production de logements sociaux, notamment dans les communes carencées, la mission a analysé les flux financiers issus du prélèvement SRU, dont le rapport rappelle les principes, modifiés en 2013 par la loi de mobilisation du foncier public<sup>3</sup>.

En 2015, 1 115 communes sont soumises à l'article 55 et à des obligations de réalisation de logements sociaux. Les régions Île-de-France, PACA, Rhône-Alpes, Languedoc-Roussillon et Aquitaine rassemblent près des 2/3 d'entre elles. In fine, près de 20 % des communes (214) sont en constat de carence et 985 sont soumises à prélèvement, 130 communes en étant exonérées, essentiellement en tant que bénéficiaires de la dotation de solidarité urbaine disposant de plus de 15 % de logements sociaux.

Hors majorations propres aux communes carencées, le prélèvement brut auprès des communes (CCH : L.302-7) s'élève à 128,8 M€ en 2015, celui des prélèvements nets à 37,4 M€ (prélèvement brut diminué du montant des dépenses de la commune en faveur du logement social). Le montant net du prélèvement pour majoration a doublé entre 2013 et 2015 passant de 6,4 M€ à 13,8 M€.

En 2015, les EPCI délégataires des aides à la pierre sont destinataires de 40 % du total des prélèvements nets, de 46 % pour les Établissements publics foncier (EPF) d'État, de 8 % pour les EPF locaux et de 6 % pour le fonds d'aménagement urbain. À noter l'obligation pour les EPCI à partir de 2013 de disposer d'une délégation de compétence pour percevoir le prélèvement.

Les prélèvements pour majorations alimentent quant à eux le Fonds national pour le développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS) créé en 2013. Sa montée en charge traduit selon les auteurs

« l'évolution des pratiques des préfets qui n'hésitent plus à pratiquer des taux de majoration de plus en plus forts en direction des communes les plus récalcitrantes ».

Pour la deuxième phase de ses travaux, la mission propose d'engager une réflexion sur le niveau des prélèvements afin de mieux appréhender leur effet de levier. Par ailleurs, la mission considère notamment que les EPCI doivent être maintenues au premier rang des bénéficiaires, un nombre croissant d'entre eux se distinguant par une approche volontariste suscitée par la délégation des aides à la pierre. Enfin, la mission propose d'évaluer l'impact d'une extension des dépenses engagées par les communes venant en déduction des prélèvements à d'autres catégories telles que la démolition et le désamiantage.

### ■ Mutualisation des objectifs triennaux de rattrapage des communes déficitaires dans le cadre des PLH

Le dispositif de mutualisation (CCH : L.302-8 et L.302-9-1) autorise les communes déficitaires soumises au prélèvement à mutualiser leurs objectifs triennaux de rattrapage avec d'autres communes consentantes dans le cadre des PLH. À la lumière de l'examen des premiers éléments recueillis au plan local, la mission invite à poursuivre l'exploration de cette pratique. Notamment, il souligne que « la mutualisation permet de laisser à l'EPCI la responsabilité première de la gestion des contradictions entre un objectif uniforme et la prise en compte de la diversité des territoires dans le développement social et urbain ». La mission propose donc, en cas de décision de suppression de la mutualisation, de prévoir une exception pour les communes des intercommunalités délégataires.

### ■ Transfert de certains pouvoirs aux préfets

La mission préconise, dans l'immédiat, de ne pas engager de modification législative relative au transfert au préfet des pouvoirs de police du maire d'une commune carencée en cas d'obstruction.

*En savoir plus : lire le rapport*

<sup>2</sup> Cf. le [comité interministériel du 26 octobre 2015](#).

<sup>3</sup> Les communes concernées par l'article 55 sont celle de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) situées dans les agglomérations ou membres d'un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants et dans laquelle le nombre de logements sociaux représente au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente moins de 25 % ou 20 % des résidences principales.

## Le parc social au 1<sup>er</sup> janvier 2015

CGDD, Chiffres et statistiques n° 696, novembre 2015

Le répertoire du parc des logements locatifs des bailleurs sociaux permet de dénombrer les logements appartenant aux organismes HLM, et les logements conventionnés des SEM et associations agréées, à l'exclusion donc des logements-foyers et du parc communal. Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le parc locatif social compte ainsi plus 4,7 millions de logements en métropole et dans les DOM, soit une évolution de + 1,6 % sur un an.

Cette hausse s'explique par un grand nombre de mises en service en 2014 (89 300 logements) alors que 25 000 logements sont sortis du répertoire, dont 57 % pour cause de démolition, 40 % ont été vendus et 3 % ont changé d'usage ou ont été restructurés. Parmi ces nouveaux logements, 63 % ont bénéficié de financements PLUS et 20 % de financements PLAI. 86 % des nouvelles mises en location en métropole et 100 % dans les DOM sont des logements neufs. Le nombre de logements est en progression dans toutes les régions mais il cache d'importantes disparités. Le taux de croissance du parc est particulièrement élevé et supérieur à 3 % à la Réunion, en Guyane, en Guadeloupe, en Aquitaine et en Languedoc-Roussillon. Il est plus faible en Franche-Comté (+ 0,2 %) et dans le Limousin (+ 0,6 %).

Au niveau national comme en métropole, au 1<sup>er</sup> janvier 2015, 3,1 % des logements sociaux présents sur le marché de la location sont vacants, une légère augmentation (+ 0,1 point) par rapport à la situation douze mois plus tôt. Cette proportion reste stable dans les DOM (3,4 %). Ce taux demeure très variable suivant les régions : 1,5 % en Corse à 8,6 % dans le Limousin.

En ce qui concerne le taux de rotation du parc, qui s'élève à 9,5 %, il est resté relativement stable par rapport à l'année précédente (- 0,1 point). C'est en Franche-Comté (13,3 %) qu'il est le plus élevé et en Île-de-France qu'il est le plus bas (6,2 %).

Par ailleurs, le loyer mensuel moyen par m<sup>2</sup> de surface habitable passe de 5,59 € à 5,65 € entre début 2014 et début 2015, soit une progression de 1,2 %, identique à celle de l'année précédente. D'une région à l'autre, les loyers moyens sont hétérogènes. Le plus faible est observé dans le Limousin et le plus élevé en Île-de-France. Enfin, selon le Diagnostic de performance énergétique (DPE), information disponible pour 72 % du parc social, 41 % des logements sont en classe D et 28 % en classe C.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Le prix des terrains à bâtir en 2014

CGDD, Chiffres et statistiques n° 685, octobre 2015

L'enquête annuelle sur le prix des terrains à bâtir, qui concerne les permis délivrés à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle en diffus, révèle que le prix moyen du m<sup>2</sup> atteint 79 € en 2014, soit 7,8 % de plus qu'en 2013. Cette hausse qui s'accompagne d'une diminution de la superficie moyenne des terrains achetés (1 010 m<sup>2</sup> en 2013 pour 969 m<sup>2</sup> en 2014) traduit notamment la baisse des ventes dans les zones rurales au profit des aires urbaines. La fourchette de prix au m<sup>2</sup> reste très étendue et varie proportionnellement à la taille

d'agglomération : de 50 €/m<sup>2</sup> en zone rurale à 308 €/m<sup>2</sup> en région parisienne. En incluant le montant de la construction, l'investissement total pour une maison individuelle progresse de 3,4 % et s'élève en moyenne à 228 400 € en 2014. La part du terrain représente quant à elle, en moyenne, un tiers du coût total du projet (29 % en zone rurale, 48 % dans l'agglomération parisienne). La note présente également des résultats sur les énergies utilisées dans les maisons bâties sur ces terrains.

*Prix, surface et part des terrains achetés dans le coût total (achat terrain + construction) en 2014*

	Répartition des terrains (en %)	Prix moyen (en euros par m <sup>2</sup> )	Surface moyenne des terrains	Prix moyen des terrains (en euros)	Part du terrain dans le coût total (en %)	Investissement total moyen en euros (terrain + maison)
Agglomération parisienne	2	308	551	169 800	48	352 500
Unités urbaines de 200 000 à 1 999 999 habitants	13	153	761	116 700	41	282 600
Unités urbaines de 100 000 à 199 999 habitants	4	123	743	91 800	36	254 800
Unités urbaines de 50 000 à 99 999 habitants	6	81	943	76 600	34	227 300
Unités urbaines de 20 000 à 49 999 habitants	6	91	818	74 600	33	229 200
Unités urbaines de 10 000 à 19 999 habitants	6	85	905	76 900	33	230 600
Unités urbaines de 5 000 à 9 999 habitants	9	87	864	75 100	34	223 300
Unités urbaines de 2 000 à 4 999 habitants	13	85	852	72 400	33	220 900
Rural	41	50	1 178	59 300	29	205 100
Total	100	79	969	76 600	34	228 400

*En savoir plus : lire l'enquête*

## Évaluation du dispositif d'Accompagnement vers et dans le logement (AVDL)

Isabelle Rougier - IGAS, Pascaline Tardivon - CGEDD, avec la participation de Cécile Waquet - IGAS, novembre 2015

Établi par une mission composée de membres de l'Inspection générale des affaires sociales et du Conseil général de l'environnement et du développement durable, ce rapport vise à évaluer ce dispositif et à analyser ses modalités de financement

Pour rappel, l'accompagnement vers et dans le logement est un volet de l'intervention sociale en faveur des personnes en difficulté visant à les rendre autonomes dans la prise en charge de leur logement. Il est mis en œuvre à travers les FSL (loi Besson du 31 mai 1990), dont la gestion a été confiée aux départements en 2005. La réforme de la politique d'hébergement et l'instauration du Droit au logement opposable (DALO) dont l'État est garant ont amené ce dernier à se réinvestir sur ce champ. Depuis 2015, l'AVDL est financé uniquement par le Fonds national pour l'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) géré par la CGLLS, qui reçoit les astreintes payées par l'État lorsqu'il est condamné pour non relogement des ménages reconnus prioritaires au titre du

DALO. Ses modalités de mise en œuvre selon que l'accompagnement s'adresse à des ménages DALO ou non sont différenciées.

S'appuyant sur des investigations conduites dans trois régions, la mission souligne une plus-value globale de ces actions et ne constate pas d'effet de substitution des mesures AVDL avec les mesures ASLL. Pour autant, elle préconise de formaliser l'articulation entre les deux dans le cadre du PDALHPD et de mieux cibler l'intervention de l'AVDL. La mission d'évaluation recommande la pérennisation de l'AVDL, en apportant cependant des modifications à son mode de financement, compte tenu de la volatilité actuelle des ressources du FNAVDL, afin d'aller vers plus de visibilité sur les ressources mobilisables. Elle propose également un scénario d'évolution du financement dans le cadre d'une réforme plus globale de la loi DALO.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Actualité juridique



Loi

### Loi de finances pour 2016 et loi de finances rectificative pour 2015

(loi de finances pour 2016 (loi n° 2015-1785 du 29.12.15 : JO du 30.12.15) ; loi de finances rectificative pour 2015 (loi n° 2015-1786 du 29.12.15 : JO du 30.12.15))

La loi de finances pour 2016 et la loi de finances rectificative pour 2015 contiennent plusieurs dispositions financières et fiscales intéressant le logement. Elles concernent notamment, en matière d'accession, les aides au logement et le renforcement du PTZ, et, en matière d'aides à la rénovation énergétique, la prorogation et les aménagements du CITE et de l'Éco-PTZ. D'autres dispositions concernent l'investissement locatif et la fiscalité locale.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-38*

### Loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement

(loi n° 2015-1176 du 28.12.15 : JO du 29.12.15)

Composée de six titres et 101 articles, la loi relative à l'adaptation de la société française au vieillissement prévoit diverses dispositions visant à répondre à l'anticipation de la perte d'autonomie (titre I), l'adaptation de la société au vieillissement (titre II), l'accompagnement de la perte d'autonomie (titre III), la gouvernance des politiques d'autonomie (titre IV). Les titres V et VI sont, quant à eux, respectivement consacrés aux dispositions relatives aux outre-mer et aux dispositions transitoires et finales. Une sélection

d'articles, en lien avec le logement, est présentée ci-après.

#### ■ L'anticipation de la perte d'autonomie (art. 3 à 8)

**Conférence des financeurs** : la création d'une conférence départementale des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie, dont les modalités de mise en œuvre seront précisées par décret, doit permettre de développer des politiques coordonnées de prévention au niveau local ; cette nouvelle instance doit établir, pour le territoire départemental, un programme coordonné des financements des actions individuelles et collectives de prévention en direction des personnes âgées de plus de 60 ans en complément des prestations légales ou réglementaires. La conférence doit notamment améliorer l'accès aux équipements et aides techniques individuelles favorisant le maintien à domicile, programmer les aides correspondant au forfait autonomie destiné aux logements-foyers, désormais appelés « résidences-autonomie », coordonner et appuyer des actions de prévention mises en œuvre par les services d'aide et d'accompagnement à domicile intervenant auprès des personnes âgées et encourager des actions d'accompagnement des proches aidants.

Présidée par le président du conseil départemental, et vice-présidée par le directeur général de l'Agence régionale de santé (ARS), la conférence des financeurs réunit les personnes physiques ou morales qui

contribuent au financement d'actions entrant dans son champ de compétences. En font notamment partie l'Anah et, sur décision de l'assemblée délibérante, des collectivités territoriales autres que le département ainsi que des EPCI.

**Financement de la réforme** : les actions de prévention sont financées pour l'essentiel par la Contribution additionnelle de solidarité pour l'autonomie (CASA), dont les recettes, inscrites au budget de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA), seront attribuées sous forme de concours versés aux départements. Jusqu'alors, les recettes de la CASA, créée le 1<sup>er</sup> avril 2013 dans la perspective du projet de loi vieillissement, ont été affectées au Fonds de solidarité vieillesse.

#### ■ L'adaptation de la société au vieillissement

Seules les dispositions relatives à l'habitat des personnes âgées, figurant dans deux chapitres respectivement intitulés « L'habitat collectif pour personnes âgées » et « Territoires, habitat et transports », sont ici résumées.

**Résidences autonomie (art. 10)** : les logements-foyers deviennent des résidences autonomie qui accueillent des personnes âgées non dépendantes mais aussi des personnes dépendantes dans des proportions inférieures à un seuil fixé par décret. L'accueil de personnes dont la perte d'autonomie est légère est conditionné à un partenariat avec un EHPAD, un service de soins infirmiers à domicile ou des professionnels médicaux et paramédicaux. Dans le cadre d'un projet d'établissement à visée intergénérationnelle, les résidences autonomie peuvent également accueillir des personnes handicapées, des étudiants ou des jeunes travailleurs, dans des proportions inférieures à un seuil fixé par décret.

Les résidences autonomie proposent à leurs occupants des prestations minimales individuelles ou collectives, définies par décret, qui concourent à la prévention de la perte d'autonomie. Ces prestations qui peuvent être mutualisées et externalisées peuvent également être proposées à des non-résidents. Un forfait autonomie alloué par le département au moyen du concours qu'il reçoit au titre des actions organisées par la conférence des financeurs est institué.

En matière de durée du contrat de séjour, les dispositions du code de la construction et de l'habitation et celles du code de l'action sociale et familiale sont harmonisées.

**Copropriétés avec services (art. 14)** : la loi modifie plusieurs articles de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété. Une distinction est ainsi introduite entre les services spécifiques individualisables, dont les catégories sont prévues par décret et ceux qui, bénéficiant par nature à l'ensemble des résidents, ne le sont pas. Le règlement de copropriété peut prévoir l'affectation de certaines parties communes à la fourniture de services spécifiques individualisables, prévus dans le cadre d'une convention stipulée à titre

gratuit avec un tiers prestataire pour cinq ans renouvelables. Afin d'éviter tout risque de conflit d'intérêt, le syndic ou l'un de ses proches ne peut être le prestataire de services. Un conseil des résidents, qui donne notamment son avis sur les besoins de création ou de suppression de services, est créé.

**Résidences services (art. 15)** : bâties depuis une quinzaine d'années, ces résidences dites « de deuxième génération » s'adressent essentiellement à des locataires, les propriétaires étant des investisseurs ayant opté pour des dispositifs de défiscalisation. Afin d'encadrer au plan juridique ces nouvelles résidences, une section spécifique leur est désormais consacrée dans le CCH aux articles L.631-13 et suivants. La résidence-services y est définie comme un ensemble d'habitation constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables, dont les catégories sont définies par décret. Les services spécifiques individualisables peuvent être souscrits par les occupants auprès de prestataires, le délai de préavis préalable à la résiliation du contrat ne pouvant excéder un mois. Les personnes demeurant à titre principal dans la résidence constituent le conseil des résidents, instance consultative destinée notamment à la mise en œuvre d'un espace de discussion entre les résidents et le gérant. « Sans préjudice de la loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs », les termes du contrat de location sont détaillés dans la loi, qui précise également les dispositions s'appliquant aux services d'aide à domicile.

**Travaux aux frais du locataire (art. 16)** : un locataire, en application de l'article 7 f de la loi du 6 juillet 1989, est autorisé à effectuer à ses frais des travaux d'adaptation du logement sans que le propriétaire puisse demander une remise en état des lieux à son départ. Ces travaux font l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur et l'absence de réponse dans un délai de quatre mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du bailleur. La liste des travaux ainsi que les modalités de mise en œuvre seront fixées par décret en Conseil d'État.

**Logement neuf en cohabitation intergénérationnelle** : dans les 12 mois suivant la promulgation de la loi, le Gouvernement remettra au Parlement un rapport relatif au logement en cohabitation intergénérationnelle afin de sécuriser et de favoriser les pratiques existantes.

**Programme local de l'habitat** : le PLH doit indiquer, au titre des moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, « les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants ».

**Attribution des logements sociaux à des personnes en perte d'autonomie (art. 20)** : par dérogation aux principes régissant les conditions d'attribution des logements sociaux (CCH : L.441-1 et suivants), les logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage, à l'exception de ceux du contingent réservé du préfet, peuvent être attribués à des personnes en perte d'autonomie lié à l'âge ou au handicap, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le préfet. Les modalités d'octroi de cette autorisation spécifique seront définies par décret. Pour les logements sociaux faisant l'objet du contingent réservé du préfet, celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, à proposer prioritairement les logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie.

■ **L'accompagnement de la perte d'autonomie (art. 41 à 68)**

**Revalorisation et amélioration de l'Allocation personnalisée d'autonomie (APA)** : pour permettre à chaque personne âgée l'exercice d'un libre choix entre domicile et établissement, la loi réforme l'APA. Le plan d'aide personnalisé élaboré par l'équipe médico-sociale du département sera précédé, pour les personnes résidant à domicile, d'une évaluation multidimensionnelle de la personne âgée. Le contenu des plans d'aide devrait ainsi notamment mieux intégrer l'accès aux aides techniques et aux gérontotechnologies. Pour ce, les plafonds d'attribution de l'APA seront revalorisés et la participation financière des personnes âgées sera modulée en fonction du plan d'aide et de leurs ressources, dans une perspective de réduction du reste à charge. L'APA intègrera également un montant destiné à financer un droit au répit des aidants qui accompagnent au quotidien un bénéficiaire de l'APA. Les dépenses nouvelles à la charge des départements, issues des améliorations apportées à l'APA à domicile, seront compensées par un nouveau concours de la CNSA, alimenté par une fraction de la CASA.

**Création d'un régime unique d'autorisation des Services d'aide et d'accompagnement à domicile (SAAD) (art. 46 à 49)** : Les SAAD qui souhaitent intervenir auprès des titulaires de l'APA et de la Prestation de compensation du handicap (PCH) devront y être expressément autorisés s'ils ne sont pas détenteurs de l'habilitation à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale. Ce régime unique d'autorisation tarifé met fin au droit d'option entre l'agrément et l'autorisation pour les SAAD intervenant en mode prestataire, c'est-à-dire lorsque le bénéficiaire n'est pas employeur mais simple usager d'un service délivré par une personne salariée d'une association ou d'une entreprise.

**Clarification des règles relatives au tarif d'hébergement en Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) (art. 57 à 62)** : la liste des prestations minimales relatives à l'hébergement appelée « socle de prestations » est fixée par décret. Ce socle de prestations fait l'objet d'un prix global ; librement fixé lors de la signature du contrat, il ne pourra varier que dans la limite d'un pourcentage fixé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année par arrêté des ministres chargés des personnes âgées et de l'économie. Pour les établissements conventionnés au titre de l'APL et non habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale, la part de redevance assimilable au loyer et aux charges locatives évoluera conformément à ce que prévoit la convention conclue au titre de l'APL.

■ **La gouvernance nationale et locale des politiques d'autonomie (art. 69 à 83)**

**Haut Conseil de la famille, de l'enfance et de l'âge** : placé auprès du Premier ministre, le Haut Conseil a pour mission d'animer le débat public et d'apporter aux pouvoirs publics une expertise prospective et transversale sur les questions liées à la famille et à l'enfance, à l'avancée en âge, à l'adaptation de la société française au vieillissement et à la bientraitance, dans une approche intergénérationnelle. Un décret définira les modalités de fonctionnement et la composition de cette nouvelle instance qui se substitue notamment au comité national des retraités et des personnes âgées.

**Coordination dans le département** : le rôle du département en matière d'action sociale en faveur des personnes âgées et de leurs proches aidants est précisé et élargi à un rôle de coordination de l'action des acteurs chargés de l'élaboration et de la mise en œuvre des politiques intéressant les conditions de vie des personnes âgées. Le département veille à la couverture territoriale et à la cohérence des actions respectives des organismes et professionnels qui assurent des missions, notamment d'information, d'orientation, d'évaluation et de coordination des interventions destinées aux personnes âgées, notamment les centres locaux d'information et de coordination ; pour ce, il s'appuie sur la conférence des financeurs (cf. supra) et sur le conseil départemental de la citoyenneté et de l'autonomie (cf. infra).

Les schémas relatifs aux personnes handicapées ou en perte d'autonomie, arrêtés par le président du conseil départemental, après concertation avec le représentant de l'État dans le département et avec l'agence régionale de santé ont pour objectif « d'assurer l'organisation territoriale et l'accessibilité de l'offre de services de proximité destinée aux personnes handicapées ou en perte d'autonomie et à leurs proches aidants. Ils comportent des dispositions relatives au logement, notamment des objectifs en matière d'adaptation des logements existants et d'offre de nouveaux logements adaptés en vue de préserver l'autonomie des personnes ».



**Conseil départemental de la citoyenneté et de l'autonomie** : présidé par le président du conseil départemental, ce nouveau conseil se substitue aux Comités départementaux des retraités et personnes âgées (CODERPA) et aux Conseils départementaux consultatifs des personnes handicapées (CDCPH) ; il doit assurer la participation des personnes âgées et handicapées à l'élaboration et à la mise en œuvre des politiques de l'autonomie du département. Le conseil départemental de la citoyenneté et de l'autonomie est compétent en matière de prévention de la perte d'autonomie, d'accompagnement médico-social et d'accès aux aides humaines ou techniques, mais aussi en matière d'accessibilité, de logement, d'habitat collectif, d'urbanisme et de transport. Le conseil est consulté pour avis, sur le contenu des

schémas relatifs aux personnes handicapées ou en perte d'autonomie, selon des modalités définies par décret.

**Maisons départementales de l'autonomie** : le département peut organiser, en vue de la constitution d'une maison départementale de l'autonomie, la mise en commun des missions d'accueil, d'information, de conseil, d'orientation et le cas échéant, d'instruction des demandes d'aide au profit des personnes âgées et des personnes handicapées. Le regroupement de la Maison départementale des personnes handicapées (MDPH) et des personnels et moyens affectés à la politique en faveur des personnes âgées et handicapées ne donne pas lieu à la création d'une nouvelle personne morale. Une procédure de labellisation des MDA, confiée à la CNSA sur la base d'un cahier des charges défini par décret, est instaurée.



## Financement

### Prêt à taux zéro : évolution des modalités d'attribution et de remboursement

(décret n° 2015-1813 du 29.12.15 : JO du 30.12.15)

Pris en application de l'article 107 de la loi de finances pour 2016 et de l'article 244 quater V du CGI<sup>4</sup>, le décret du 29 décembre 2015 modifie à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, les conditions d'attribution et les modalités des prêts sans intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété. Le texte :

- étend réglementairement le PTZ ancien avec travaux à l'ensemble du territoire. La condition de travaux (quotité minimum de 25 % du coût total de l'opération et catégorie de travaux) est identique à celle mise en place en 2015 ;
- relève l'ensemble des plafonds de ressources ;
- porte la quotité de prêt à 40 % pour toutes les opérations (logement neuf et logement ancien hors vente du parc social à ses occupants), sur tout le territoire ;
- améliore les conditions de remboursement en introduisant ou en allongeant la période de différé total et en ramenant de cinq à trois les tranches de remboursement ;
- réduit à six ans à compter du premier déblocage de fonds l'obligation d'occupation du logement à titre de résidence principale ;
- réduit à six ans à compter du premier déblocage de fonds la durée pendant laquelle le transfert du prêt n'est possible que vers une nouvelle opération éligible au PTZ à la date du transfert ;
- prévoit que ces mesures d'assouplissement portant sur les conditions d'occupation et de transfert du prêt peuvent concerner, en cas d'accord entre l'emprunteur et l'établissement de crédit, tous les prêts à taux zéro en

cours d'amortissement, quelle que soit la date à laquelle l'offre de prêt a été émise (CCH : R.31-10-1 et suivants pour les offres de prêts émises depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, CCH : R.318-1 et suivants pour les offres de prêts émises entre le 1<sup>er</sup> février 2005 et le 31 décembre 2010 et CCH : R.317-1 et suivants pour les offres de prêt émises entre le 1<sup>er</sup> octobre 1995 et le 31 janvier 2005).

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-39*

### Programme « Habiter Mieux » : nouveau règlement des aides du FART

(décret n° 2015-1911 du 30.12.15 : JO du 31.12.15)

Le Fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) géré par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour le compte de l'État vient en aide aux propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et syndicats de copropriétaires éligibles aux aides de l'Anah qui engagent des travaux de rénovation thermique.

Depuis son lancement, ce programme a permis de rénover plus de 130 000 logements partout en France. Le dispositif permet de financer les travaux de rénovation avec les aides aux travaux de l'Anah. Ce financement est complété par une prime d'État (Aide de solidarité écologique (ASE)) dès lors que les travaux permettent un gain énergétique d'au moins 25 %. Les aides financières de l'Anah pour les travaux de rénovation énergétique prennent en charge 35 % du montant des travaux si les ressources des ménages sont modestes ou 50 % si les ressources sont très modestes dans la limite de 20 000 € HT pour les travaux d'amélioration et de 50 000 € HT pour les travaux lourds.

Le décret approuve le nouveau règlement des aides du FART fixant les modalités d'attribution des aides (lequel remplace le précédent règlement adopté par le décret n° 2014-1740 du 29 décembre 2014).

<sup>4</sup> Pour mémoire, cet article prévoit qu'un décret fixe chaque année les conditions d'attribution et les modalités du prêt aidé.

Ce nouveau règlement a pour objet principal de modifier le montant de l'ASE attribuée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

La prime complémentaire de l'État est ajustée pour devenir proportionnelle et prendre en charge 10 % du montant des travaux subventionnés pour les propriétaires occupants dans la limite de 2 000 € pour les ménages très modestes et à 1 600 € pour les ménages modestes. Pour les propriétaires bailleurs et les syndicats de copropriétaires, le principe d'une prime forfaitaire est maintenu. Son montant est de 1 500 € pour ces derniers. Par ailleurs, la majoration de 500 € de l'ASE lorsque la collectivité accorde une aide complémentaire dans les mêmes conditions que le FART est supprimée.

*En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2012-09, n° 2013-17, n° 2013-18 et n° 2013-19*

### Modification des règles d'écrêtement dans le règlement général de l'Anah

(arrêté du 21.12.15 : JO du 29.12.15)

Le Conseil d'administration de l'Anah du 30 septembre 2015 a approuvé une modification de l'article 12 du Règlement général de l'Anah (RGA) concernant les règles d'écrêtement.

En effet, le montant des aides publiques directes est plafonné à 80 % du coût global de l'opération subventionnée et, à titre exceptionnel, jusqu'à 100 % pour certaines opérations (préservation de la santé ou de la sécurité des personnes et des biens... / RGA : art. 12).

Les aides des caisses de retraite des régimes de base et complémentaires obligatoires ainsi que les aides directes versées par la CAF (prêt à l'amélioration de l'habitat notamment) sont désormais prises en compte pour le calcul de ces taux.

Le règlement général de l'Anah a été modifié afin d'intégrer cette mesure applicable aux demandes de paiement de subventions déposées depuis le 30 décembre 2015.

### Plafonds de ressources des propriétaires occupants et assimilés

(circulaire Anah du 17.12.15 et du 7.1.16)

Cette circulaire fixe les plafonds de ressources applicables pour l'année 2016 aux bénéficiaires des aides à destination des propriétaires occupants (y compris « Habiter Mieux »). Les plafonds 2016 évoluent de 0,06 % par rapport à ceux de 2015.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2013-17*

### Primes à l'ingénierie et des compléments de subventions d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

(circulaire Anah du 17.12.15 et du 7.1.16)

Cette circulaire fixe les montants des primes à l'ingénierie et des compléments de subventions d'Assistance à

maîtrise d'ouvrage (AMO) applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Ils ont été réévalués sur la base de l'évolution annuelle de l'indice « Syntec » entre octobre 2014 et octobre 2015, soit une augmentation de 3,14 %.

*En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2012-09, n° 2013-17 et n° 2013-18*

### Anah : budget et orientations 2016

(CA du 25.11.15)

Lors de son conseil d'administration du 25 novembre dernier, l'Anah a voté un budget d'intervention pour l'année 2016 de 537 M€ avec un objectif de 78 000 logements rénovés dont 50 000 dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique et 15 000 pour l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées ou handicapées (communiqué de presse du 25.11.15).

Dans l'ensemble, le budget de l'agence reste stable et les objectifs d'intervention demeurent similaires à ceux définis pour 2014 et 2015.

L'orientation et la répartition régionale du budget de l'Anah sont fixées à (circulaire à venir) :

- 516 M€ en faveur de l'habitat privé (délibération n° 2015-36) dont 496 M€ seront délégués aux territoires (délibération n° 2015-39 et son annexe 1) selon les objectifs régionaux définis (délibération n° 2015-39 et son annexe 1 bis) ;
- 8 M€ en faveur de l'amélioration des structures d'hébergement (délibération n° 2015-37) répartis sur trois régions (Île-de-France, Nord-Pas-de-Calais et Rhône-Alpes) avec un objectif global de 1 000 places (délibération n° 2015-41 et son annexe 2) ;
- 12 M€ en faveur de la Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et le Traitement de l'habitat insalubre réparable ou dangereux et des opérations de restaurations immobilières (THIRORI) (délibération n° 2015-38).

Concernant les aides en faveur de l'habitat privé, le budget de 516 M€ est réparti comme suit :

- pour les propriétaires bailleurs : 73 M€ (14 %) ;
- pour les propriétaires occupants : 365 M€ (71 %) ;
- pour les copropriétés : 48 M€ (9 %) ;
- pour l'aide à l'ingénierie : 30 M€ (36 %).

Concernant le Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART), le budget est reconduit à hauteur de 100 M€ pour 2016 (décret du 28.12.15). Par ailleurs, l'Anah généralise le financement des dispositifs locaux de Veille et d'observation des copropriétés (VOC) et les Programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) mis en place à titre expérimental en 2012 et prorogés en 2013.

Enfin, les premiers résultats du dispositif d'auto-réhabilitation adopté en octobre 2014 (CA du 7.10.14) ont été présentés et les travaux d'évaluation seront poursuivis au 1<sup>er</sup> semestre 2016.

## Prêt viager hypothécaire à versements périodiques d'intérêts

(décret n° 2015-1849 du 29.12.15 : JO du 31.12.15)

La loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (art. 24) a modifié le régime du prêt viager hypothécaire, défini comme le contrat par lequel un établissement de crédit ou financier consent à une personne physique un prêt sous forme d'un capital ou de versements périodiques, garanti par une hypothèque sur un bien immobilier de l'emprunteur (Code de la consommation : L.314-1). Cette loi a ouvert la possibilité d'un remboursement périodique des intérêts et a prévu des modalités spécifiques d'exécution du contrat de prêt en pareil cas (*cf. Analyse juridique n° 2015-26*). Notamment, en cas de défaillance de l'emprunteur dans le remboursement périodique des intérêts, le texte précise que le prêteur peut exiger la résolution du contrat de prêt. Le prêteur peut alors demander à l'emprunteur défaillant une indemnité dans des conditions précisées par la loi : d'une part, l'indemnité est fonction de la durée restant à courir du prêt ; d'autre part, elle ne peut être supérieure à un montant déterminé selon un barème fixé par décret.

Le présent décret précise ces deux éléments. La durée résiduelle du prêt est définie comme la différence entre la durée théorique du prêt, déterminée conformément à l'espérance de vie de l'emprunteur (établie à partir des tableaux de mortalité en vigueur à la date de l'émission de l'offre de prêt) et la durée écoulée pendant laquelle l'emprunteur a régulièrement versé les intérêts dus au titre du prêt. Il est précisé que lorsque plusieurs emprunteurs sont solidairement débiteurs, la durée théorique du prêt est la plus longue des durées ainsi calculées pour chacun d'eux. Par ailleurs, le décret établit le barème permettant de fixer le montant maximum de l'indemnité (sans préjudice de l'application d'une clause pénale) : celui-ci varie, selon la durée résiduelle du prêt, de un à quatre mois d'intérêts sur le capital à rembourser, au taux d'intérêt prévu dans le contrat de prêt.

Les dispositions du décret entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## Aides personnelles au logement : les règles d'arrondi

(décret n° 2015-1908 du 30.12.15 : JO du 31.12.15)

Ce décret prévoit que le montant des aides personnelles au logement (APL, ALF, ALS) versé aux allocataires après prélèvements au titre des contributions sociales est arrondi à l'euro inférieur. Cette disposition est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et s'applique aux prestations dues à compter de cette date.

Par ailleurs, le financement de l'allocation de logement familiale est transféré au Fonds national d'aide au logement par le décret n° 2015-1909 du 30 décembre 2015 pris en application des dispositions de la loi de finances pour 2016.

## Tiers-financement

(décret n° 2015-1524 et arrêté du 25.11.15 : JO du 26.11.15)

Pour faciliter la réalisation de travaux de rénovation énergétique et atteindre les objectifs nationaux de réduction d'émissions de gaz à effet de serre, la loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 ont mis en place un outil dédié au financement de ces travaux : le tiers-financement.

Le tiers-financement est le mécanisme par lequel le propriétaire d'un ou plusieurs immeubles (copropriété, bailleur social, société privée...) confie la réalisation et le financement d'un projet de rénovation énergétique (isolation des façades, ravalement, changement du système de chauffage, ...) à un tiers (une société de tiers-financement).

Pour exercer cette activité, le tiers doit respecter plusieurs conditions comme posséder un capital minimum de deux millions d'euros et avoir obtenu l'autorisation de l'Autorité de contrôle prudentiel et de régulation (ACPR). Les règles de gestion et de fonctionnement des sociétés de tiers-financement ainsi que les conditions d'exercice de cette activité sont précisées par le décret et l'arrêté du 25 novembre 2015.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-36*

## CEE « Précarité énergétique »

(décrets n° 2015-1825 et n° 2015-1823 du 30.12.15 : JO du 31.12.15 / arrêtés DEVR1525965A et DEVR1525961A du 30.12.15 : JO du 31.12.15 / arrêté du 22.12.15 : JO du 3.1.16)

L'article 30 de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (*cf. Analyse juridique n° 2015-26*) a réformé le dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE) créé par la loi du 13 juillet 2005, pour la troisième période d'obligations (2015-2017). Il a notamment prévu de nouvelles obligations d'économies d'énergies à réaliser au bénéfice des ménages en situation de précarité énergétique. Deux décrets et deux arrêtés du 30 décembre 2015 ainsi qu'un arrêté du 22 décembre 2015 précisent les modalités d'application des CEE issus de la réforme.

Ainsi, le premier décret « définit les modalités de répartition des obligations d'économies d'énergie imposées aux fournisseurs d'énergie dont les ventes annuelles sont supérieures à un seuil pour la troisième période d'obligations (2015-2017) et précise le mode de calcul des obligations d'économies d'énergie spécifiques au bénéfice des ménages en situation de précarité énergétique ». Le mode de calcul des pénalités en cas de non-respect des objectifs est également fixé à l'article 18 du décret.

Le second décret porte quant à lui sur la codification de la partie réglementaire du Code de l'énergie et modifie les dispositions applicables au dispositif des CEE. Il prévoit notamment des modalités particulières d'identification des CEE délivrés pour des opérations réalisées au bénéfice des ménages en situation de précarité énergétique.

De plus, le premier arrêté modifie l'arrêté du 29 décembre 2014 et définit les opérations pouvant donner lieu à délivrance de CEE au bénéfice des ménages en situation de précarité énergétique. Il précise ainsi les plafonds de ressources permettant de distinguer le ménage en situation de précarité énergétique du ménage en situation de grande précarité énergétique (arrêté du 29.12.14 : art. 3-1 nouveau). Les revenus à prendre en compte correspondent au revenu fiscal de référence de l'année N-2.

Afin de prendre en compte l'obligation d'économies d'énergie au bénéfice des ménages en situation de précarité énergétique, le deuxième arrêté modifie quant à lui celui du 4 septembre 2014 fixant la composition du dossier de demande de délivrance de CEE pour la troisième période d'obligations (2015-2017) ainsi que les documents que doivent archiver les demandeurs.

Enfin, le dernier arrêté publié le 3 janvier 2016 complète l'arrêté du 22 décembre 2014 définissant les opérations standardisées d'économies d'énergie pour les actions les plus fréquemment réalisées. Des fiches sont associées à ces opérations et déterminent les forfaits d'économies d'énergie correspondants ainsi que, pour chaque fiche, la liste des éléments d'une demande de CEE et les documents à archiver par le demandeur. Le présent arrêté prévoit ainsi 12 fiches d'opérations standardisées supplémentaires applicables aux opérations engagées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015 et à toutes les opérations standardisées d'économies d'énergie faisant l'objet selon le cas d'une demande de CEE à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 ou du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

### Taux de l'intérêt légal pour le 1<sup>er</sup> semestre 2016

(arrêté du 23.12.15 : JO du 27.12.15)

Les taux de l'intérêt légal pour le 1<sup>er</sup> semestre 2016, fixés par un arrêté du 23 décembre 2015 sont respectivement de :

- 4,54 % (au lieu de 4,29 % pour le second semestre 2015) pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels ;
- 1,01 % (au lieu de 0,99 % pour le second semestre 2015) pour les autres cas.

Ces taux s'appliquent jusqu'au 30 juin 2016.

### Crédit immobilier : composition et calcul du TEG / facilités de paiement

(Cass. Civ I : 17.6.15)

Dans un arrêt publié, la Cour de cassation confirme deux solutions en matière de crédit immobilier.

En premier lieu, les intérêts intercalaires (correspondant, le cas échéant, aux intérêts dus entre le premier déblocage de fonds et le début d'amortissement du prêt) doivent être pris en compte dans le calcul du TEG. En l'espèce, s'appuyant sur la clause du contrat de prêt qui excluait ces frais du calcul du TEG, les juges du fond avaient validé le calcul du TEG effectué par l'établissement prêteur.

Visant l'article L.313.1 du Code de la consommation relatif à la détermination du taux effectif global, la décision est censurée par la Cour de cassation. Les intérêts dus au titre de la période précédant l'amortissement du prêt (appelée notamment période d'anticipation, période de franchise ou période de préfinancement selon les offres de prêts) font nécessairement partie du TEG. Pour mémoire, la première chambre de la Cour de cassation s'était déjà prononcée en ce sens en rejetant l'argument selon lequel ces frais n'étaient pas déterminables à la date du contrat de prêt. Dès lors que le contrat prévoit la période de préfinancement, le montant de ces frais est déterminable (Cass. Civ I : 16.4.15).

En second lieu, la Cour de cassation rappelle que le calcul du taux d'intérêt du prêt doit être fait sur la base d'une année civile de 365 ou 366 jours (pour les années bissextiles) et non sur la base de 360 jours selon l'usage bancaire. Cette position avait été énoncée au terme d'un revirement jurisprudentiel en 2013 (Cass. Civ I : 19.6.13).

Enfin, l'arrêt précise également qu'une facilité de paiement consistant à un report de certaines échéances à la fin du prêt n'est pas assimilable à une renégociation de prêt. En conséquence, la mise en place d'un avenant respectant les prescriptions de l'article L.312-14-1 du Code de la consommation ne s'impose pas à l'établissement prêteur.

### Crédit immobilier : remboursement anticipé de prêt et dispense des pénalités

(Cass. Civ I : 17.6.15)

La Cour de cassation se prononce, dans un arrêt publié, sur la disposition introduite par le législateur en 1999 supprimant la possibilité pour le prêteur de percevoir une indemnité de remboursement anticipé dans les trois cas (concernant l'emprunteur ou son conjoint) suivants :

- vente de l'immeuble suite au changement du lieu d'activité professionnelle ;
- décès ;
- cessation forcée de l'activité professionnelle.

Pour ouvrir droit à une dispense du paiement des indemnités de remboursement anticipé, le motif tenant au licenciement de l'emprunteur doit être avéré. En revanche, la Cour de cassation énonce que le prêteur ne peut exiger que cette motivation soit exclusive. En l'espèce, il est jugé que l'emprunteur qui renégocie son prêt à des conditions plus avantageuses, ne se prive pas, pour autant du bénéfice de la disposition du Code de la consommation (L.312-21).

### PC/PAS : taux maxima depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2015

(avis SGFGAS n° 64 du 1.12.15)

Le taux de référence à prendre en compte pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés est fixé à 0,95 % au lieu de 1,10 % depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2015. Compte tenu des marges applicables, les taux maxima des PC ordinaires et des PAS

(Métropole et DOM) s'établissent ainsi :

	PC Ordinaires, PAS Métropole et DOM
Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)	
Prêts < 12 ans	3,25 %
Prêts > 12 ans et < 15 ans	3,45 %
Prêts > 15 ans et < 20 ans	3,60 %
Prêts > 20 ans	3,70 %
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)	3,25 %

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

## Fiscalité

### Aménagement du régime de paiement fractionné ou différé des droits d'enregistrement et de la taxe sur la publicité foncière

(décret n° 2015-1548 du 27.11.15 : JO du 29.11.15)

Le Code général des impôts (CGI) prévoit un principe de paiement des droits et taxes préalable à l'accomplissement de l'enregistrement et de la publicité foncière (CGI : art. 1701). Ce principe connaît toutefois des exceptions avec le régime du paiement différé ou fractionné des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière (CGI : art. 1717). Le bénéfice de ce régime, qui s'applique notamment aux droits et taxes exigibles en raison des mutations par décès, est subordonné à la constitution de garanties par les héritiers ou donataires. Le présent décret assouplit les conditions de constitution des garanties en allongeant tout d'abord de trois à quatre mois le délai dont disposent les redevables sollicitant un crédit de paiement différé ou fractionné pour constituer une garantie de nature à assurer le recouvrement de la créance du Trésor. Entré en vigueur le 30 novembre 2015, il prévoit en outre un élargissement des garanties pouvant être acceptées, dont la liste était auparavant limitée aux seuls sûretés réelles et engagements de caution solidaire.

### Actualisation pour 2016 des tarifs relatifs à la taxe d'aménagement

(arrêté du 6.11.15 : JO du 14.11.15)

La valeur forfaitaire par mètre carré permettant le calcul

de la taxe d'aménagement est mise à jour chaque année au 1<sup>er</sup> janvier : en 2016, la valeur au mètre carré de surface de construction s'établit à 701 € hors Île-de-France (705 € en 2015) et à 795 € en Île-de-France (799 € en 2015).

### Régime des achats et reventes

(Cass. Com : 7.7.15)

Les acquisitions d'immeubles réalisées par un consommateur final, c'est-à-dire une personne qui n'agit pas en tant qu'assujetti à la TVA, sont soumises aux droits de mutation à titre onéreux. En revanche, lorsque l'opération s'inscrit dans un processus économique d'intermédiation ou de production immobilière, l'acquéreur peut bénéficier d'un régime d'exonération, à la condition qu'il s'engage à revendre dans un certain délai (CGI : art. 1115). De principe, le délai pour revendre est de cinq ans (quatre ans auparavant). Il est réduit à deux ans pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant un droit de préemption des occupants (loi du 31.12.15 : art. 10 ou loi du 6.7.89 : art. 15). Dans cet arrêt, la Cour de cassation précise cette dernière condition : lorsque la revente porte sur des lots libres de toute occupation, aucun droit de préemption ne peut être déclenché. En conséquence, l'acquéreur n'a pas à s'engager à revendre dans un délai de deux ans. Pour bénéficier de l'exonération fiscale, il doit s'engager sur le délai de principe : cinq ans (quatre ans auparavant).

## Location

### Extinction progressive du dispositif GRL

(décret n° 2015-1654 du 11.12.15 : JO du 13.12.15)

La Convention quinquennale 2015-2019 entre l'État et l'UESL - Action Logement du 2 décembre 2014 (art. 2.2.3.2) prévoit le remplacement de la Garantie des risques locatifs (GRL) par un nouveau dispositif de sécurisation locative à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 (dispositif « Visale »). En conséquence, les conventions GRL conclues entre l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL) et les assureurs ont été

résiliées avec effet au 31 décembre 2015. La résiliation de ces conventions entraîne l'impossibilité pour les assureurs, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, de poursuivre la distribution de contrats GRL, soit par de nouvelles souscriptions, soit par reconduction des contrats en cours. Le présent décret aménage des dispositions transitoires pour permettre une extinction progressive du dispositif GRL. Il autorise les assureurs à reconduire pour une année supplémentaire l'ensemble des contrats GRL en cours. Cette reconduction temporaire s'opère par une

modification du cahier des charges du dispositif GRL, pour autoriser la signature d'un avenant aux conventions passées entre l'APAGL et les assureurs. Les conventions qui auront fait l'objet d'un tel avenant seront résiliées au 31 décembre 2016.

À noter qu'en application de la [convention quinquennale 2015-2019 entre l'État et l'UESL - Action Logement](#) du 2 décembre 2014 (art. 2.2.3.2), un nouveau dispositif de sécurisation du logement privé, dénommé « Visale » (visa pour le logement et l'emploi), sera mis en œuvre prochainement. Il visera à faciliter l'accès à l'emploi par l'accès au logement dans le parc privé, pour certaines catégories de ménages rencontrant des difficultés à se loger.

### Plafonds de ressources pour l'accès à un logement locatif HLM

(arrêté du 22.12.15 : JO du 26.12.15)

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs HLM sont revalorisés au 1<sup>er</sup> janvier 2016 de 0,02 %, en tenant compte de la variation de l'Indice de référence des loyers du troisième trimestre 2015.

Ces plafonds de ressources concernent également le conventionnement social et très social Anah (CCH : L.321.8). Par ailleurs, les plafonds du Prêt locatif social (PLS) et du Prêt locatif intermédiaire (PLI) sont calculés à partir des plafonds du Prêt locatif à usage social (PLUS).

Le montant des ressources à prendre en considération pour l'attribution d'un logement HLM est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'année n-2, soit 2014 pour 2016. Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année n-1 ou des revenus des 12 derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10 % par rapport à ceux de l'année n-2.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2009-09*

### Non décence du logement et paiement des loyers

(Cass. Civ III : 17.12.15)

Le bailleur est tenu de mettre à disposition du locataire un logement décent (loi du 6.7.89 : art. 6). Les caractéristiques de la décence sont définies par le décret du 30 janvier 2002. Selon ce texte, le logement doit, notamment, disposer d'au moins une pièce principale ayant une surface habitable au moins égale à 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m<sup>3</sup>. La Cour de cassation rappelle qu'un Règlement sanitaire départemental (RSD) peut imposer des normes plus rigoureuses. En l'espèce, il est fait application du RSD des Hauts-de-Seine selon lequel la superficie du logement doit être calculée sans prise en compte des salles de bains ou de toilettes et des parties formant dégagement. Le logement loué avait donc une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup> au titre du RSD ; il ne répondait pas aux règles d'habitabilité.

La Cour en déduit que le locataire est autorisé à suspendre le paiement des loyers.

### Congé pour vente et honoraires des intermédiaires

(Cass. Civ III : 8.10.15)

Le congé pour vente délivré par le bailleur doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire, qui bénéficie alors d'un droit de préemption (loi du 6.7.89 : art. 15). La Cour de cassation rappelle que le locataire, titulaire du droit de préemption, qui accepte l'offre de vente du bien qu'il occupe ne peut se voir imposer le paiement d'une commission renchérissant le prix du bien (dans le même sens, cf. Cass. Civ III : 3.7.13, n° 12-19442 et Cass. Civ I : 14.6.88, n° 89-17557). En effet, l'exercice par un locataire de son droit de préemption ne peut être assimilé à la présentation d'un acquéreur par un intermédiaire, mandaté par le propriétaire. En conséquence, le congé pour vente, qui vaut offre de vente au profit du locataire, doit mentionner un prix de vente sans inclure d'honoraires, à peine de nullité. Toutefois, pour prononcer cette nullité, la preuve d'un grief est nécessaire (Code de procédure civile : art. 114). En l'espèce, le prix demandé comprenait cette commission mais la Cour de Cassation considère que cela était sans incidence sur l'exercice du droit de préemption du locataire, et n'entraîne pas la nullité du congé pour vente. En effet, le locataire, après avoir accepté l'offre de vente, a proposé d'acquiescer le bien à un prix très inférieur allant au-delà de la déduction de la commission, ce qui traduit qu'il a pu exercer son droit et qu'il n'a subi aucun préjudice.

### Conditions de validité de la vente en bloc

(Cass. Civ III : 12.11.15)

La vente en bloc, c'est-à-dire dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou mixte de plus de cinq logements, est réglementée (loi du 31.12.75 : art. 10-1). Préalablement à la vente, le propriétaire a le choix entre deux démarches : soit il obtient de l'acquéreur un engagement de proroger les baux d'habitation en cours, afin de permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer de son logement pour six ans à compter de la signature de l'acte ; soit il fait bénéficier les locataires et occupants d'un droit de préemption. Lorsque l'acquéreur s'engage à proroger les baux en cours, l'acte authentique de vente doit contenir la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation de bail. En l'espèce, la difficulté tenait au fait que l'acte de vente ne contenait pas cette liste, mais se limitait à préciser que la liste était annexée. Pour la Cour de cassation, la vente est régulière dès lors que, dans l'acte authentique, l'acquéreur s'est engagé irrévocablement à l'égard de tous les titulaires de baux à usage d'habitation en cours à la date de la vente à proroger leur bail et que la liste des locataires concernés a

été régulièrement annexée à cet acte dont elle fait partie intégrante.

### Divorce et cotitularité du bail

(Cass. Civ III : 22.10.15)

Les époux sont réputés co-titulaires du bail (sans caractère professionnel ou commercial), dès lors que le logement sert effectivement à l'habitation des deux époux et ce, quel que soit leur régime matrimonial et même si le bail a été conclu avant le mariage (Code civil : art. 1751, al. 1). Par l'effet du mariage, les époux sont solidairement tenus du paiement des loyers (Code civil : art. 220). En cas de divorce, le droit au bail peut être attribué, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause, par le juge du divorce, à l'un des époux, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l'autre époux (Code civil : 1751, al.2). L'attribution judiciaire du bail à l'un des époux met ainsi un terme à la co-titularité légale. De façon constante, la jurisprudence précise que la transcription du jugement du divorce aux registres de l'état civil met également fin à la solidarité légale (Cass. Civ I : 13.10.92, n° 90-18404 ; Cass. Civ III : 2.2.00, n° 97-18924). Dans cet arrêt, la Cour de cassation ajoute qu'en présence d'une clause de solidarité au bail, la solidarité conventionnelle cesse au même moment. À compter de la transcription du jugement du divorce, seul l'époux attributaire du bail est tenu au paiement des loyers.

### Transformation de locaux loués et accord du propriétaire

(Cass. Civ III : 8.10.15)

Le locataire ne doit pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire (loi du 6.7.89 : art. 7 f). En cas de transformations effectuées dans le logement sans l'accord du bailleur, deux situations sont possibles : soit elles mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur peut alors exiger une remise en état immédiate et aux frais du locataire. Si ce n'est pas le cas, le bailleur doit attendre le départ du locataire, il pourra alors exiger une remise en état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Dans cet arrêt, le bailleur demandait, en cours de bail, la remise en état du logement à la suite de l'édification par le locataire d'un local maçonné à l'extérieur du bâtiment destiné à abriter des bouteilles de gaz (local empiétant sur les parties communes extérieures). Sa demande est rejetée par les juges du fond au motif que la remise en état ne peut être imposée qu'à l'expiration du bail, sauf en cas de péril. Leur décision est cassée par la Cour de cassation, qui énonce que la construction par le locataire d'un local sur les parties communes de l'immeuble ne constitue pas une

transformation des locaux au sens de l'article 7 f de la loi du 6 juillet 1989 : il est donc possible de demander la remise en état à tout moment.

### Réclamation des charges locatives et prescription

(Cass. Civ III : 8.10.15 ; Rép. Min n° 66010 : JO AN du 3.11.15)

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions ; elles doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle (loi du 6.7.89 : art. 23). L'absence de régularisation annuelle des charges n'interdit pas au bailleur de demander le paiement des sommes dues à ce titre en fin de bail, mais il doit agir dans la limite de la prescription. La réponse ministérielle n° 66010 rappelle que la loi ALUR du 24 mars 2014 a ramené le délai de prescription applicable à trois ans (loi du 6.7.89 : art. 7-1 - auparavant, le délai était de cinq ans, cf. Code civil : art. 2224 - Cass. Civ III : 27.5.03, n° 02-12253). Depuis la date d'entrée en vigueur de la loi ALUR (27 mars 2014), le bailleur dispose d'un délai de trois ans à compter de la date d'exigibilité des charges pour en réclamer le paiement.

En l'espèce, l'action en réclamation des charges impayées était intentée dans la limite du délai de prescription ; elle est donc jugée recevable. Toutefois, les juges constatent un différentiel important entre la provision mensuelle sur charges (100 € par mois) et la réalité des charges effectivement dues (2 373,44 € en 2007 et 2 596,18 € en 2008). En ne prévenant pas le locataire de cette différence à défaut de régularisation, le bailleur a commis une faute préjudiciable au locataire. N'ayant pas connaissance du surcoût, il n'a pu résilier le bail. En conséquence, le bailleur est condamné au paiement de dommages-intérêts, qui se compensent avec les sommes dues au titre de la régularisation des charges. Dans un précédent arrêt, il avait été jugé que la réclamation tardive de charges, de plus du triple de la somme provisionnée, était juridiquement recevable, mais déloyale et brutale et, en cela, caractéristique d'une faute contractuelle (Cass. Civ III : 21.3.12, n° 11-14174). Ces deux arrêts marquent un pas vers l'exigence de proportionnalité dans la réclamation des charges. Toutefois, leur portée semble devoir être à relativiser et limitée à des circonstances particulières. En effet, dans un arrêt du 2 décembre 2014, la Cour de cassation a rappelé que « si la règle selon laquelle les conventions doivent être exécutées de bonne foi permet au juge de sanctionner l'usage déloyal d'une prérogative contractuelle, elle ne l'autorise pas à porter atteinte à la substance même des droits et obligations légalement convenus entre les parties ». Sur ce fondement, la Cour a cassé une décision du juge de proximité qui caractérisait une faute dans le fait d'appliquer « un rappel de charges brutal et des réparations démesurées » (Cass. Civ III : 2.12.14, n° 13-23988).



## Publics en difficulté

### Lutte contre l'habitat indigne / modulation et progressivité de l'astreinte administrative

(décret n° 2015-1608 du 7.12.15 : JO du 9.12.15)

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 : art. 79) crée une astreinte administrative à l'encontre des propriétaires de logements indignes ou exploitants d'hôtels meublés indécents pour les inciter à réaliser les mesures et les travaux prescrits par les mesures de police spéciales de lutte contre l'habitat indigne.

Cette disposition permet à l'autorité publique compétente (maire ou préfet ou président de l'EPCI) d'imposer au propriétaire la réalisation des mesures prescrites dans un délai fixé et de l'informer par le même acte que la non-réalisation des prescriptions dans le délai fixé, l'expose au paiement d'une astreinte.

À l'issue du délai fixé par l'arrêté, si les mesures n'ont pas été réalisées, une ultime mise en demeure est adressée au propriétaire pour qu'il les exécute dans un nouveau délai avant de faire réaliser d'office les travaux. Dans le même temps, sans attendre l'expiration de ce nouveau délai, l'autorité compétente peut prononcer par arrêté une astreinte par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Il s'agit d'une possibilité et non d'une obligation. Cette astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et s'applique jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits.

L'astreinte concerne les arrêtés d'insalubrité réparable (CSP : L.1331-26), de péril ordinaire (CCH : L.511-1), et ceux relatifs à la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (CCH : L.129-1) et des établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement (CCH : L.123-3).

Les procédures d'urgence (CSP : L.1331-26-1, CCH : L.511-3, CSP : L.1311-4) sont exclues du périmètre de l'astreinte. En effet, dans ces situations, les délais d'intervention sont courts et ces arrêtés ne comportent pas de mise en demeure complémentaire au-delà du délai initial imparti. La loi a fixé le plafond de l'astreinte à 1 000 € par jour de retard et par arrêté. Pour les immeubles en copropriété, elle est d'un montant maximal de 1 000 € par lot et par jour de retard (CCH : L.543-1).

Elle prévoit que l'astreinte doit être appliquée de façon progressive dans le temps et modulée, en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution. Le total des sommes demandées à un même propriétaire dans le cadre d'un même arrêté ne peut être supérieur à 50 000 € (montant maximum des sanctions pénales prévues aux articles L.1337-4 I du CSP, L.123-3-VI et L.511-6-I du CCH).

Des dispositions particulières sont instaurées lorsque l'arrêté concerne les parties communes d'un immeuble en copropriété (ALUR : art. 84 / CCH : L.543-1) ou lorsqu'il

concerne un immeuble en indivision (ALUR : art. 80 / CCH : L.541-2-1).

Le décret du 7 décembre 2015 vise à déterminer les conditions de sa modulation et de sa progressivité.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-34*

### Création d'un traitement automatisé de données à caractère personnel « COMDALO »

(arrêté du 2.11.15 : JO du 13.11.15)

L'arrêté du 2 novembre 2015 modifie celui du 24 juillet 2009 autorisant la création par le ministère du Logement d'un traitement automatisé de données à caractère personnel dénommé « DALO », et dorénavant « Commission DALO » (COMDALO). Il a pour finalités la gestion de l'ensemble de la procédure relative aux recours DALO, la mise en œuvre des décisions favorables des commissions de médiation ainsi que le suivi statistique de la mise en œuvre de ce droit.

Sont destinataires des données de « COMDALO » strictement nécessaires à l'exercice de leurs missions et dans la limite de leurs attributions, les membres des commissions de médiation et les personnels des administrations et organismes intervenant dans la mise en œuvre du DALO.

L'arrêté précise les nouvelles règles de conservation des données à caractère personnel et l'exercice des droits d'accès et de rectification auprès du secrétariat des commissions de médiation où la demande a été déposée. Le droit d'opposition n'est pas applicable.

Le traitement COMDALO fait l'objet d'une interconnexion avec les traitements de données à caractère personnel « Numéro unique » et « SYPLO ».

### Mise en œuvre des SIAO dans les départements

(circulaire du 17.12.15)

La circulaire du 17 décembre 2015 relative à la mise en œuvre des dispositions de l'article 30 de la loi ALUR relatif au Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) précise les modalités de mise en œuvre des SIAO à la suite du décret du 6 novembre 2015.

Pour rappel, les SIAO, créés par la circulaire du 8 avril 2010 afin de mettre en réseau, dans chaque département, le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile, ont été consolidés par la loi ALUR en leur donnant une base législative.

La présente circulaire a pour objet de détailler les missions du SIAO et de préciser qu'elles doivent être réalisées par un opérateur (personne morale) unique à l'échelle du département (CASF : L.345-2 et L.345-2-4). Elle précise que, tout en permettant les souplesses nécessaires à la prise en compte des réalités territoriales, il convient de mettre en place rapidement une



organisation commune à tous les départements, prenant la forme d'un SIAO unique couvrant le volet urgence et le volet insertion/logement accompagné et gérant le service d'appel téléphonique « 115 ».

Cette circulaire précise les modalités par lesquelles le préfet de département conclut une convention avec la personne morale chargée du SIAO et portant sur l'ensemble de ses missions après concertation avec les acteurs locaux (CASF : L.345-2-5). Cette convention comporte, outre les engagements de la personne morale en matière d'objectifs et d'information du préfet, ceux en matière de coopération avec les SIAO d'autres départements, les modalités de suivi de cette activité et de participation à la gouvernance des personnes prises en charge, ainsi que les financements accordés par l'État. Le cas échéant, elle prévoit les modalités d'organisation spécifiques liées au territoire. L'existence d'antennes infra-départementales du SIAO (des relais ou antennes géographiquement distincts assurant les missions du SIAO sur une partie du territoire départemental) est admise. Cependant, elles ne devront pas constituer des personnes morales distinctes du SIAO départemental et ne bénéficieront pas de convention de financement propre. Les règles générales auxquelles doivent obéir ces conventions ont été précisées par le décret n° 2015-1446 du 6 novembre 2015 qui entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2016. En annexe, est disponible un modèle de convention pluriannuelle d'objectifs entre l'État et le SIAO.

Aucune forme juridique n'est prescrite pour la personne morale gestionnaire du SIAO (il peut s'agir d'une association, groupements de coopération, etc.).

Par ailleurs, la circulaire fixe les orientations dans le cadre desquelles les services de l'État assurent le pilotage effectif du SIAO en développant des partenariats avec les personnes morales chargées de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement des personnes, les bailleurs sociaux, les maîtres d'ouvrage d'insertion, les organismes exerçant des activités d'intermédiation locative, les gestionnaires de résidences sociales et les collectivités territoriales (en particuliers les conseils départementaux), dans l'objectif de favoriser l'accès au logement des personnes sans domicile.

## Notion de domicile et expulsion

(Cass. Civ III : 22.10.15)

Invoquant l'installation illicite de campements sur des terrains lui appartenant à proximité d'une bretelle de sortie du boulevard périphérique, le propriétaire avait assigné le ménage en expulsion. La décision du juge des référés autorisant cette expulsion a été contestée par les occupants, en se fondant sur l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme (CESDH), selon lequel « Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance ».

La Cour de Cassation confirme la décision du juge des référés. Dès lors qu'il existe un danger imminent portant atteinte à la sécurité tant des usagers du boulevard périphérique que des requérants et de leur famille, la décision d'expulsion est justifiée.

## Surendettement et mauvaise foi du débiteur

(Cass. Civ II : 15.10.15)

La situation de surendettement des personnes physiques est caractérisée par l'impossibilité manifeste pour le débiteur de bonne foi de faire face à l'ensemble de ses dettes non professionnelles exigibles et à échoir (Code de la consommation : L.330-1). La bonne foi du débiteur est une condition de la recevabilité du dossier de surendettement. La Cour de cassation précise que l'appréciation de l'absence de bonne foi du débiteur ne peut conduire à une recevabilité partielle de sa demande. En l'espèce, le juge du fond avait déclaré recevable une demande de traitement d'une situation de surendettement (liée notamment à des crédits à la consommation), mais exclu de la procédure une dette fiscale, au motif que celle-ci avait pour origine un trafic de stupéfiants et que la mauvaise foi était établie par la nature même des faits à l'origine de la dette. Cette décision est cassée par la Cour de cassation : le juge ne peut retenir la mauvaise foi pour une partie des dettes et prononcer la recevabilité partielle de la demande à propos d'une autre partie de l'endettement. En outre, dans cet arrêt, la Cour rappelle que, lorsque le dossier de surendettement est présenté par un couple, la situation de chacun des époux doit être appréciée individuellement (cf. déjà Cass. Civ II : 13.5.15, n° 14-13117).

## Contrats

### Sociétés d'habitat participatif : modalités de fonctionnement

(décret n° 2015-1725 du 21.12.15 : JO du 23.12.15)

Le décret du 21 décembre 2015, pris en application de l'article L.200-11 du Code de la construction et de l'habitation, précise successivement les modalités de fonctionnement communes aux deux nouvelles sociétés d'habitat participatif et celles propres à chaque type de

société. 18 nouveaux articles sont créés dans la partie réglementaire du Code de la construction et de l'habitation.

Au titre des dispositions communes, sont notamment définis les cas de dérogation à la condition d'occupation du logement à titre de résidence principale par l'associé, les mentions des conventions d'occupation temporaire, les modalités de l'accès de tiers non associés aux services

et aux activités des sociétés, la notion d'achèvement de l'immeuble.

Au titre des dispositions spécifiques, sont notamment précisées la durée maximale de la dérogation d'occupation du logement et de la convention d'occupation temporaire, le montant des provisions (pour les sociétés coopératives), ainsi que les modalités de mise en vente publique des parts de l'associé en cas de défaillance dans le paiement des appels de fonds (pour les sociétés d'attribution et d'autopromotion).

Pour mémoire, sont également prévus trois autres décrets relatifs à la nature et aux modalités de la garantie financière d'achèvement de l'immeuble, à l'apport en industrie, à la révision coopérative.

### Loi Carrez : interruption du délai d'action par un référé expertise

(Cass. Civ III : 12.11.15)

En cas d'erreur de mesurage d'un lot de copropriété, l'action en diminution du prix doit être intentée dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance (loi du 10.7.65 : art. 46). En outre, une demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription (Code civil : art. 2241 – ancien article 2244).

Dans le cas de la vente de plusieurs lots de copropriété d'une superficie de 490,14 m<sup>2</sup>, une SCI avait saisi le juge des référés d'une demande en désignation d'un expert pour établir la surface de l'ensemble des lots vendus.

La Cour de cassation précise que le délai d'un an, prévu par l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 pour engager l'action en diminution du prix de vente, est interrompu par une assignation en référé expertise, alors que la Cour d'appel avait déclaré l'action de la SCI irrecevable. En effet, selon les juges du fond, l'assignation en référé n'avait pas eu pour effet de suspendre ou d'interrompre le délai d'un an.

### Action en diminution de prix : fondement de l'action en copropriété

(Cass. Civ III : 26.11.15)

Toute promesse de vente ou d'achat et tout contrat

portant sur la vente d'un lot de copropriété doit mentionner la superficie de la partie privative (dite « surface Carrez »). Lorsque la superficie réelle est inférieure de plus de 5 % à celle exprimée dans l'acte, l'acquéreur peut demander une diminution du prix proportionnelle (loi du 10.7.65 : art. 46).

Dans cet arrêt, la Cour de cassation précise que seules les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 (art. 46) régissent cette action, celle fondée sur le droit commun de l'obligation de délivrance n'étant pas recevable (CC : art. 1604).

### Qualification du contrat de maîtrise d'œuvre

(Cass. Civ III : 15.9.15)

Le contrat de maîtrise d'œuvre n'est pas défini par la loi. Toutefois, la Cour de cassation en rappelle les éléments caractéristiques. Selon la Cour, le contrat par lequel est confiée la mission de transmettre les attestations décennales des entreprises, d'assurer le contrôle technique, l'étude financière et la coordination des travaux pour un prix compris dans une enveloppe ne devant pas dépasser une certaine somme, doit être qualifié de contrat de maîtrise d'œuvre et non de simple mission de coordination. En conséquence, le maître d'œuvre est réputé constructeur de l'ouvrage (Code civil : art. 1792-1) et il est tenu de la garantie décennale.

### VEFA : date d'appréciation des éléments de validité du contrat

(Cass. Civ III : 30.9.15)

L'article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation liste les mentions devant figurer au contrat de vente d'immeuble à construire. Si le contrat ne comporte pas toutes les clauses obligatoires, l'acquéreur peut, avant l'achèvement des travaux, en demander l'annulation en justice. La Cour de cassation précise qu'en cas d'action en annulation du contrat, le juge doit se placer à la date de l'acte introductif d'instance pour vérifier les mentions obligatoires et, notamment, l'existence de la garantie d'achèvement.

## Copropriété

### Information des occupants sur l'exécution des décisions d'assemblées générales

(décret n° 2015-1681 du 15.12.15 : JO du 17.12.15)

Le syndic est tenu d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale (loi du 10.7.65 : art. 18 I). Les modalités d'information des occupants sont définies par le décret du 15 décembre 2015.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-35*

### Modalités de consultation des justificatifs de charges par les propriétaires avant l'assemblée générale

(décret n° 2015-1907 du 30.12.15 : JO du 31.12.15)

Les copropriétaires se réunissent au moins une fois par an au cours d'une Assemblée générale (AG) afin notamment d'approuver les dépenses de fonctionnement réalisées par le syndic lors du dernier exercice comptable et voter un nouveau budget prévisionnel pour l'année à venir.

Avant la tenue de cette réunion, les copropriétaires ont la possibilité de consulter auprès du syndic tous les

justificatifs des dépenses réalisées par le syndic pour administrer l'immeuble et en assurer la conservation et l'entretien (loi du 10.7.65 : art. 18-1).

Les modalités de consultation de ces documents sont précisées par le décret du 30 décembre 2015 (auparavant, ces règles étaient fixées par les copropriétaires réunis en assemblée générale).

La possibilité de consulter les justificatifs de charges concerne les AG appelées à connaître des comptes notifiées aux copropriétaires à partir du 1<sup>er</sup> avril 2016.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-03*

### Résiliation des contrats dans le cadre de la loi Chatel : application aux syndicats de copropriétaires

(Cass. Civ I n° 14-20760 et n° 14-21873 : 25.11.15)

Les contrats de prestations de services contiennent généralement une clause de tacite reconduction.

Sauf dénonciation selon le délai prévu contractuellement, le contrat se poursuit pour une nouvelle période. Depuis 2005, afin de permettre de résilier plus facilement ce type de contrat, le Code de la consommation met à la charge du professionnel une obligation d'information des consommateurs et des non-professionnels (notion ajoutée par la loi « Chatel II » du 3 janvier 2008). Le prestataire de services doit informer son cocontractant par écrit, au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant le terme de la période autorisant le rejet de la reconduction, de la possibilité de ne pas reconduire le contrat qu'il a conclu avec une clause de tacite reconduction (Code de la consommation : L.136-1). A défaut, la résiliation devient possible à tout moment.

Précédemment, la Cour de cassation a jugé que les personnes morales ne sont pas exclues de la catégorie des non-professionnels bénéficiant des dispositions protectrices du Code de la consommation dans sa rédaction issue de la loi du 3 janvier 2008. En l'espèce, la solution était retenue pour un syndicat de copropriétaires (Cass. Civ I : 23.6.11).

Par deux arrêts publiés du 25 novembre 2015, la Cour de cassation apporte des précisions à la solution retenue depuis 2011.

En premier lieu, le fait que le syndicat des copropriétaires soit représenté par un syndic professionnel ne lui fait pas perdre sa qualité de non-professionnel (pourvoi n° 14-20760).

En second lieu, la disposition du Code de la consommation n'exige pas que le syndic soit dûment mandaté par le syndicat des copropriétaires pour se prévaloir de la protection offerte, par le Code de la consommation, aux consommateurs et non-professionnels (pourvoi n° 14-21873).

Pour mémoire, la résiliation intervenant dans ce cadre prend effet à la date à laquelle elle est exercée et non rétroactivement à la date de tacite reconduction (Cass. Civ I : 10.4.13). De plus, la loi relative à la consommation du 17 mars 2014 a renforcé l'information des personnes sur trois aspects :

- l'information doit être individualisée (lettre nominative ou courrier électronique dédié) ;
- elle doit être délivrée dans des termes clairs et compréhensibles et mentionner, dans un encadré apparent la date limite de résiliation ;
- les contrats concernés ces dispositions (ceux contenant une clause de tacite reconduction) doivent reproduire intégralement l'article L.136-1.

### Action individuelle et participation du syndicat

(Cass. Civ III : 8.7.15)

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demande qu'en défense, même contre certains copropriétaires. Il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble. En outre, tout copropriétaire peut exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic (loi du 10.7.15 : art.15). La Cour de cassation précise, dans l'hypothèse d'une copropriété dite « désorganisée », notamment lorsqu'elle est dépourvue de syndic, que les actions en justice des copropriétaires ayant trait aux parties communes de l'immeuble ne peuvent être exercées sans la participation du syndicat.

### Application de la prescription acquisitive pour une partie privative au profit de la copropriété

(Cass. Civ III : 8.10.15)

Il est possible, sous certaines conditions, de devenir propriétaire d'un bien à l'issue d'une période de détention de trente ans. Ce délai de prescription peut être réduit à dix ans au profit de celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un bien immobilier (Code civil : art. 2272).

Le bénéficiaire doit avoir occupé de manière paisible et continue le bien, s'être comporté, sans opposition et de manière publique, comme le propriétaire (paiement des charges, participation aux AG...).

Dans cet arrêt, la Cour de cassation précise qu'aucune disposition ne s'oppose à ce qu'un syndicat de copropriétaires devienne propriétaire d'un garage qualifié de partie privative par le règlement de copropriété en application de la prescription acquisitive. En l'espèce, l'interdiction d'imposer à un copropriétaire la transformation d'une partie privative en partie commune (loi du 10.7.65 : art. 26) ne s'oppose pas à l'application de la prescription acquisitive.

### Recouvrement d'impayés de charges par un tiers mandaté par le syndic

(Rép. Min n° 79285 : JO AN du 15.9.15)

Cette réponse ministérielle fait le point sur la possibilité pour les syndicats de faire appel à des sociétés spécialisées pour recouvrer les impayés de charges de copropriété. Pour « simplifier » la tâche des syndicats, des cabinets

spécialisés leur proposent la gestion des impayés en se substituant à eux via une autorisation obtenue en assemblée générale (AG).

La ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité rappelle que le recouvrement des charges impayées fait partie des missions propres du syndic (loi du 10.7.65 : art. 18) et qu'à ce titre, il n'est pas nécessaire qu'il détienne l'autorisation des copropriétaires réunis en AG (décret du 17.3.67 : art. 55).

Le syndic ne peut donc déléguer ce pouvoir à un tiers. Il doit personnellement mettre en œuvre les procédures et actions nécessaires au recouvrement.

En effet, le recouvrement ne constituant pas une prérogative de l'AG, aucun vote n'est nécessaire pour sa mise en œuvre et elle ne peut légalement déléguer une telle prérogative (loi du 10.7.65 : art. 18 IV). En conséquence, une société tierce ne peut recevoir de cessions de créances de la part du syndic.



## Qualité de l'habitat

### Pollution des sols : création des secteurs d'information sur les sols

(décret n° 2015-1353 du 26.10.15 : JO du 28.10.15)

La France compte près de 300 000 sols dont la pollution est potentielle et plus de 4 000 sols dont la pollution est avérée.

Compte tenu des risques sanitaires que ces terrains représentent, afin d'améliorer l'information du public sur les sites pollués, notamment celle de l'acquéreur ou du locataire, mais aussi de garantir la sécurité, l'environnement et la santé publique, la loi ALUR a instauré des Secteurs d'information sur les sols (SIS). Le décret du 26 octobre 2015 définit les modalités de mise en œuvre de ces secteurs.

Élaborés par l'État par l'intermédiaire des préfets, les SIS « comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesure de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement » (Code de l'environnement : L.125-6 I).

Les préfets devront établir une liste de ces différents sites avant le 1<sup>er</sup> janvier 2019, sur la base des données dont ils auront eu connaissance entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Cette liste sera révisée annuellement (Code de l'environnement : R.125-41 I).

Information des acquéreurs et locataires : dans des conditions que précise le décret, les SIS seront intégrés à l'État des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) afin d'assurer la bonne information des acquéreurs et locataires des terrains situés dans ces secteurs. Le vendeur ou le bailleur d'un terrain situé en SIS devra également en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire (Code de l'environnement : L.125-7) : il doit leur communiquer les informations rendues publiques par l'État ; l'acte de vente ou de location doit attester de l'accomplissement de cette formalité. À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander soit la résolution du contrat, soit la restitution d'une partie du prix de vente ou la réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la

réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. Ces obligations à la charge du vendeur ou du bailleur prennent effet à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département de l'arrêté de création du SIS (Code de l'environnement : R.125-27).

En outre, les SIS seront annexés aux documents d'urbanisme (PLU, document d'urbanisme en tenant lieu ou carte communale) (Code de l'environnement : R.125-46).

Enfin, l'article L.556-2 du Code de l'environnement modifié par la loi ALUR prévoit que pour les projets de construction et d'aménagement d'un terrain répertorié en SIS, le dossier de la demande d'autorisation d'urbanisme comprendra une étude de sols et l'attestation d'un bureau d'études certifié. Le décret précise le contenu de ces documents.

### Aide à la réception de la télévision hertzienne terrestre

(décret n° 2015-1500 du 19.11.15 : JO du 20.11.15)

Ce décret prévoit l'attribution d'une aide destinée à couvrir tout ou partie des frais engagés par les foyers dépendants de la réception hertzienne terrestre. Le but est d'assurer la continuité de la réception des services de télévision dans les zones géographiques où celle-ci sera affectée, à la suite des réaménagements de fréquences au profit des services mobiles. En immeuble collectif, cette aide peut couvrir tout ou partie des frais liés à la modification de l'installation collective de la réception hertzienne terrestre permettant d'assurer la continuité de réception des services de télévision des foyers en cause. Elle vise à prendre en charge, dans la limite du montant réellement engagé, tout moyen de réception des chaînes gratuites de la TNT : contribution à l'acquisition d'un équipement de réception satellitaire ou contribution aux frais d'abonnement à une offre payante de télévision (câble, satellite, ADSL ou fibre optique, etc.).

Le montant de l'aide est limité à 120 € par foyer pour l'adaptation de l'antenne si l'ensemble des services demeure disponible par cette voie et à 250 € si certains services ne peuvent plus être reçus.

## Accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles neufs

(décret n° 2015-1770 et arrêté du 24.12.15 : JO du 27.12.15)

La réglementation en matière d'accessibilité des logements collectifs et individuels neufs est modifiée par un décret et un arrêté du 24 décembre 2015. Ne sont pas concernés par ces mesures les maisons individuelles dont le propriétaire a directement ou par l'intermédiaire d'un professionnel de la construction, entrepris la construction ou la réhabilitation pour son propre usage.

Ce décret donne la possibilité aux maîtres d'ouvrage de recourir à des solutions d'effet équivalent aux dispositions techniques d'accessibilité pour autant qu'elles satisfassent aux objectifs d'accessibilité (art. 4 / CCH : R.111-18-2). Il introduit la possibilité pour l'acquéreur d'un logement neuf d'avoir recours à des travaux modificatifs, à sa demande, afin de permettre l'adaptation du logement à ses besoins. Cette possibilité est toutefois encadrée pour permettre l'adaptabilité future du logement par des travaux simples et pour garantir que le logement puisse être visité par une personne handicapée, quel que soit son handicap (art. 6 / CCH : R.111-18-6).

Le décret modifie également les règles applicables aux maisons individuelles pour favoriser la construction de logements superposés (art. 5 / CCH : R.111-18-5).

L'arrêté précise les modalités d'application des dispositions modifiées ou créées par le décret (CCH : R.111-18-1, R.111-18-2 et R.111-18-6). Les dispositions du décret sont applicables depuis le 28 décembre 2015 et celles de l'arrêté concerneront les projets de construction dont le permis de construire est déposé à compter du 1<sup>er</sup> avril 2016 (à l'exception de l'article 16 de l'arrêté sur les travaux modificatifs qui sont entrées en vigueur depuis le 28.12.15).

## CITE : modification des caractéristiques techniques des équipements, matériaux ou appareils

(arrêté du 30.12.15 : JO du 31.12.15)

Prorogé jusqu'au 31 décembre 2016 par l'article 106 de la loi de finances pour 2016, le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) a également fait l'objet d'aménagements, principalement entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016 (cf. [Analyse juridique n° 2015-38](#)).

Le présent arrêté, qui modifie l'article 18 bis de l'annexe IV du CGI, a tout d'abord pour objet de procéder aux adaptations des caractéristiques techniques des équipements, matériaux ou appareils éligibles au CITE, modifiés par la loi de finances pour 2016. S'agissant des chaudières à haute performance énergétique qui ont remplacé les chaudières à condensation depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les caractéristiques techniques exigées sont précisées selon que la puissance est inférieure ou supérieure à 70 kW (CGI : art. 18 bis de l'annexe IV, a du 2). De plus, pour les équipements « mixtes » intégrant un équipement de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et un équipement de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant l'énergie

solaire thermique, les plafonds de surface de capteurs solaires et de dépenses par mètre carré de capteurs solaires sont précisés au 1° du a du 3 de l'article précité.

Enfin, le présent arrêté modifie également les caractéristiques techniques des équipements et matériaux préexistants, en les rendant plus exigeants d'un point de vue énergétique. Ainsi, sont concernés les critères d'éligibilité des matériaux d'isolation thermique des parois opaques et vitrées, des systèmes de régulation de chauffage, des équipements de production de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie solaire, des équipements de chauffage ou de production d'eau chaude indépendants fonctionnant au bois ou autres biomasses et des pompes à chaleur.

## Éco-PTZ : assouplissement pour les rénovations menées au moment de l'acquisition et création de l'Éco-PTZ « Habiter Mieux »

(arrêté du 30.12.15 : JO du 31.12.15)

Outre sa prorogation jusqu'au 31 décembre 2018, l'Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ), qu'il soit accordé à titre individuel ou à un syndicat des copropriétaires, a fait l'objet de plusieurs aménagements dans le cadre de la loi de finances pour 2016 (cf. [Analyse juridique n° 2015-38](#)).

D'une part, pour faciliter le recours à l'Éco-PTZ, pour les offres émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, il est désormais permis à un emprunteur qui demande un Éco-PTZ concomitamment à la demande de prêt pour l'acquisition d'un logement à rénover (comme un PAS, PTZ, ...), de fournir le descriptif et le devis détaillés des travaux envisagés au plus tard à la date de versement du prêt (CCH : R.319-19). Cette mesure permet d'intégrer le financement des travaux de rénovation énergétique dans le financement global du projet d'acquisition.

D'autre part, le bénéfice de l'Éco-PTZ est étendu aux ménages qui réalisent des travaux d'amélioration de la performance énergétique ayant ouvert droit à une aide accordée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) au titre de la lutte contre la précarité énergétique. Il s'agit plus exactement des ménages bénéficiaires du programme « Habiter Mieux ». Ces derniers sont donc désormais éligibles de plein droit à l'Éco-PTZ, à titre complémentaire, si leur dossier a déjà été validé par l'Anah au titre du programme « Habiter Mieux ». Dans cette hypothèse, le ménage concerné est exonéré du respect de la condition d'ancienneté du logement liée à l'Éco-PTZ. Le présent arrêté précise le cadre réglementaire applicable à l'Éco-PTZ « Habiter Mieux » (CCH : R.319-35 à -43).

## Éco-PTZ : publication des formulaires 2016

(arrêtés ETL1524942A et ETL1529071A du 30.12.15 : JO du 31.12.15)

Les arrêtés publiés le 30 décembre 2015 et entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016 modifient les arrêtés du 30

mars 2009 et du 25 mai 2011. Ces derniers concernent respectivement les conditions d'application de l'Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ) en métropole et dans les DOM. La modification de ces textes consiste tout d'abord à poursuivre l'alignement, pour les offres de prêt émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, des critères techniques d'éligibilité de l'Éco-PTZ sur ceux du Crédit d'impôt pour la transition énergétique dit « CITE » (LF 2016 : art. 106 / arrêté du 30.12.15 modifiant l'article 18 bis de l'annexe IV du CGI). Des précisions sont également apportées s'agissant des exigences relatives à l'ampleur des travaux. Ainsi, la condition consistant à exiger la réalisation de travaux de rénovation énergétique sur une partie significative du logement ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'un Éco-PTZ attribué à un syndicat de copropriétaires, dit « Éco-PTZ copropriétés ».

De plus, ces arrêtés contiennent en annexe les nouveaux formulaires « devis » et « factures » à utiliser à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 (annexes 1 à 4 en métropole et 1 et 2 dans les DOM). Une disposition transitoire a toutefois été prévue. Ainsi, les critères d'éligibilité ainsi que les

formulaires 2015 prévus par l'arrêté du 30 mars 2009 dans sa version en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016 pourront être utilisés pour les offres d'Éco-PTZ émises jusqu'au 31 mars 2016.

Enfin, l'arrêté modifiant celui du 30 mars 2009 contient également en annexe deux nouveaux documents (annexes 5 et 6). Le premier document est le nouveau formulaire de demande d'un Éco-PTZ « Habiter Mieux » créé par l'article 108 de la loi de finances pour 2016 ([cf. Analyse juridique n° 2015-38](#)). Ce formulaire doit notamment indiquer le nom de l'opérateur de l'Anah accompagnant le ménage, le numéro d'identification de dossier attribué par l'Anah, ainsi que les montants de dépenses et de la subvention, ainsi que le montant du reste à charge finançable calculé en conséquence. Également issu des dispositions prévues dans la loi de finances pour 2016, le second document est le modèle d'attestation à établir par l'emprunteur pour le couplage d'un Éco-PTZ avec un prêt pour l'accession à la propriété d'un logement à rénover.



## Urbanisme

### Assouplissement des plans de prévention des risques technologiques

(ordonnance n° 2015-1324 du 22.10.15 : JO du 23.10.15)

La présente ordonnance introduit de nouvelles dispositions afin d'améliorer et simplifier l'élaboration et la mise en œuvre des Plans de prévention des risques technologiques (PPRT). Il est notamment créé une procédure de révision simplifiée des PPRT. Une précision concerne également les zones de prescription puisque les PPRT peuvent prescrire des mesures de protection des populations, qui doivent être prises par les propriétaires dans les délais que le plan détermine, contre les risques encourus, relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des installations et des voies de communication existants à la date d'approbation du plan. Concernant les logements des riverains des sites à risques, ces prescriptions peuvent porter sur la réalisation de travaux de protection, et doivent être réalisés dans un délai de huit ans (au lieu de cinq ans auparavant) à compter de l'approbation du plan, ou avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021 si le plan a été approuvé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 (Code de l'environnement : L.515-16-2). Enfin, c'est également dans ces délais que les travaux doivent être réalisés pour que ces riverains puissent bénéficier des contributions des collectivités et des industriels à l'origine du risque. La participation minimale, répartie en deux parts égales entre les industriels et les collectivités, est de 50 % du coût des diagnostics et travaux, sans pouvoir excéder 10 000 € par logement (Code de l'environnement : L.515-19).

### Modifications de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme

(décrets n° 2015-1782 et n° 2015-1783 du 28.12.15 : JO du 29.12.15)

Les décrets du 28 décembre 2015 relatifs à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme (CU) et à la modernisation du contenu du Plan local d'urbanisme (PLU) font suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I<sup>er</sup> du CU. Ils visent à recodifier à droit constant les dispositions relatives au CU pour les mettre en conformité avec la loi ALUR, la loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises, la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt et l'ordonnance du 19 décembre 2014 portant diverses mesures relatives à la création de la métropole de Lyon. Par ailleurs, le décret n° 2015-1782 publié le même jour modifie plusieurs dispositions de la partie réglementaire du CU. La majorité de ces dispositions est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Dans le titre I<sup>er</sup> du CU, un chapitre V est ajouté concernant le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles. Ces derniers constituent un outil dédié aux départements afin de protéger les espaces ayant un caractère fragile.

Il vise à apporter des précisions relatives à la concertation en modifiant les articles R.300-1 à R.300-3 du CU. Il prévoit notamment un délai de vingt et un jour à la fin de la procédure pour transmettre au maître d'ouvrage le bilan de la concertation. Le maître de l'ouvrage explique

ensuite comment il a pris en compte les observations et propositions issues du bilan

L'article R.423-24 majore d'un mois le délai d'instruction des projets soumis à permis de construire et à permis d'aménager dans certains cas, notamment lorsqu'ils se situent « dans un secteur sauvegardé », lors « d'une mise à disposition du public en application de l'article L.300-2 ou du quatrième alinéa du 1° du I de l'article L.123-2 du code de l'environnement » et si la décision relève d'une dérogation. En effet, il est possible de déroger aux règles du PLU afin de réaliser des travaux nécessaires pour une personne handicapée (CU : 3° de l'article L.152-4) ou si la commune est située en zone tendue, en dérogeant aux règles relatives au gabarit et à la densité pour les constructions destinées à l'habitation (CU : 1° de l'article 152-6 / cf. [Analyse juridique n° 2013-23](#)).

L'article R.621-94 du Code du patrimoine est également modifié : dans un périmètre classé monument historique, l'avis de l'organe délibérant de la collectivité territoriale compétente est nécessaire pour l'élaboration ainsi que la révision de la carte communale.

Concernant le règlement du PLU, la recodification a permis d'intégrer plus de souplesse dans son contenu afin de favoriser l'urbanisme de projet. Ainsi, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 permet l'utilisation de représentations seulement graphiques. Les règles peuvent être formulées de manière qualitative si le résultat est défini « de façon précise et vérifiable » (CU : R.151-12) tout en pouvant s'adapter aux situations locales (CU : R.151-13) à travers des règles alternatives. En outre, des outils sont instaurés pour renforcer la mixité sociale et fonctionnelle à travers une diversité des destinations et sous-destinations, de définir des « règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions » ou de majorer le volume constructible en lien avec l'emprise au sol et la hauteur des constructions d'habitation dans les zones urbaines (CU : R.151-37).

Le texte prévoit également une évolution du nombre de « destinations de construction » : elles passent de neuf à cinq (CU : R.121-27) et sont plus fines avec 21 sous-destinations, parmi lesquelles figurent notamment deux destinations logement et hébergement au sein de la destination habitation (CU : R.151-28). Les définitions et le contenu des sous-destinations seront précisés par arrêté ministériel.

Par ailleurs, un lexique national d'urbanisme relatif aux termes du RNU a été instauré dans un objectif de clarification (CU : R.111-11). Ainsi, l'ensemble de la réforme du PLU sera effective lors de la prochaine révision générale du PLU, ou lors d'une élaboration postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Plus spécifiquement, la disposition relative au PLU tenant lieu de PLH (CU : R.151-54) s'applique pour un PLU en élaboration ou en révision porté par un EPCI avant la date du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## Pérennisation et assouplissement de l'allongement de la durée de validité des autorisations d'urbanisme

(décret n° 2016-6 du 5.1.16 : JO du 6.1.16)

Le décret du 29 décembre 2014 (JO du 30.12.14) avait prorogé temporairement de deux à trois ans le délai de validité des permis de construire, des permis d'aménager, des permis de démolir et des décisions de non-opposition à une déclaration préalable. Cette mesure s'appliquait aux autorisations d'urbanisme délivrées au plus tard le 31 décembre 2015.

Le présent décret pérennise tout d'abord la durée de validité fixée à trois ans des autorisations d'urbanisme délivrées depuis le 7 janvier 2016 (CU : R.424-17, -18 et -20). Des dispositions transitoires ont été prévues puisque cet allongement s'applique également aux autorisations en cours de validité au 6 janvier 2016. De plus, celles ayant fait l'objet d'une demande de prorogation (CU : art. R.424-21 à -23) ou d'une majoration (décret du 29.12.14 : art. 2) avant son entrée en vigueur sont elles-mêmes majorées d'un an.

Par ailleurs, depuis le 7 janvier 2016, le délai de validité des autorisations d'urbanisme porté à trois ans pourra être prorogé d'un an, non plus une seule fois mais deux fois, pouvant ainsi porter son délai global de validité à cinq ans (CU : R.424-21). De plus, pour les ouvrages de production d'énergie utilisant une source d'énergies renouvelables, le délai de validité de l'ensemble des permis et des décisions de non-opposition à déclaration préalable peut désormais être prorogé plusieurs fois pour une année, jusqu'à l'achèvement d'un délai de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. Cette dernière disposition était jusqu'alors réservée aux seuls projets éoliens.

Enfin, le présent décret comporte des corrections et compléments portant sur la fiscalité associée aux autorisations d'urbanisme, afin de tirer les conséquences de la disparition de la Participation pour non réalisation des aires de stationnement (PNRAS) et du Versement pour dépassement du plafond légal de densité (VDPLD) et de clarifier les éléments à fournir pour l'identification du redevable des taxes.

## Fixation du taux de la redevance d'archéologie préventive pour 2016

(arrêté du 23.12.15 : JO du 31.12.15)

Le taux de la Redevance d'archéologie préventive (RAP) est fixé à 0,53 € par m<sup>2</sup> pour l'année 2016. Pour mémoire, sont notamment exonérés de la RAP, lorsque les travaux affectant le sous-sol sont soumis à une autorisation d'urbanisme, les logements très sociaux financés à l'aide d'un PLAI, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment

détruit ou démoli depuis moins de dix ans ou encore les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> (Code du patrimoine : L.524-3 / Code de l'urbanisme : L.331-7, 1° à 3° et 7° à 9°).

### Des précisions sur l'application de la loi Littoral dans le champ de l'urbanisme

(instruction du 7.12.15)

L'instruction du 7 décembre 2015 relative « aux dispositions particulières au littoral du Code de l'urbanisme (CU) » vise à clarifier l'application de la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dans les documents de planification. Cette loi tend à favoriser une gestion durable des espaces littoraux soumis à une pression urbaine forte et à divers phénomènes naturels (érosion, submersion marine). 1 212 communes sont concernées.

Cette instruction demande que les dispositions soient traduites dans les documents supra communaux (SCoT, PLUi) afin de concilier l'ensemble des enjeux. Toutefois, si les dispositions d'un SCoT se révèlent incompatibles avec la loi Littoral, il faut mettre en conformité « directement le PLU à la loi Littoral ». Par ailleurs, l'instruction offre la possibilité de mettre en place un réseau « Littoral et Urbanisme » avec les services déconcentrés (DDTM, DREAL, DEAL) en désignant un « correspondant loi Littoral ».

Enfin, elle s'accompagne de sept fiches thématiques dont trois sont susceptibles de concerner la réalisation de logements :

- « l'extension de l'urbanisation en continuité : l'identification des villages et des agglomérations » : cette fiche revient sur l'obligation de construire en continuité avec les zones urbanisées (CU : L.146-4 II) ;
- « l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage » : afin de limiter une densification de l'urbanisation dans un espace fragile (rives des plans d'eau ou rivages), l'extension de l'urbanisation doit être

soit motivée dans le document d'urbanisme (rapport de présentation du PLU), soit conforme aux documents supérieurs (SAR, SCoT) ou autorisée par le préfet de département (CU : L.146-4 I) ;

- « la bande des 100 mètres » : à l'exception des espaces urbanisés, les constructions sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à partir de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares (CU : L.146-4 III). Ainsi, cette interdiction ne concerne pas les constructions de logements en dents creuses dans les espaces urbanisés.

À noter que cette instruction abroge la circulaire du 14 mars 2006.

### Préemption et opération d'aménagement comportant une part de logements sociaux

(CE : 2.11.15)

Les collectivités locales peuvent exercer un droit de préemption permettant d'acquérir en priorité, dans des zones préalablement définies, un bien immobilier mis en vente par un particulier ou une entreprise pour réaliser des opérations d'intérêt général. Le Conseil d'État, en annulant l'arrêt de la cour administrative d'appel de Paris du 25 novembre 2013, reconnaît que l'opération de 35 logements sociaux constitue une opération d'aménagement s'inscrivant dans une politique locale de l'habitat, c'est-à-dire poursuivant un intérêt général. En effet, l'arrêt de la CAA de Paris avait rejeté la demande du maire de Choisy-le-Roi souhaitant exercer son droit de préemption urbain et validé le recours pour excès de pouvoir d'une société immobilière. Or, le Conseil d'État admet que l'opération de logements sociaux relève de l'article L.300-1 du CU, et plus spécifiquement, d'une politique locale de l'habitat. Ainsi, l'exercice du droit de préemption urbain est possible selon l'article L.210-1 du CU incluant toutes « actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 ».



## Collectivités locales

### Développement de l'intermédiation locative dans les communes déficitaires en logement social

(décret n° 2015-1906 du 30.12.15 : JO du 31.12.15)

Le présent décret est pris en application de l'article 34 de la loi ALUR. Pour rappel, les communes déficitaires en logement social sont soumises, au titre de la loi SRU, à une pénalité financière. Afin d'encourager la mobilisation du parc privé à vocation sociale, la loi ALUR prévoit que les dépenses des communes en faveur de l'intermédiation locative peuvent être déduites de ces pénalités. Le décret précise que le montant déduit ne peut pas dépasser 5 000 € par logement et par an en Île-de-France et en Provence-Alpes-Côte d'Azur, et 2 500 € dans le reste du territoire national. Par ailleurs, le décret comporte

différentes dispositions relatives aux modalités de mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU. Ces modifications portent notamment sur la définition de la décroissance démographique, les modalités de prise en compte des places de centres d'accueil des demandeurs d'asile dans la liste des logements sociaux.

Enfin, ce décret harmonise les modalités de gestion du fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux et du fonds national d'accompagnement vers et dans le logement gérés par la caisse de garantie du logement locatif social.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-02*



## Vente d'un bien communal à un prix inférieur à sa valeur : appréciation des contreparties

(CE : 14.10.15)

Le montant des aides que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent attribuer, seuls ou conjointement, sous forme de subventions, de rabais sur le prix de vente, de location ou de location-vente de terrains nus ou aménagés ou de bâtiments neufs ou rénovés, est calculé par référence aux conditions du marché, selon des règles de plafond et de zone déterminées par décret en Conseil d'État (CGCT : art. 1511-3).

Par dérogation, une collectivité publique peut céder à une personne privée un élément de son patrimoine à un prix inférieur à sa valeur (valeur du marché ou prix fixé par le service des domaines), si l'intérêt général le justifie et sous réserve de contreparties suffisantes. L'appréciation de la contrepartie a fait l'objet d'une jurisprudence abondante.

En l'espèce, une parcelle de terrain a été cédée par une commune à des gens du voyage installés sur ces terrains dans des conditions précaires, afin de permettre leur relogement ; le prix de vente des parcelles était inférieur

à la valeur définie par les domaines. Cette vente a été contestée.

Les juges du fond ont retenu que la cession, décidée en vue de permettre à des gens du voyage d'être logés décemment, était justifiée par un motif d'intérêt général. Toutefois, ils ont écarté la validité de l'opération et prononcé l'annulation de la délibération municipale, considérant que les contreparties étaient insuffisantes. Selon eux, la seule contrepartie de l'opération était l'interdiction de revendre pendant dix ans à un prix supérieur au prix d'achat (majoré du coût des constructions).

Leur décision est cassée : selon le Conseil d'État, après avoir vérifié que la cession est réalisée pour des motifs d'intérêt général et comporte bien une contrepartie effective, les juges doivent apprécier si l'ensemble des avantages constitue une contrepartie suffisante pour justifier la différence de prix.

Dans cette situation, il convenait de prendre en compte l'ensemble des avantages liés à cette vente et notamment la question de l'hygiène et de la sécurité publiques, la possibilité d'économiser le coût d'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage et les coûts d'entretien de terrains irrégulièrement occupés.



## Droit général

### Exceptions au principe « silence vaut acceptation »

(décrets n° 2015-1459 et n° 2015-1461 du 10.11.15 : JO du 11.10.15)

La loi du 12 novembre 2013 habilitant le Gouvernement à simplifier les relations entre l'administration et les citoyens prévoit que le silence gardé pendant plus de deux mois par l'administration sur une demande vaut acceptation. Cette mesure vient inverser l'ancienne règle selon laquelle en l'absence de réponse de l'Administration au-delà de deux mois, la demande était rejetée.

Cette disposition, en vigueur depuis le 12 novembre 2014 pour les procédures relevant de la compétence de l'État ou de ses établissements publics, s'applique depuis le 12 novembre 2015 aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics, mais peut faire l'objet d'exceptions. Des dérogations à ce principe peuvent être prévues pour des motifs tenant à l'objet de la décision ou pour des motifs de bonne administration. Deux décrets définissent la liste de ces procédures pour lesquelles le silence de l'administration continue de valoir décision de rejet, comme en matière de demande de certificat d'urbanisme pré-opérationnel (CU : L.410-1 et R.410-12) ou de branchement au réseau d'eau (CGCT : L.2224-7-1-5 et CU : L.332-15).

Ces décrets fixent également, lorsqu'il est différent de deux mois, le délai à l'expiration duquel la décision de rejet est acquise (exemple de la demande de permis de construire pour une surélévation en zone tendue soumis à

obtention d'une dérogation prévue à l'article L.111-4-1 du CCH pour laquelle le délai est de cinq mois).

À noter, le décret n° 2015-1457 impacte quant à lui l'inscription au tableau des géomètres-experts. À défaut de réponse au-delà de quatre mois, la demande vaut acceptation.

### Saisie de l'administration par voie électronique

(décrets n° 2015-1404, n° 2015-1408 et n° 2015-1426 du 5.11.15 : JO du 6.11.15, circulaire n° 5824/SG du 6.11.15)

La loi n° 2013-1009 du 12 novembre 2013 habilitant le gouvernement à simplifier les relations entre l'administration et les citoyens a autorisé le Gouvernement à adopter par ordonnance des mesures législatives destinées à définir les conditions d'exercice du droit des usagers de saisir l'administration par voie électronique et de lui répondre par la même voie. L'ordonnance du 6 novembre 2014 récemment codifiée ([cf. Habitat Actualité n° 147](#)) instaure le droit pour les usagers d'adresser à l'administration par voie électronique une demande, une déclaration, un document ou une information sauf exceptions prévues par le code des relations entre le public et l'administration. Les autorités administratives ont quant à elles l'obligation de mettre en place un ou plusieurs télé-services. Trois décrets du 5 novembre 2015 et une circulaire du 6 novembre viennent préciser les modalités d'application de ces dispositions en vigueur depuis le 7

novembre 2015 pour l'État et ses établissements publics et à compter du 7 novembre 2016 pour les autres autorités administratives (collectivités territoriales, organismes de protection sociale...). Des précisions sur le cadre juridique de la saisine par voie électronique sont données : tout usager, après s'être identifié, peut saisir l'administration par voie électronique. Ces modalités d'identification préalable de l'utilisateur doivent être fixées dans les conditions générales d'utilisation des télé-services ou, à défaut, il doit indiquer ses noms, prénoms, adresse postale et électronique. Les télé-services comprennent trois types d'outils :

- une télé-procédure dédiée à l'accomplissement des démarches précisément énumérées ;
- un formulaire de contact, soit générique, soit ciblé sur un ensemble de démarches dont chaque requête est orientée vers le service compétent ;
- une adresse de messagerie correspondant à une boîte aux lettres fonctionnelle.

Il n'est pas possible d'utiliser les SMS, clés USB ou tout autre moyen électronique pour communiquer avec l'administration. Les conditions générales d'utilisation des télé-services doivent rappeler notamment les droits et obligations des usagers et de l'administration, le fonctionnement du service, les catégories d'utilisateurs ciblés... L'administration ne peut exiger de répéter sa demande sous une autre forme.

Le décret n° 2015-1404 du 5 novembre 2015 fixe les formalités à respecter par l'administration pour informer l'utilisateur de la réception des demandes ou envois. Elle délivre un accusé réception électronique (adressé dans un délai de sept jours à compter de la réception) et/ou d'enregistrement (adressé dans un délai d'un jour) et indique les règles de computation des délais. Des modèles types d'accusés d'enregistrement, de réception et de réorientation sont disponibles dans l'annexe 3 de la circulaire.

## Médiation des litiges de consommation

(décret n° 2015-1382 du 30.10.15 : JO du 31.10.15 et décret n° 2015-1607 du 7.12.15 : JO du 9.12.15)

L'ordonnance n° 2015-1033 du 20 août 2015, prise en application de la loi n° 2014-1662 du 30 décembre 2014 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne en matière économique et financière, transpose en droit français la directive 2013/11/UE du 21 mai 2013 relative au règlement extrajudiciaire des litiges de consommation. Ce texte introduit dans la partie législative du Code de la consommation (L.151-1 et suivants) une procédure de médiation des litiges de consommation, notamment applicable en matière d'assurance, de construction (VEFA, CCMI, etc.), de travaux (contrats d'entreprise), de financement (crédit à la consommation, crédit immobilier, cautionnement, etc.). Sur cette ordonnance, [cf. Habitat Actualité n° 146, septembre 2015](#).

Le décret n° 2015-1382 du 30 octobre 2015 est pris en application de cette ordonnance. Il précise les règles relatives au processus de médiation, les exigences d'indépendance ou d'impartialité attachées au statut de médiateur et les obligations d'informations et de communication qui incombent à ce dernier. Il détaille également la composition, l'organisation, les moyens et les modalités de fonctionnement de la commission d'évaluation et de contrôle de la médiation de la consommation. Il fixe les modalités d'information du consommateur, lui permettant de recourir effectivement à un médiateur de la consommation et d'assistance au consommateur, en cas de litige transfrontalier. Enfin, il modifie le Code monétaire et financier, le Code des assurances et le Code de la sécurité sociale afin de permettre la mise en œuvre de la médiation de la consommation dans ces secteurs.

Le décret n° 2015-1607 du 7 décembre 2015 complète ces dispositions : il pose, notamment, le principe de la composition paritaire de l'organe collégial qui procède à la désignation des médiateurs d'entreprises.

Les professionnels sont tenus de se conformer aux dispositions relatives à la médiation des litiges de consommation avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## Fenêtre sur...

### Les acteurs

#### CGEDD

(arrêté du 23.12.15 : JO du 27.12.15)

**Anne-Marie Levraut**, ingénieure générale des ponts, des eaux et des forêts, est nommée vice-présidente du Conseil général de l'environnement et du développement durable. Elle remplace **Patrice Parisé**.

#### CAUE

**Joël Baud-Grasset**, président du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de Haute-Savoie, a été élu président de la Fédération Nationale des CAUE. Il succède à **Jean-Marie Ruant**.

*En savoir plus : lire le communiqué de presse*

## Commission nationale consultative des gens du voyage (décret du 27.11.15 : JO du 29.11.15 ; arrêté du 15.12.15 : JO du 16.12.15)

Par décret du 27 novembre 2015, **Dominique Raimbourg**

est nommé président de la Commission. Les autres membres de la commission sont nommés par l'arrêté du 15 décembre 2015.

## Édition

### ANIL

#### Nouvelle série de dépliants

Cinq nouveaux dépliants ont été mis en ligne en tenant compte des dernières évolutions réglementaires et législatives.

*En savoir plus : lire les dépliants*

#### À la suite de la loi de finances pour 2016 :

[Le CITE](#)

[Le PTZ](#)



#### Dans la série « Copropriété » :

[Le conseil syndical](#)

[Les travaux en copropriété](#)

#### Dans la série « Vous et les professionnels » :

[Vous et le géomètre expert](#)



### Délégation ministérielle à l'accessibilité



Un nouveau guide de la DMA présente les différents leviers d'accompagnement et de financement existant en vue d'adapter un logement à l'handicap ou au vieillissement.

*En savoir plus : lire le guide « L'adaptation du logement aux personnes handicapées et aux personnes âgées »*

### Le défenseur des droits



Un guide et un dépliant sont publiés par le défenseur des droits dans le cadre de la campagne « Louer sans discriminer ».

*En savoir plus : lire le guide « Louer sans discriminer » et le dépliant « Vous rechercher un logement à louer ? »*

Date de publication : 14 janvier 2016

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Géraldine Chalencon

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

Assistante de rédaction : Virginie Lefebvre