

N° 152
 Septembre 2016

SOMMAIRE

LE RÉSEAU

Table ronde « Informer pour prévenir au service du logement »	2
---	---

ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL	3	De nos partenaires	4
Le parc locatif privé et ses bailleurs	3	Évaluation de politique publique - Mobilisation des logements et des bureaux vacants	4
Quel lien entre statut dans l'emploi et statut dans le logement ?	4	Fiches thématiques - Patrimoine - Les revenus et le patrimoine des ménages	4
		La réhabilitation énergétique des logements sociaux de 2010 à 2014 : zoom sur les opérations bénéficiant de l'Éco-prêt	5
		Prestations familiales et de logement en 2014	6

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	6	Copropriété	17
Financement	7	Qualité de l'habitat	18
Fiscalité	10	Urbanisme	20
Location	11	Collectivités locales	22
Publics en difficulté	12	Professionnels	24
Contrats	16	Droit général	25
Assurance construction / Assurance habitation	17		

FENÊTRE SUR...

Les acteurs	25
Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer et ministère du Logement et de l'Habitat durable	25
Fonds national des aides à la pierre	26
Fédération des entreprises sociales pour l'habitat	26

ÉDITION

Ministère du logement	26
UNCCAS/Mairie-Conseils	26
USH	26
Anah	26

Le réseau

Table ronde « Informer pour prévenir au service du logement »

Assemblée générale de l'ANIL du 15 septembre 2016

Informer les ménages en amont de leurs projets en matière de logement ou avant qu'ils ne soient confrontés à des difficultés, aussi bien sur les règles de droit que sur les aides dont ils peuvent bénéficier, peut souvent éviter qu'ils se retrouvent dans des situations plus complexes. Le rôle de prévention joué par l'information présente également un intérêt social et économique pour les acteurs publics et peut notamment éviter la nécessité de réponses plus lourdes et des coûts importants. Essentielle aux yeux des professionnels de l'habitat, la prévention apparaît pourtant difficilement mesurable et valorisable. L'étude réalisée au sein du réseau des ADIL sur le rôle de l'information dans la prévention en matière de logement a tout d'abord été présentée par le directeur des études de l'ANIL, **Maxime Chodorge**.

Dans un second temps, **Roselyne Conan**, responsable du pôle juridique de l'ANIL, a animé une table ronde en présence de **Philippe Mazenc**, sous-directeur à la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, **Mariette Daval**, adjointe à la responsable du département insertion et cadre de vie de la Caisse nationale des allocations familiales, **Sylvain Mathieu**, Délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement, **Hélène Le Gall**, directrice de l'ADIL de Paris, **Hervé Drouault**, notaire, représentant le Conseil Supérieur du Notariat, **Blanche Guillemot**, directrice générale de l'Agence nationale de l'habitat, **Philippe Estingoy**, directeur général de l'Agence qualité construction et **Thierry Moallic**, directeur de l'ADIL des Bouches-du-Rhône.

La réflexion était organisée en trois temps : l'évolution législative et institutionnelle visant le renforcement de l'information préalable des particuliers, le rôle primordial de la prévention en matière d'impayés locatifs et d'expulsions, et les effets préventifs de l'information sur la gestion et l'entretien des logements.

Les ADIL et la prévention par l'information

Le rôle de prévention par l'information des ADIL est illustré par les résultats de l'enquête menée, début 2016, auprès de 8 000 usagers et des conseillers-juristes du réseau.

La dimension préventive de l'activité des ADIL apparaît clairement. L'apport d'une consultation est varié : 47 % des usagers déclarent avoir mieux préparé une décision, 25 % ont évité un conflit ou un litige, 24 % ont reçu une information sur un point qu'ils avaient omis de prendre en compte. De l'avis des conseillers-juristes, 41 % des consultations ont un effet préventif sur les risques liés au logement et pour 21 %, un passage plus tôt en ADIL aurait pu éviter une difficulté.

L'enquête affine ce constat selon des thématiques : accession à la propriété, amélioration de l'habitat,

copropriété, maintien ou à l'accès au logement, ... et permet de déterminer une typologie des risques évités ou non. L'information a pour objet d'éviter les litiges, des procédures contentieuses ou encore l'aggravation d'une situation d'impayés, de sécuriser un projet lors de son montage ou sur la durée.

Par ailleurs, l'enquête souligne que la consultation préalable d'internet par les ménages tout comme le renforcement de partenariats pour les accompagner modifient le rôle de conseil des ADIL.

Informer les particuliers : évolutions du droit et des pratiques

Les différentes évolutions introduites par la loi ALUR, telles que le bail-type ou celles portant sur une meilleure information de l'acquéreur d'un lot de copropriété, sécurisent le contenu des contrats et renforcent l'information des particuliers notamment en ce qui concerne les relations entre copropriétaires et syndic ou les rapports bailleurs/locataires.

Participant à la transparence des relations entre locataires et bailleurs, entre copropriétaires et syndic ou entre occupants d'un même immeuble, ces évolutions concourent à éclairer les prises de décision et à amoindrir les risques de litige.

Dans le parc social, la loi ALUR et le projet de loi Égalité et citoyenneté poursuivent l'objectif de plus de transparence et de simplicité dans le traitement de la demande de logement.

En parallèle des évolutions législatives et réglementaires, les pratiques évoluent également. Ainsi, les rendez-vous des droits instaurés par les CAF permettent d'apporter une information renforcée et adaptée aux ménages les plus en difficulté. Ils consistent en une analyse de l'ensemble des droits dont peut bénéficier l'allocataire. Les moins autonomes des allocataires bénéficient d'un véritable accompagnement social constitué d'un plan d'actions orientant le ménage vers divers organismes et dispositifs d'aides.

En matière de traitement de la non-décence des logements, les rendez-vous des droits peuvent être proposés à tous les stades de la procédure. Le développement parallèle des outils numériques permet aux allocataires les plus autonomes et aux bailleurs d'effectuer leurs démarches en ligne.

Le travail partenarial entre les CAF et les ADIL en matière de prévention de non-décence ou d'impayés participe de cette démarche commune d'information en direction des ménages.

Prévenir les impayés locatifs et des expulsions

Si la prévention est au cœur des priorités du pôle national de prévention des expulsions, il est toujours difficile de faire reconnaître l'utilité des actions en la matière.

Pourtant, il paraît indispensable de renforcer l'information le plus en amont possible, ce qui nécessite une meilleure coordination d'acteurs et des actions de proximité.

C'est le sens du travail des CCAPEX dont le rôle a été renforcé avec la possibilité de mettre en place des commissions à un échelon infra-départemental. C'est aussi celui de la définition d'antennes de prévention des expulsions portées par le réseau des ADIL. L'enjeu est d'accompagner les publics les plus précaires, sur tous les territoires et particulièrement dans le parc privé, en articulant les aspects juridiques et sociaux.

L'ADIL de Paris, dans le cadre d'un marché du logement tendu, fait de la prévention des expulsions un enjeu majeur et y dédie une ligne téléphonique. Utilisée essentiellement par des locataires (dans plus de 90 % des cas), celle-ci a vocation à s'adresser également aux bailleurs et aux professionnels. Les personnes sont majoritairement informées de l'existence de cette ligne par un document joint aux actes d'huissier (79 % des cas). L'ADIL présente parallèlement ce service aux propriétaires bailleurs du parc privé, aux professionnels, notamment aux travailleurs sociaux, et au grand public, à l'occasion de conférences ou de forums et via les panneaux lumineux municipaux.

Prévenir les difficultés de gestion et d'entretien du bien

Les propriétaires et copropriétaires peuvent également éviter des difficultés en étant mieux informés sur les questions de droit de la famille, sur les risques liés à l'achat ou à la rénovation de leur logement ... Ainsi, les couples peuvent être utilement informés par le notaire préparant l'acquisition d'un bien immobilier, notamment de leur résidence principale. En effet, les conséquences du décès, du divorce ou de la séparation ... diffèrent selon la situation juridique des propriétaires (concubins, partenaires pacsés, acquéreurs mariés voire remariés). Il leur faut donc prévoir, dès l'acquisition du bien, les protections adaptées (exemple : convention d'indivision pour les concubins, adoption du régime de la séparation des biens pour des époux remariés ...).

En matière de copropriété, les dispositifs VOC (Veille et observation des copropriétés) et POPAC (Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés fragiles) expérimentés depuis 2012 et aujourd'hui pérennisés par l'Anah répondent à l'exigence du développement de la prévention des copropriétés dégradées. La production de connaissances fines et locales comme ces programmes opérationnels, qui

consistent notamment à former et informer les copropriétaires, ont fait leur preuve dans le cas de partenariats entre acteurs publics et privés. Les coopérations entre collectivités, les délégations de l'Anah, les ADIL, les opérateurs et les syndicats professionnels gagneraient à se développer pour s'apporter mutuellement des compétences. Il est également important de sensibiliser les élus aux enjeux du parc privé qui contribue à la qualité de l'offre de logement sur le territoire.

Les bénéficiaires de la prévention en matière de construction et de travaux de rénovation ne sont pas chiffrables à proprement parler, cependant, les conséquences d'un défaut d'information sont souvent très concrètes, ce que l'on peut illustrer au travers de deux exemples. Si les études de sols avant construction ne sont pas obligatoires, ces études sont indispensables pour éviter des coûts supplémentaires d'assurance voire de construction (ex : surdimensionnement des fondations) et une sinistralité accrue. De même, le mauvais séquençage des travaux de rénovation énergétique peut entraîner des désordres majeurs. Pour renforcer l'information-prévention, un travail partenarial, notamment avec les ADIL et les associations de consommateurs, permet d'informer le grand public et les professionnels et de déconstruire certaines idées reçues. Pour répondre aux besoins, à la fois de nouveaux accédants et des copropriétaires, à Marseille, l'ADIL des Bouches-du-Rhône apporte deux types de conseil : un conseil personnalisé aux copropriétaires venus la consulter et un conseil collectif sous forme d'ateliers. Le conseil personnalisé leur permet d'identifier les éléments à vérifier avant toute acquisition (DPE, environnement, règlement de copropriété et informations générales dont montant des impayés de charges de la copropriété...) et d'accompagner les copropriétaires dans leurs projets de travaux en leur signalant notamment les dispositifs d'aide existants (locaux, nationaux, à la copropriété ou au propriétaire...). En développant des « ateliers d'information collective », notamment en partenariat avec la ville ou l'EPCI, l'ADIL des Bouches-du-Rhône, comme d'autres ADIL, intervient finalement encore plus en amont. Certaines personnes ayant reçu des informations générales sur les copropriétés reviennent ensuite en consultation personnalisée.

En savoir plus : lire l'étude « L'information personnalisée sur le logement : la contribution des ADIL à la prévention des risques liés au logement »

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

Le parc locatif privé et ses bailleurs

ANIL, juillet 2016

Cette étude se fonde sur l'exploitation de l'Enquête Nationale Logement 2013. En France métropolitaine, le parc locatif privé loué vide représente une résidence

principale sur cinq. C'est une position moyenne comparativement aux autres pays européens. Depuis la fin des années 80, ce parc a crû régulièrement, à un

rythme analogue à celui de l'ensemble du parc de résidences principales pour atteindre 5,8 millions d'unités.

La part des logements du parc locatif privé appartenant à des bailleurs personnes morales est en baisse, tandis que les logements gérés par des bailleurs personnes physiques

constituent la quasi-totalité de ce parc en 2013. Deux tiers de ces derniers possèdent un seul logement locatif, et la majorité du parc appartient à des bailleurs possédant trois logements ou moins.

En savoir plus : lire l'étude

Quel lien entre statut dans l'emploi et statut dans le logement ?

ANIL, septembre 2016

Cette étude propose un panorama de la situation des ménages par rapport à l'emploi et au logement à partir de l'exploitation de l'Enquête Nationale Logement 2013. Si l'emploi salarié stable concerne la grande majorité des personnes et des ménages en activité, l'emploi salarié temporaire concerne 7% de l'ensemble des ménages, tout comme l'emploi non-salarié.

Les ménages en emploi temporaire changent de logement plus fréquemment que ceux concernés par d'autres formes d'emploi, et un ménage sur deux a été mobile

dans les quatre dernières années. Dans l'emploi stable, un ménage sur trois a été mobile sur la même période. Chez les ménages en emploi temporaire, la part de locataires est en moyenne plus élevée que celle de propriétaires. Toutefois, au regard de leur situation dans l'emploi souvent jugée précaire et de leurs caractéristiques socio-économiques, la part de propriétaires n'est pas si négligeable.

En savoir plus : lire l'étude

Études & commentaires ... De nos partenaires

Évaluation de politique publique - Mobilisation des logements et des bureaux vacants

IGF-CGEDD, janvier 2016

Publié en juillet 2016, ce rapport résume les principaux constats et les recommandations de la mission d'évaluation de la politique publique de mobilisation des logements et bureaux vacants. Dans un premier temps, il souligne les difficultés pour mesurer la vacance, et en particulier pour connaître le parc durablement vacant mobilisable, qui est en conséquence souvent surestimé. La mission estime que la moitié de ce parc nécessite des travaux pour pouvoir être mis à l'habitation. Le volume de logements durablement vacants mobilisables par la puissance publique est évalué à 0,8% du parc de logements en zones tendues (zones Abis, A, B1). Il est suggéré de publier des données régulières pour faciliter la compréhension de la vacance.

Dans un second temps, la mission propose une typologie de la vacance selon les territoires et souligne que les outils coercitifs peuvent être contreproductifs selon les spécificités locales. Pour tenir compte de la diversité des réalités locales, elle souligne le besoin de territorialiser l'action publique en matière d'habitat.

Son analyse des dispositifs fiscaux (Taxe sur les logements vacants (TLV) et Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)) la conduit à préconiser de simplifier les dispositifs existants et de les recentrer sur les territoires en tension. Elle invite également à revoir les procédures de réquisitions, en s'inspirant des exemples de la Belgique ou du Royaume-Uni. Le rapport s'intéresse également aux dispositifs d'intermédiation locative et de conventionnement Anah qui visent à favoriser la mobilisation du parc privé. Il souligne la nécessité à la fois de territorialiser et de faire mieux connaître ces dispositifs, notamment auprès des propriétaires âgés et des professionnels de l'immobilier. Enfin, la mission propose de simplifier les processus de transformation de bureaux en logements, qui concernent pour l'instant essentiellement Paris, et d'encourager les expérimentations en matière de bâtiments réversibles.

En savoir plus : lire le rapport

Fiches thématiques - Patrimoine - Les revenus et le patrimoine des ménages

Insee Références, édition 2016

L'Insee propose une série de sept fiches thématiques portant sur le patrimoine des français. Le patrimoine net des ménages s'est fortement accru depuis la fin des années 1990 atteignant à la fin de l'année 2014 7,8 années du revenu disponible net des ménages. Cette hausse est principalement imputable aux actifs non financiers composés à 93% de logements et de terrains bâtis. Ils sont ainsi passés de 2,9 années de revenu

disponible net en 1998 à 5,7 années en 2007 puis 5,4 années en 2014. Les actifs financiers ont connu des évolutions moins dynamiques, leur poids étant passé de 2,7 à 3,4 années de revenu net disponible entre 1998 et 2014. Les passifs financiers, composés à 80% de crédits à long terme, qui financent les acquisitions de logements, ont connu une stabilisation de leur poids depuis 2008. Ils se sont stabilisés autour d'une année de revenu net

disponible, après avoir progressé régulièrement depuis les années 2000 en corrélation avec les montants d'emprunts pour financer l'acquisition de logements dont le prix augmentait.

Enregistrant la plus forte hausse de ces dernières années, l'immobilier occupe une place importante dans le patrimoine des ménages. En 2015, 58,7 % des ménages français sont propriétaires de leur résidence principale et 17,9 % des ménages possèdent un autre logement (résidence secondaire, logement mis en location...).

Le flux annuel d'acquisitions de résidences principales a par ailleurs nettement augmenté entre le milieu des années 1990 et le milieu des années 2000 (de 450 000 à 650 000 acquisitions par an), période marquée par l'envolée des prix de l'immobilier.

En 2013, le prix du logement représente 5,1 années de revenu pour les ménages ayant acquis leur résidence principale au cours des quatre dernières années contre 4,5 en 2006 et 3,5 en 2001. Ce ratio est d'autant plus élevé que les ménages ont des revenus modestes. En 2013, le prix du logement représente en effet 11,9 années de revenu pour les accédants récents ayant un niveau de vie inférieur au 1^{er} quartile alors qu'il est trois fois moins élevé pour les ménages ayant un niveau de vie supérieur au 3^{ème} quartile (4,1 années).

L'achat à crédit représente la forme dominante des acquisitions de résidences principales (81 %). Le montant des emprunts des accédants récents est en hausse par rapport à 2006. Il équivaut à 3,4 années de revenus en 2013 contre 2,9 années en 2006. Cette hausse s'accompagne de l'allongement de la durée de prêts immobiliers (20 ans en moyenne 2013 contre 17 ans en 2006).

Pour les propriétaires accédants, les remboursements d'emprunt représentent près des trois quarts de la dépense en logement. Du fait de la hausse des remboursements d'emprunt, leur taux d'effort a progressé entre 2002 et 2013 (+3,8 points) et avoisine les 30 % en 2013.

L'Insee indique par ailleurs que l'épargne des ménages ayant accédé à la propriété ces quatre dernières années a diminué entre 2006 et 2013 (-2,1 points).

Les épargnants s'orientent fréquemment vers des comptes ou livrets d'épargne sécurisés dédiés au financement du logement dont les revenus sont exonérés d'impôt et de prélèvements sociaux. Les comptes et plans épargne logement (CEL et PEL) sont détenus par près d'un ménage sur trois, le livret A (ou bleu) par trois ménages sur quatre.

En savoir plus : lire les fiches

La réhabilitation énergétique des logements sociaux de 2010 à 2014 : zoom sur les opérations bénéficiant de l'Éco-prêt

Éclairages n°14, CDC, juin 2016

La Caisse des Dépôts dresse un bilan sur 5 ans, de 2010 à 2014, des opérations de réhabilitation de logements sociaux comprenant un volet énergétique financé par l'Éco-prêt. Les résultats s'appuient sur des données recueillies auprès de 25 bailleurs sociaux qui représentent 292 opérations sur 21 636 logements.

Sur cet échantillon étudié, le coût moyen de la réhabilitation est passé de 28 000 € en 2010 à 37 000 € en 2014, soit une augmentation de 32 %. Parmi ces opérations, le montant des travaux qui ne concerne que le volet purement énergétique est resté pratiquement stable sur cette même période et ne représente que 28 % du coût total moyen des opérations de réhabilitation. Près de la moitié des travaux est allouée à la réhabilitation de l'isolation des murs et plafonds et 10 % à l'isolation des toitures et couvertures. Le coût des travaux de menuiseries isolantes et celui des systèmes de chauffage et ventilation, représentent respectivement 23 % et 20 % du coût du volet énergétique.

La hausse du montant des opérations s'explique par le fait que les bailleurs sociaux ont cherché, d'une part, à optimiser les coûts en mutualisant l'ensemble des travaux sur un même immeuble, et, d'autre part, à réaliser des travaux de grande envergure pour améliorer l'attractivité du parc social dans le cadre de Plans stratégiques de

patrimoine (PSP) et de Plans climat-énergie territoriaux (PCET). Enfin, la hausse peut aussi s'expliquer par une baisse du nombre de logements traités par opération, passant en moyenne de 100 logements entre 2010 à 2012 à 50 en 2013 et 2014.

Parmi les différents prêts mobilisés pour les travaux de réhabilitation énergétique, la part de l'Éco-prêt est en moyenne de 63 %, celle du prêt à la réhabilitation (PAM) est de 28 % et celle des autres prêts de 8 %. Entre 2010 et 2014, compte tenu du montant plafonné, le poids de l'Éco-prêt a diminué de 30 % au profit des autres prêts.

Le montant global des subventions par logement reste assez stable. En revanche, la proportion des subventions en provenance de l'État et des collectivités locales a nettement baissé et est passée de 94 % en 2010 à 78 % en 2014, au profit de subventions de l'Union européenne et de l'ADEME.

Sur le panel étudié, le montant des travaux et le gain énergétique obtenu dépendent fortement des caractéristiques du logement, à savoir sa typologie, sa taille, son âge et sa performance énergétique avant et après travaux. Ainsi, dans plus de la moitié des cas, les travaux réalisés ont permis de gagner deux étiquettes, passant de E à C pour un coût moyen de 28 000 €.

En savoir plus : lire l'éclairage

Prestations familiales et de logement en 2014

DREES, juin 2016

Les prestations de logement concernent 6,5 millions de familles et représentent 17,7 milliards d'euros en fin 2014 dont près de 95 % destinés exclusivement aux locataires. En moyenne, un bénéficiaire a perçu 226 euros par mois, soit un montant quasiment stable par rapport à l'année précédente. Le nombre d'allocataires logement connaît une hausse de 0,7 %, évolution faible par rapport à l'année précédente (+2 %). Cette décélération concerne surtout l'Allocation de logement à caractère social (ALS) et l'Aide personnalisée au logement (APL), plus dynamiques en 2013.

Un focus sur les jeunes bénéficiaires d'une aide de la CAF, soit en tant que personne à charge soit en tant qu'allocataire ou conjoint d'allocataire, fait ressortir qu'en décembre 2014, 47 % des 5,8 millions de jeunes âgés de 18 à 24 ans sont couverts par au moins une prestation familiale ou de logement, soit directement soit en tant que personne à charge d'une famille. Parmi ces jeunes, un peu moins des deux tiers sont étudiants, un sur cinq est

actif et les autres sont inactifs. Un jeune bénéficiaire sur cinq est concerné à la fois par une prestation familiale et une prestation de logement et un peu plus de la moitié uniquement par une prestation logement. Ainsi, 1,9 millions de jeunes sont couverts par une prestation logement.

Si l'on s'intéresse uniquement aux foyers dont l'allocataire ou le conjoint est un jeune adulte, 92 % perçoivent en moyenne une prestation logement de 211 euros par mois (185 euros pour les étudiants).

Cette prestation logement permet de réduire d'au moins 59 % la dépense d'un loyer pour la moitié d'entre eux, et de 54 % pour les seuls étudiants. Cela s'explique par le fait que les étudiants habitent généralement dans les zones les plus urbanisées et les plus chères et les caractéristiques des logements loués (chambre, logement en collectivité, etc.) se traduisent par une minoration de l'aide au logement versée.

En savoir plus : lire l'étude

Actualité juridique



Loi

Loi CAP : mesures relatives à l'urbanisme et à la qualité architecturale

(loi n° 2016-925 du 7.7.16 : JO du 8.7.16)

La loi dite « Liberté de la création, architecture et patrimoine » (CAP), publiée le 8 juillet 2016, contient des mesures relatives à la création artistique, à la modernisation et à la protection du patrimoine. Les principales mesures impactant le logement sont contenues dans le titre II « Dispositions relatives au patrimoine culturel et à la promotion de l'architecture » (art. 55 à 75) et dans le titre III relatif aux « Sites patrimoniaux remarquables » (art. 76 à 119). Elles clarifient les règles de préservation du patrimoine grâce à la fusion des ZPPAUP et des Avap au sein des « sites patrimoniaux remarquables » ou en assouplissement la mise en place de zones de protection aux abords des monuments historiques. En outre, elle favorise la qualité architecturale à travers plusieurs dispositions telles que l'abaissement du seuil d'intervention de l'architecte, qui sera fixé par décret (à paraître). De plus, lors de la réalisation d'un « projet architectural, paysager et environnemental », obligatoire pour la création d'un lotissement, le recours à un architecte sera nécessaire, au-dessus d'un seuil à définir (décret à paraître). L'ensemble de ces dispositions modifient les Codes de l'urbanisme et du patrimoine.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-25

Dispositions liées au logement dans la loi « Reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages »

(loi n° 2016-1087 du 8.8.16 : JO du 9.8.16)

La présente loi contient quelques dispositions liées au champ du logement et de l'urbanisme. Ainsi, l'article 4 introduit le préjudice écologique dans le Code civil (nouvel art. 1386-19) pour « toute personne responsable » d'« une atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement » (Code civil : nouvel art. 1386-20). Celle-ci sera tenue de réparer le préjudice écologique. Cela peut concerner un particulier ayant dégradé l'écosystème lors de la construction d'un logement.

De même, la notion d'obligations réelles environnementales (art. 72 et 73) est introduite par un nouvel article dans le Code de l'environnement (L.132-3). Il permet aux propriétaires de « conclure un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ». Cela peut impacter la fiscalité locale en octroyant la possibilité aux communes d'« exonérer de la taxe foncière sur les propriétés non

bâties, les propriétaires ayant conclu une obligation réelle environnementale » dès le 1^{er} janvier 2017 (Code de l'environnement : nouvel L.132-3).

La loi Biodiversité contient d'autres mesures fiscales relatives à la protection de la biodiversité : l'article 108 concerne l'exonération de DMTO pour un propriétaire en cas de don au Conservatoire du littoral et l'article 114 permet le rétablissement de l'exonération de la TFPNB en zone humide. En outre, l'article 109 octroie la possibilité de transférer des biens immobiliers sans maître au Conservatoire du littoral.

Par ailleurs, l'article 156 ratifie l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I^{er} du Code de l'urbanisme et ajoute une disposition à l'article L.153-31. Ainsi, la commune ou l'EPCI compétent en matière d'autorisation des sols devra réviser son PLU(i)

si elle ouvre à l'urbanisation « une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives (...) ». Cela vise à réduire l'artificialisation des sols en amenant les collectivités territoriales à analyser leurs besoins fonciers dans les anciennes zones à urbaniser. De même, cet article réintroduit dans le Code de l'urbanisme la possibilité, au règlement du PLU, d'instituer dans les zones urbaines un emplacement réservé pour la localisation et les caractéristiques des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (L.151-41).

Enfin, les CAUE se voient reconnaître une mission paysagère par la modification de la loi sur l'architecture adoptée en 1977 (art. 173).



Financement

Mise en œuvre de l'éco-PTZ complémentaire et de l'éco-PTZ « Habite Mieux »

(décret n° 2016-1072 du 3.8.16 : JO du 5.8.16 / arrêtés n° 0181-63 et n° 0181-64 du 3.8.16 : JO du 5.8.16 / arrêté du 8.8.16 : JO du 17.8.16)

L'éco-prêt à taux zéro complémentaire (art. 108 de la loi de finances pour 2016) déroge au principe d'une seule avance remboursable octroyée pour améliorer la performance énergétique des logements anciens. L'éco-PTZ complémentaire peut être émis dans un délai de 3 ans à compter de l'émission de l'offre initiale et ce depuis le 1^{er} juillet 2016, sous réserve de ne pas dépasser un plafond de 30 000 euros (montant comprenant l'ensemble des éco-PTZ). Le décret du 3 août 2016 précise les travaux éligibles, le montant maximal de l'avance et les modalités de justification de ce nouveau dispositif. Il modifie également le Code de la construction et de l'habitation (R.319-16, R.319-19 et R.319-21). Les deux arrêtés du 3 août 2016 modifient les formulaires à fournir à l'établissement financier afin d'obtenir un éco-PTZ complémentaire et introduisent une attestation d'octroi d'un éco-PTZ initial en vue de l'octroi d'un éco-PTZ complémentaire. Les textes réglementaires modifient l'arrêté du 30 mars 2009 et celui du 25 mai 2011.

Par ailleurs, l'arrêté du 8 août précise les conditions d'application de l'éco-PTZ « Habiter Mieux » en modifiant les conventions conclues entre l'Etat et les établissements de crédit d'une part et la SGFGAS avec les établissements de crédit d'autre part.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2009-04.

Habitat participatif : révision des coopératives d'habitants

(décret n° 2016-1153 du 24.8.16 : JO du 26.8.16)

Avec la volonté de faciliter et de sécuriser le développement des projets d'habitat participatif, la loi

ALUR (art. 47) met en place deux sociétés spécifiques d'habitat participatif : les coopératives d'habitants et les sociétés d'attribution et d'autopromotion (cf. [Habitat Actualité numéro spécial loi ALUR](#) p. 31 et 32). En fin d'année 2015, un premier décret a précisé les modalités de fonctionnement de ces sociétés d'habitat participatif (cf. analyse juridique n° 2015-37).

Le décret du 24 août 2016 définit les conditions de la révision des sociétés coopératives d'habitants, qui doit intervenir tous les trois ans. Le texte fixe également les modalités d'exercice des fonctions de réviseur de ces sociétés. Légalement, la révision coopérative consiste à procéder à l'examen de la situation technique et financière et de sa gestion (CCH : L.201-10). Les dispositions réglementaires de la révision coopérative sont codifiées aux articles R.201-4 à R.204 du CCH.

La révision coopérative est conduite par une personne agréée par le ministre chargé de l'économie sociale et solidaire, après avis du ministre chargé du logement.

Le réviseur établit un rapport qui comporte notamment des avis motivés sur :

- la conformité de l'organisation et du fonctionnement de la coopérative d'habitants aux principes et aux règles de la coopération et à l'intérêt des adhérents ainsi qu'aux règles coopératives spécifiques qui lui sont applicables ;
- la situation technique et financière et sur la gestion de la coopérative ;
- les perspectives économiques et financières de la coopérative.

Le document peut contenir des réserves éventuelles et proposer des mesures correctrices. Il peut, le cas échéant, mettre en demeure la coopérative d'habitants de se conformer aux principes et règles de la coopération.

Il est remis au représentant légal de la coopérative d'habitants pour d'éventuelles observations, puis transmis avec celles-ci aux organes de gestion et d'administration de la société et discuté en présence du réviseur. Mis à

disposition de l'ensemble des associés, il est présenté et discuté lors de l'assemblée générale qui suit sa transmission.

Aides personnelles au logement : impayés d'un montant égal ou inférieur à 100 euros

(arrêté du 5.8.16 : JO du 12.8.16)

Le présent arrêté fixe la procédure simplifiée que l'organisme payeur doit mettre en place avec l'accord du bailleur et du locataire, en cas d'impayé de loyer d'un montant égal ou inférieur à 100 euros.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-16

Taux du livret A pour la période du 1^{er} août 2016 au 31 janvier 2017

(arrêté du 25.7.16 : JO du 29.7.16)

Le taux du livret A est maintenu à 0,75 % pour la période du 1^{er} août 2016 au 31 janvier 2017. De même, le taux de rémunération du compte épargne logement, qui correspond au 2/3 du taux du livret A, est maintenu, pour la même période à 0,50 %.

Pour mémoire, un certain nombre de prêts ou de produits réglementés ont un taux d'intérêt calculé en référence ou correspondant à celui du livret A. C'est le cas du Prêt locatif social (PLS), du Prêt locatif intermédiaire (PLI), du Prêt social location-accession (PSLA) et des prêts d'Action Logement. Ainsi, pour ces derniers, le taux plafond des offres de prêts émises en 2017 par Action Logement aux personnes physiques, en application de la règle du taux plancher, sera maintenu à 1 % (CCH : R.313-20-1 II 3 et III 3).

Nouveau taux de rémunération pour les PEL ouverts à compter du 1^{er} août 2016

(arrêté du 27.7.16 : JO du 29.7.16)

Le taux de rémunération des PEL souscrits à compter du 1^{er} août 2016 est fixé à 1 % (contre 1,5 % pour les plans ouverts entre le 1^{er} février 2016 et le 31 juillet 2016). Par voie de conséquence, ce taux de rémunération impactera le taux d'intérêt du prêt PEL associé, qui s'établira à 2,20 % commission de gestion comprise (contre 2,70 % pour les plans ouverts entre le 1^{er} février 2016 et le 31 juillet 2016). La prime d'épargne (en cas d'obtention d'un prêt d'épargne logement) sera égale à 2/3 du montant des intérêts acquis.

Épargne-logement : convention-type entre la SGFGAS et les établissements de crédit

(arrêté du 29.8.16 : JO du 31.8.16)

Pour mémoire, la loi de finances pour 2014 (art. 140) a confié le suivi réglementaire et statistique ainsi que le contrôle des opérations relatives au régime de l'épargne-logement à la Société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS). La mise en place effective de ce contrôle par SGFGAS nécessite la signature de conventions bipartites,

conformes à une convention-type, conclues entre la société et les établissements de crédit distributeurs des produits d'épargne-logement. L'arrêté du 29 août 2016 porte approbation de cette convention-type.

Crédit immobilier / délai de réflexion / devoir de mise en garde / prêt à taux variable

(Cass. Civ. I : 1.6.16)

Dans une décision du 1^{er} juin 2016, la Cour de cassation précise plusieurs points relatifs à la protection de l'emprunteur dans le cadre d'un crédit immobilier.

Tout d'abord, concernant le délai de réflexion dont bénéficie l'emprunteur, elle rappelle que la loi ne prescrit ni un envoi de l'offre de prêt par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (pour prouver le contenu de l'enveloppe), ni une rédaction de l'adresse d'expédition de la main des emprunteurs. Aussi, la banque qui produit une enveloppe d'expédition prouvant que l'acceptation de l'offre de prêt a été donnée par lettre, au terme d'un délai de dix jours, comme le montre le cachet de la Poste, satisfait aux obligations légales. De plus, la nouvelle rédaction du texte, applicable depuis le 1^{er} juillet 2016 (Code de la consommation : L.313-34), précise que l'acceptation de l'offre de prêt est donnée par lettre, le cachet de la lettre faisant foi (sans changement), ou « selon tout autre moyen convenu entre les parties de nature à rendre certaine la date de l'acceptation par l'emprunteur ». La modification se justifie par le développement du crédit en ligne.

Ensuite, concernant l'obligation du prêteur, quant aux prêts à taux variable, de porter à la connaissance de l'emprunteur, une fois par an, le montant du capital restant à rembourser, la Cour de cassation rappelle que le non-respect de cette obligation ne peut pas être sanctionné par la déchéance du droit aux intérêts. En revanche, l'emprunteur, qui justifie d'un préjudice, peut engager la responsabilité contractuelle et obtenir des dommages-intérêts.

Enfin, concernant le devoir de mise en garde du prêteur, la Cour de cassation rappelle que ce devoir existe uniquement en cas de risque d'endettement excessif de l'emprunteur. Elle énonce qu'en présence d'une fiche de renseignements de solvabilité certifiée exacte et signée par les emprunteurs, le prêteur n'a pas à vérifier l'exactitude de la situation financière déclarée par les emprunteurs.

Pour mémoire, depuis le 1^{er} juillet dernier, le devoir de mise de garde du professionnel (prêteur ou intermédiaire) qui était jusqu'ici une création jurisprudentielle devient une obligation légale. Le professionnel doit mettre en garde l'emprunteur d'éventuels risques spécifiques induits par un contrat de prêt, du fait de sa situation financière (Code de la consommation : L.313.12). De même, l'évaluation de la solvabilité à laquelle procède le prêteur, avant la conclusion d'un crédit immobilier, est désormais réglementée par le Code de la consommation (cf. [Habitat Actualité numéro 151](#)).

Crédit immobilier / prescription biennale / société civile immobilière

(Cass. Civ I : 17.2.16)

L'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans (Code de la consommation : L.137-2). Depuis 2012, il est acquis que cette disposition a vocation à s'appliquer à l'action des professionnels en matière de crédit immobilier (cf. Habitat Actualité n° 131 et n° 150).

L'arrêt du 17 février 2016 énonce que la prescription abrégée ne peut pas s'appliquer à une société civile immobilière. La décision s'appuie sur la définition législative de la notion de consommateur (loi du 17 mars 2014 : art.3) même si le prêt a été conclu antérieurement à la loi du 17 mars 2014 relative à la consommation. Pour mémoire, depuis le 19 mars 2014, l'article préliminaire au Code de la consommation dispose qu'« au sens du présent code, est considérée comme consommateur toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale ». Précédemment, la Cour de cassation a déjà eu l'occasion de préciser que, quelle que soit la configuration de la SCI (société familiale ou non), celle-ci ne peut être considérée comme un consommateur (Cass.civ II : 3.9.15).

Annulation d'un contrat de prêt : indemnisation du prêteur

(Cass. Civ III : 19.5.16)

L'annulation d'un contrat de prêt peut donner lieu, pour l'établissement prêteur, à une indemnisation de son préjudice. Dans un arrêt du 19 mai 2016, la Cour de cassation se prononce sur l'évaluation de ce préjudice. Elle retient que seule la perte des intérêts conventionnels est indemnisable. En revanche, la restitution du capital restant dû ne constitue pas en elle-même un préjudice réparable.

Emplois et enveloppes au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction

(avenant n°1 du 21 juillet 2016 à la convention quinquennale État-UESL du 2.12.14 : JO du 10.8.16)

La convention du 2 décembre 2014 conclue entre l'État et l'UESL-Action Logement a fixé la nature et les règles d'utilisation des emplois pour les années 2015 à 2019 (cf. Habitat Actualité n° 142).

En juin dernier, Action Logement et l'État ont annoncé la validation par le Conseil d'administration d'Action Logement d'un avenant à la convention quinquennale permettant une plus grande mobilisation de la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) pour soutenir la relance de la construction, favoriser la rénovation énergétique des logements et renforcer les mesures d'accès au logement en faveur des salariés et des jeunes (cf. Habitat Actualité n°151).

Cet avenant a fait l'objet d'une publication au Journal officiel du 10 août 2016. L'extension du dispositif de

sécurisation du logement privé « Visale » à de nouveaux publics et notamment à tous les jeunes de moins de 30 ans entrant dans un logement : jeunes salariés, non-salariés, chômeurs et étudiants sous certaines conditions sera précisée par directive de l'UESL. L'augmentation de la contribution d'Action Logement à l'Anah a donné lieu à un avenant n° 1 à la convention du 15 février 2015 conclue entre l'Anah et l'UESL- Action logement (cf. § Mobilisation de logements conventionnés Anah en faveur d'Action Logement / réservation de logements).

Mobilisation de logements conventionnés Anah en faveur de salariés modestes

(avenant n° 1 du 22.7.16 à la convention Anah - UESL du 15.2.15)

Dans le cadre de l'avenant à la convention Anah-UESL du 15 décembre 2015 prévoyant des financements complémentaires d'Action Logement à l'Anah pour la période 2016-2017 à hauteur de 100 M€ sur les deux années (cf. avenant n° 1 du 21.7.16 à la convention quinquennale du 2 décembre 2014 entre l'État et l'UESL-Action Logement), il est mis en place un dispositif destiné à faciliter l'accès aux logements privés à vocation sociale pour les salariés à revenus modestes.

Il repose sur une coopération renforcée entre l'Anah et Action Logement, qui s'engagent à coordonner leurs outils (conventionnement et caution Visale notamment) pour proposer une offre globale pour les bailleurs et à mobiliser leurs réseaux respectifs.

Il s'agit de mettre en relation le propriétaire bailleur qui conventionne son logement avec l'Anah (avec ou sans travaux) avec le correspondant local d'Action Logement, afin qu'il puisse réserver le logement pour y loger des salariés sous conditions de ressources, en situation de précarité, de retour à l'emploi, ou en insertion. Dans ce cas, le bailleur s'engage en signant une convention de réservation d'une durée égale à celle de la convention Anah.

Un comité technique associant les partenaires de l'Anah et d'Action Logement assure le suivi du dispositif au niveau national.

L'objectif est de mobiliser 10 000 logements dans ce cadre sur la période 2016-2020.

PC / PAS : taux maxima à compter du 1^{er} octobre 2016

(avis SGFGAS n°67 du 1.9.16)

Le taux de référence à prendre en compte pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés est fixé à 0,30 % au lieu de 0,55 % depuis le 1^{er} juillet 2016. Compte tenu des marges applicables, les taux maxima des PC ordinaires et des PAS (Métropole et DOM depuis le 1^{er} juillet 2015) s'établissent ainsi :

Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)	PC ordinaires, PAS Métropole et DOM
Prêts < 12 ans	2,60 %
Prêts > 12 ans et < 15 ans	2,80 %
Prêts > 15 ans et < 20 ans	2,95 %
Prêts > 20 ans	3,05 %
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)	2,60 %

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

Fiscalité

Aménagements des dispositifs à l'investissement locatif en outre-mer

(BOFIP du 1.6.16)

L'administration fiscale intègre les modifications apportées par la loi de finances pour 2016. La réduction d'impôt pour les sociétés réalisant des opérations en faveur du logement social (CGI : art. 199 undecies C) dont les biens ayant fait l'objet de réhabilitation (CGI, annexe III : art. 46 AG terdecies A) est prorogée jusqu'en 2025 pour les investissements réalisés à Saint-Martin, dans les COM et en Nouvelle-Calédonie. Toutefois, le dispositif prendra fin en 2017 dans les DOM. Par ailleurs, la réduction d'impôt dite Girardin (CGI : art. 199 undecies A), dans les DOM, en faveur des travaux de réhabilitation et de confortation contre le risque sismique, est supprimée dès lors que les travaux sont achevés depuis le 1^{er} janvier 2016. Enfin, le crédit d'impôt pour certains organismes de logement social (CGI : art. 244 quater X) concernant uniquement les DOM est prorogé jusqu'en 2020.

Taux, abattements et exonérations pour les droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière sur les mutations

(Note DGFIP du 1.6.16)

L'administration fiscale a publié les taux, abattement et exonérations applicables aux Droits d'enregistrement (DE) et à la Taxe de publicité foncière (TPF) sur les mutations à titre onéreux d'immeubles et de droits immobiliers applicables du 1^{er} juin 2016 au 31 mai 2017.

Évolution de la détermination de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles

(BOFIP du 4.7.16)

Les propriétaires de terrains, quelle que soit la destination de ces derniers (terres affectées à une exploitation agricole, carrières), s'acquittent de la Taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB). La TFPNB, tout comme la taxe d'habitation, est perçue au profit des collectivités territoriales, des établissements publics (établissements publics fonciers, établissements publics d'aménagement) et des organismes consulaires (chambres d'industrie et de commerce, chambres de métiers et de l'artisanat, chambres d'agriculture). Le calcul de la TFPNB s'effectue

en multipliant la base d'imposition par les taux annuels fixés par la collectivité locale. La loi de finances rectificative pour 2015 (art. 62) modifie le régime de la majoration de la valeur locative des terrains constructibles pour le calcul de la TFPNB (CGI : 1396, II). En 2016, pour les terrains constructibles situés en zone tendue, la majoration forfaitaire de la TFPNB de 5 euros par mètre carré est supprimée. La majoration de plein droit est, en conséquence, limitée à une majoration de 25 % de la valeur locative de ces terrains. Pour l'année 2017 et celles qui suivent, outre la suppression de la majoration de 25 %, une majoration de plein droit fixée à 3 euros par mètre carré est appliquée. Les élus locaux ont la possibilité de modifier ce montant pour le fixer entre 1 et 5 euros par mètre carré. Ils peuvent également supprimer l'abattement de 200 m².

Location étudiante : application de la taxe d'habitation

(CE : 15.6.16)

La taxe d'habitation doit être acquittée par le locataire résidant dans le logement au 1^{er} janvier (CGI : art. 1415). En l'espèce, un locataire s'opposait au paiement de la taxe d'habitation au motif qu'il s'agissait d'une location saisonnière d'une durée limitée et que la propriétaire vivait dans ce bien pendant la période estivale. Le Conseil d'État n'accède pas à sa demande car la location étudiante d'une durée de 10 mois ne peut être considérée comme une location saisonnière. La taxe d'habitation devra, donc, être acquittée par l'étudiant et non par le propriétaire. Cela confirme une jurisprudence récente du Conseil d'État (CE : 26.2.16, n°389438).

Création d'un nouveau site permettant la vérification des avis d'imposition

L'administration fiscale a mis en ligne [un nouveau service de vérification des avis d'imposition](#), afin de faire face à l'augmentation des fraudes et au nombre de documents falsifiés. À partir du numéro fiscal et de la référence d'un avis d'imposition, il est possible de vérifier un certain nombre d'informations sur la situation du contribuable (nom, date de naissance, situation familiale, adresse, revenu imposable et montant de l'impôt).

▼ Location

Encadrement de l'évolution des loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail

(décret n° 2016-1040 du 29.7.16 : JO du 30.7.16)

Ce décret fixe la variation maximale des loyers d'un logement nu ou meublé en cas de relocation ou de renouvellement du bail. Il s'applique dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel ([28 agglomérations concernées](#)).

Le texte reprend à l'identique le contenu du décret de 2015 à l'exception de l'article 7 qui est complété concernant les conditions d'application des travaux d'amélioration pour les logements ayant fait l'objet de travaux depuis moins de six mois.

Ces dispositions visent les contrats de location de logements (nus ou meublés) à usage de résidence principale, soumis à la loi du 6 juillet 1989 (sauf, notamment, les logements HLM, logements conventionnés APL, etc.). Il s'applique aux loyers de relocation et aux loyers des baux renouvelés entre le 1^{er} août 2016 et le 31 juillet 2017.

En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2014-13 et n° 2015-13

Location : états de l'installation intérieure de gaz et d'électricité

(décrets n° 2016-1104 et n° 2016-1105 du 11.8.16 : JO du 13.8.16)

La loi ALUR a introduit une obligation d'information du locataire par le bailleur sur l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité du logement loué et permettant d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes (Loi du 6.7.89 : art. 3-3, 4°). Les décrets du 11 août 2016 fixent le champ d'application et le contenu de ces deux nouveaux diagnostics.

Ils concernent :

- pour l'état de l'installation intérieure de gaz : les locaux d'habitation comportant une installation intérieure de gaz en fonctionnement réalisée depuis plus de 15 ans ou dont le dernier certificat de conformité date de plus de 15 ans ;
- pour l'état de l'installation intérieure d'électricité : les locaux d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de 15 ans.

Leur durée de validité est de 6 ans. Les contenus et modalités de réalisation de ces diagnostics sont identiques à ceux exigés en matière de vente. Les diagnostics établis lors de la vente peuvent être annexés au contrat de location dès lors qu'ils ont été établis depuis moins de six ans. Par ailleurs, s'agissant de l'état de l'installation intérieure électrique, l'attestation de conformité à la suite d'une mise en conformité ou d'une

mise en sécurité de l'installation électrique peut tenir lieu de diagnostic, sous réserve du respect de sa durée de validité de 6 ans.

L'entrée en vigueur de l'obligation d'annexer au bail les états relatifs à l'installation intérieure de gaz et d'électricité diffère selon le type de logement et sa date de construction :

- pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1975, ils devront être annexés aux baux conclus à compter du 1^{er} juillet 2017 ;
- pour les autres logements, ils devront être annexés aux baux conclus à compter du 1^{er} janvier 2018.

Fixation des critères d'attribution de certaines catégories de logements destinés aux étudiants

(décret n° 2016-1020 du 27.7.16 : JO du 28.7.16)

La loi ALUR a créé le statut de « résidence universitaire » pour les établissements destinés au logement des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage.

Le présent décret a pour objet principal de déterminer les conditions dans lesquelles sont attribués les logements conventionnés des résidences universitaires (CCH : L.631-12) ainsi que les autres logements gérés par les Centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (CROUS). Sont visés les catégories de logement suivantes (Code de l'éducation : R.822-29) :

- les logements non conventionnés propriété de l'État et gérés par les CROUS (parc ancien des cités universitaires) ;
- les logements conventionnés propriété de l'État et gérés par les CROUS ;
- les logements conventionnés propriété des bailleurs sociaux et gérés par les CROUS ;
- les logements conventionnés propriété des bailleurs sociaux et gérés par une association autre qu'un CROUS ou gérés par un bailleur social.

Il est précisé que :

- lorsque les logements sont conventionnés, les ressources du demandeur ne doivent pas excéder le plafond défini à l'article R.441-1 du CCH (PLUS) ;
- l'attribution de ces logements relève de la compétence de l'organisme gestionnaire (CE : R.822-30) ;
- lorsque le demandeur est un étudiant, il doit être régulièrement inscrit à la date de la signature du bail dans un établissement d'enseignement supérieur, dans une formation d'enseignement supérieur ou justifier des formalités qu'il a engagées en vue de cette inscription (CE : R.822-31) ;
- aucune condition d'âge ne peut être opposée aux étudiants ni aux personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage (CE : R.822-32).

Les logements sont attribués en fonction de la situation personnelle et financière des étudiants et en privilégiant des critères sociaux (CE : R.822-32). Sont notamment pris en compte :

- la qualité de boursier de l'étudiant ;
- la composition de la famille d'origine de l'étudiant et, le cas échéant, de la sienne propre ;
- les revenus de l'étudiant et le rattachement ou non au foyer fiscal de ses parents ;
- l'éloignement du lieu d'études du domicile familial ;
- le cas échéant, le handicap de l'étudiant rendant nécessaire l'adaptation du logement.

Le décret crée en complément un « comité d'orientation » au sein duquel sont représentés l'organisme gestionnaire, le CROUS, et les usagers et en fixe les attributions, notamment pour la définition et le contrôle de la politique d'attribution des logements aux étudiants (CE : R.822-33 et R.822-34).

Enfin, on relèvera la modification des modalités de transfert de propriété des biens affectés au logement des étudiants : ce transfert est désormais réalisé au moyen d'un arrêté du représentant de l'État dans la région (dans le département auparavant, sauf pour les biens situés en Ile-de-France), pris au vu d'une convention dont le régime est fixé à l'article L.822-1 du Code de l'éducation (CE : R.822-26). Le représentant de l'État en informe au préalable l'organisme gestionnaire.

Bailleur personne morale (SCI familiale) et protection des locataires âgés

(Cass. Civ III : 7.7.16)

La loi du 6 juillet 1989 dans son article 15-III prévoit des règles protectrices pour les locataires âgés à ressources modestes lorsque le bailleur donne congé. La Cour de cassation a tranché la question de l'application de cette protection lorsque le bailleur est une SCI familiale. Elle retient que le bailleur, personne morale, ne peut se prévaloir au profit de l'un de ses associés de la dispense d'offre de relogement réservée par l'article 15-III de la loi du 6 juillet 1989 au bailleur personne physique.

Pour mémoire, la loi du 6 juillet 1989 protège les locataires âgés en prévoyant que le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du bail en donnant congé, sans relogement, à l'égard de tout locataire :

- âgé de plus de 65 ans (70 ans avant la loi ALUR) ;
- et dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés (inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC avant la loi ALUR).

Les conditions d'âge et de ressources sont cumulatives.

La loi prévoit une limitation à cette protection, lorsque le bailleur est lui-même âgé de plus de 65 ans ou si ses ressources sont inférieures audit plafond de ressources. Les conditions d'âge et de ressources sont alternatives. La Cour de cassation retient ici le critère de la personnalité morale de la SCI pour rejeter l'application de cette limitation.



Publics en difficulté

Prévention et gestion des procédures d'expulsion locatives / EXPLOC

(arrêté du 23.6.16 : JO du 5.6.16 et délibération CNIL n° 2016-015 du 28.1.2016)

Un nouveau fichier est créé auprès du ministère de l'intérieur (direction de la modernisation et de l'action territoriale) dénommé EXPLOC.

EXPLOC a pour finalité la gestion des dossiers instruits par les services départementaux de l'État dans le cadre de la prévention et de la gestion des procédures d'expulsions locatives. Il doit permettre, outre la dématérialisation et le suivi des dossiers individuels, d'améliorer la qualité et le fonctionnement du service. Les utilisateurs disposent d'un accès partagé aux informations relatives au déroulement de la procédure, les tâches sont rationalisées et les délais de traitement réduits. Un archivage des dossiers est réalisé afin de les trouver plus facilement en cas de nouveaux impayés. Cet outil permet également de calculer les indemnités dues par l'État en cas de recours amiable ou contentieux.

Les étapes de la procédure renseignées dans EXPLOC correspondent à celles d'une procédure d'expulsion locative (prévention, assignation à comparaître d'un

locataire aux fins de résiliation du bail, commandement de quitter les lieux, demande de concours de la force publique, calcul des demandes d'indemnités à l'amiable puis éventuellement au contentieux).

Les données et informations à caractère personnel enregistrées dans le système de traitement concernent le locataire en situation d'impayés, les autres personnes occupant le logement, le local occupé ainsi que les éléments contenus, le cas échéant, dans le diagnostic social et financier et le rapport de police. Les données sont conservées quatre ans à compter de la clôture du dossier dont les motifs sont les suivants : dette soldée, situation résolue avant résiliation du bail, signature d'un nouveau bail, départ du locataire des lieux, décès du locataire, exécution du concours de la force publique (CFP), reprise des lieux abandonnés (arrêté : art. 2 et 4 et avis de la CNIL).

L'occupant est informé par courrier dès la création d'un dossier le concernant. Les droits d'accès et de rectification s'exercent auprès du secrétariat de la commission ou de ses sous-commissions dans les conditions de la loi du 6 janvier 1978 (art.39 et 40). Le droit d'opposition prévu à la

même loi du 6 janvier 1978 n'est pas applicable au traitement prévu au présent traitement (arrêté : art.6).

L'accès à tout ou partie des données et informations est limité aux agents chargés des missions de prévention et de gestion des procédures d'expulsion au sein des préfectures, des sous-préfectures et des directions interministérielles individuellement désignés et spécialement habilités. Les agents de la police nationale et les militaires de la gendarmerie nationale individuellement désignés et spécialement habilités peuvent également avoir accès à certaines informations (numéro du dossier et date de création, liste des occupants et locaux concernés).

Cet outil contribuera à la mise en œuvre des dispositions de la loi ALUR qui a renforcé le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

Coopération SPIP / SIAO pour l'accès au logement des sortants de prison

(circulaire du 13.5.16)

La loi ALUR a prévu que pour l'exercice de ses missions, le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) peut passer des conventions avec, notamment, les services pénitentiaires d'insertion et de probation (SPIP) (ALUR : art. 30 / CASF : L.345-2-6, 7°). Un modèle de convention est annexé à la présente circulaire.

Les modalités de la coordination entre le SIAO et les SPIP dans la prise en charge des personnes sortant de prison sont présentées par cette circulaire interministérielle.

Le préfet de département doit s'assurer de la prise en compte des besoins des personnes sortant de détention dans leur accès à l'hébergement et au logement, notamment dans le cadre de la réalisation des diagnostics territoriaux partagés.

En savoir plus : lire la circulaire

Renforcement de la mobilisation des territoires autour du plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté

(circulaire du 18.7.16)

La circulaire, adressée par le Premier ministre aux préfets de région et de département, vise à renforcer la mobilisation des territoires autour du plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale par la mise en œuvre d'une stratégie locale, dans un cadre de gouvernance partenariale placée sous l'égide du préfet de région.

L'échelon départemental est, quant à lui, chargé de la mise en œuvre opérationnelle des actions.

Les préfets sont appelés à mettre en place les schémas départementaux :

- des services aux familles,
- de la domiciliation,
- d'amélioration de l'accessibilité des services au public.

En annexe de la circulaire, sont présentés les objectifs et les modalités du premier accueil social inconditionnel de proximité inscrit dans le cadre des schémas d'accessibilité

des services au public. Il est organisé par le conseil départemental (ou le cas échéant la métropole) et ses partenaires (services de l'État, les autres collectivités territoriales, les CCAS/CIAS, les organismes de protection sociale, les acteurs associatifs, les maisons de services au public et Pôle Emploi). Le premier accueil social inconditionnel ne donne pas nécessairement lieu à la création de nouvelles structures.

En savoir plus : lire la circulaire

Domiciliation des personnes sans domicile stable

(instruction du 10.6.16 et arrêté du 11.7.16 : JO du 16.7.16)

La loi ALUR a créé un dispositif unique de domiciliation (ALUR : art.46). Deux décrets du 19 mai 2016 sont venus le préciser (Cf. [Habitat Actualité n° 151](#)).

L'instruction du 10 juin 2016 a pour objet d'accompagner la mise en œuvre de cette réforme dans les territoires et l'arrêté du 11 juillet 2016 fixe un modèle de demande d'élection de domicile.

Hébergement d'urgence : répartition des compétences État / département

(CE : 13.7.16)

Par cinq arrêts rendus le 13 juillet, le Conseil d'État (CE) clarifie la répartition des compétences entre l'État et les départements en matière d'hébergement d'urgence des familles sans-abri.

Il réaffirme la compétence de principe de l'État, l'intervention du département ne pouvant être que supplétive et, de ce fait, ne pouvant être imposée par le juge des référés.

Le CE considère qu'il appartient aux autorités de l'État d'assurer à toute personne sans-abri et en situation de détresse médicale, psychique ou sociale un hébergement d'urgence (CASF : L.345-2, L.345-2-2, L.345-2-3 et L.121-7). Une carence caractérisée dans l'accomplissement de cette mission peut constituer une atteinte grave et manifestement illégale lorsqu'elle entraîne des conséquences graves pour la personne intéressée (CJA : L.521-2). Le juge des référés apprécie dans chaque cas les diligences accomplies par l'administration, en tenant compte des moyens dont elle dispose ainsi que de l'âge, de l'état de santé et de la situation de famille de la personne intéressée.

Le CE affirme, en outre, que la compétence de l'État en matière d'hébergement d'urgence n'exclut pas l'intervention du département dans le cadre de l'Aide sociale à l'enfance (ASE) (CASF : L.222-3). Ainsi, dès lors que ne sont en cause ni des mineurs relevant d'une prise en charge par le service de l'ASE, ni des femmes enceintes ou des mères isolées avec leurs enfants de moins de trois ans, l'intervention du département ne revêt qu'un caractère supplétif, dans l'hypothèse où l'État n'aurait pas accompli les diligences qui lui reviennent. Le juge des référés ne peut ordonner au département de verser des aides pour permettre temporairement l'hébergement d'une famille avec enfant. C'est à l'État qu'il revient à titre

principal d'assurer cet hébergement (n° [399829](#), [400074](#), [399836](#) et [399834](#)).

DAHO : absence d'actualisation du dossier de demande

(CE : 16.6.16)

En matière de Droit au logement ou à l'hébergement opposable (DAHO), le préfet peut se trouver délié de l'obligation qui pèse sur lui en vertu d'une décision de la commission de médiation et d'un jugement lui enjoignant d'exécuter cette décision si, par son comportement, le requérant a fait obstacle à cette exécution.

En l'espèce, le Conseil d'État décide que le fait qu'un demandeur reconnu prioritaire pour être accueilli dans une structure d'hébergement (un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale) n'ait pas actualisé son dossier auprès du Service intégré d'accueil et d'orientation (insertion) ne caractérise pas une entrave à la poursuite de la procédure d'hébergement. Ainsi, l'astreinte prononcée contre l'État doit être liquidée.

DALO : appréciation de l'urgence

(CE : 27.6.16)

L'article L.441-2-3 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que la commission de médiation peut être saisie sans condition de délai lorsque le demandeur, de bonne foi, remplit l'un des critères fixé par la loi (dépourvu de logement, menacé d'expulsion sans relogement, hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, etc.). La commission de médiation transmet au représentant de l'État dans le département la liste des demandeurs auxquels doit être attribué en urgence un logement. Le Conseil d'État considère qu'une famille parvenue à se reloger par ses propres recherches ne saurait voir l'urgence de sa situation éteinte. En effet, le logement obtenu ne répondait manifestement pas à ses besoins, excédait notablement ses capacités financières ou présentait un caractère précaire.

DALO / DAHO : les conséquences du refus d'une offre de logement ou d'hébergement

(CE : Avis du 1.7.16)

À la demande d'un tribunal administratif, le Conseil d'État a rendu un avis pour apporter les précisions suivantes.

- Lorsque le préfet adresse un courrier au demandeur reconnu prioritaire l'informant que son refus d'une offre de logement ou d'hébergement lui a fait perdre le bénéfice de la décision de la commission de médiation, il doit être regardé comme l'informant qu'il estime avoir exécuté cette décision. Ainsi, il est désormais délié de l'obligation d'assurer son logement ou son hébergement. Le demandeur qui reçoit une telle information n'est pas recevable à saisir le tribunal administratif d'un recours en annulation contre la décision du préfet.

- La seule voie de droit ouverte devant la juridiction administrative afin d'obtenir l'exécution d'une décision de la commission de médiation est le recours aux fins d'injonction (CCH : L.441-2-3-1).

La circonstance que le préfet ait notifié à l'intéressé une décision de ne plus lui faire d'offre de logement ou d'hébergement est, par elle-même, sans incidence sur la possibilité pour le juge de faire droit à une demande d'injonction, même si cette notification mentionnait un délai de recours et que la demande d'injonction n'a pas été présentée dans le délai indiqué.

Une demande tendant à ce que le tribunal administratif annule la décision préfectorale doit être regardée comme tendant à ce qu'il soit enjoint au préfet d'exécuter la décision de la commission de médiation.

- Dans sa proposition de logement adressée au demandeur, le bailleur doit l'informar que cette offre lui est faite au titre du Droit au logement opposable (DALO) et attirer son attention sur le fait qu'en cas de refus d'une offre de logement adaptée à ses besoins et capacités, il risque de perdre le bénéfice de la décision de la commission de médiation en application de laquelle l'offre lui est faite.

En cas de demande d'accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, il appartient au préfet de département de donner le même type d'information (proposition d'hébergement faite au titre du DAHO et le refus d'une proposition adaptée à sa situation risque de lui faire perdre le bénéfice de la décision de la commission).

- Si le demandeur a reçu de manière complète l'information de la présentation d'une offre de logement, un refus de sa part est susceptible de lui faire perdre le bénéfice de la décision de la commission de médiation, même si l'information a été dispensée par le préfet alors qu'elle incombait au bailleur (CCH : R.441-16-3).

Il appartient à l'administration d'établir que cette information a été délivrée au demandeur.

DALO : prise en compte de la situation d'insécurité dans l'immeuble du demandeur

(CE : 8.7.16)

Un demandeur a saisi la commission de médiation DALO en raison d'une situation d'insécurité liée à des actes de délinquance dans et à proximité de son immeuble, ainsi que d'un défaut d'entretien de celui-ci. La commission a rejeté sa demande, estimant que la question de l'insécurité du quartier renvoyait à une démarche exclue de sa compétence et qu'en outre, le demandeur était déjà locataire dans le parc social.

Le Conseil d'État juge que la commission devait prendre en considération, si elle était établie, la situation d'insécurité liée à des actes de délinquance dans l'immeuble où était situé le logement du demandeur et dont certains l'avaient visé personnellement. En outre, la circonstance que le demandeur était déjà locataire d'un

logement social n'exclut pas qu'il puisse être désigné comme prioritaire et devant être logé d'urgence, s'il remplit les conditions d'éligibilité au DALO (CCH : R.441-14-1).

Le Conseil d'État a enjoint à la commission de médiation de réexaminer la demande dans un délai de deux mois à compter de notification de la décision.

DALO : demandeur logé par ses parents, refus de relogement justifié

(CE : 27.7.16)

Le Conseil d'État juge que lorsqu'un demandeur allègue devant la commission de médiation, qu'il est dépourvu de logement, cette commission peut tenir compte, pour apprécier le caractère prioritaire de cette demande, de la circonstance que l'intéressé est logé par un de ses parents au titre de l'obligation alimentaire (Code civil : art.205 et s.) ainsi que des conditions dans lesquelles il est ainsi logé.

En outre, il précise que si la commission de médiation peut obtenir des professionnels de l'action sociale et médico-sociale les informations propres à l'éclairer sur la situation des demandeurs, elle n'est pas obligée de les interroger.

Obligation de relogement à la charge de l'aménageur

(Cass. Civ III : 13.7.16)

Les dispositions relatives à l'obligation de reloger les occupants de bonne foi dans le cadre d'opérations d'aménagement urbain (CU : L.314-1 et L.314-2) ou d'éradication de l'habitat indigne (CCH : L.521-1) font l'objet d'une question prioritaire de constitutionnalité (QPC).

En 2012, la Cour de cassation a considéré que les occupants étrangers en situation irrégulière pouvaient bénéficier de la mesure de relogement précisant que « l'obligation de reloger qui relève de l'ordre public social, est prévue de la manière la plus large pour tous des occupants de bonne foi, sans distinguer s'ils sont ou non en situation irrégulière » (Cass. Civ. III : 12.9. 12, n° 11-18.073).

Dans sa QPC, le demandeur faisait valoir qu'en imposant le relogement des occupants de bonne foi en situation irrégulière sur le territoire français au propriétaire d'un immeuble acquis en vue d'une opération d'aménagement dans un but d'intérêt général, ces dispositions étaient susceptibles de porter une atteinte disproportionnée aux conditions d'exercice du droit de propriété. En effet, le relogement de ces personnes ne peut intervenir légalement dans le parc social et est difficile à mettre en œuvre dans le parc privé (relogement dans le parc privé via l'intermédiation locative ou logement de transition dans l'attente d'un relogement définitif).

La Cour de cassation retient le caractère sérieux de la question posée, et estime que ces dispositions sont susceptibles de porter, aux conditions d'exercice du droit

de propriété, une atteinte disproportionnée au regard du but recherché, d'où le renvoi en QPC.

Interdiction des coupures d'eau en cas d'impayés de factures

(Rép. Min n° 91628 : JO AN du 10.5.16)

La loi n° 2013-312 du 15 avril 2013 dite « loi Brottes », interdit les coupures d'eau toute l'année pour toutes les résidences principales des consommateurs domestiques n'ayant pas réglé leur facture (CASF : L.115-3 al.3). Cette interdiction était jusque-là réservée aux familles en difficulté bénéficiant ou ayant bénéficié du Fonds de solidarité pour le logement (FSL) (loi du 15.4.13 : art.19 / décret n° 2014-274¹). Cette position a été confirmée par le Conseil constitutionnel le 29 mai 2015, à la suite d'une question prioritaire de constitutionnalité. Il a relevé qu'en ne limitant pas cette interdiction à une période de l'année, le législateur a voulu assurer l'accès à l'eau pendant l'année entière et a ainsi entendu assurer qu'aucune personne en situation de précarité ne puisse être privée d'eau (Cons. Constit QPC n° 2015-470 du 29.5.15).

Par ailleurs, la réduction de débit d'eau n'est pas non plus autorisée. Toutefois, l'interdiction de coupure d'eau n'emporte pas annulation de la dette, la facture impayée restant due par l'abonné.

Le Gouvernement a commandé une expertise au Conseil général de l'environnement et du développement durable sur la définition du prix de l'eau.

Logement : un droit pour tous ?

(avis de la Commission nationale consultative des droits de l'Homme, 16.6.16)

La Commission nationale consultative des droits de l'Homme (CNCDH) s'est saisie de la question de l'accès au logement. Dans cet avis, elle analyse l'effectivité du droit au logement reconnu comme un droit fondamental au niveau européen et international et comme un droit à valeur constitutionnelle en France.

La Commission relève que malgré de nombreuses dispositions législatives, le véritable frein à l'accès au logement réside dans la pénurie de logements abordables dans les grandes agglomérations. Elle constate la difficulté de mise en application des dispositifs existants (SRU, DALO, etc.). Elle souligne, en outre, des stratégies de contournement et d'obstruction de la part de certains acteurs pour éviter d'accueillir les ménages en difficulté.

La CNCDH émet une série de recommandations. Elle appelle, notamment, à une mobilisation globale pour le droit au logement, d'une part, en interpellant les élus locaux, les bailleurs et la société civile, et d'autre part, en mettant en œuvre des moyens politiques, législatifs et budgétaires suffisants.

¹ Ce décret modifie le décret n° 2008-780 du 13 août 2008 relatif à la procédure applicable en cas d'impayés des factures d'électricité, de gaz, de chaleur et d'eau

Contrats

Bail réel solidaire : l'ordonnance publiée

(ordonnance n° 2016-985 du 20.7.16 : JO du 21.7.16 / décret n° 2016-1215 du 12.9.16 : JO du 14.9.16)

L'ordonnance du 20 juillet 2016 crée l'outil permettant aux Organismes de foncier solidaire (OFS), créés par la loi ALUR, de participer à la production de logements abordables : le bail réel solidaire. Il s'agit d'un nouveau type de bail de longue durée qui a pour objectif de faciliter l'accès sociale à la propriété et de contribuer au développement de l'offre locative pour les ménages modestes. Il s'agit d'un outil complémentaire au bail réel immobilier (« BRILO »), destiné quant à lui au logement intermédiaire.

Le dispositif repose sur :

- une dissociation du foncier et du bâti permettant l'acquisition par les ménages de leur résidence principale à un prix abordable en achetant les droits réels grevant le bâti et dont la durée est « rechargeable » en cas de mutation (vente/donation/succession) ;
- l'acquisition et la conservation du foncier par l'OFS dans une logique anti-spéculative ;
- un contrôle, par l'OFS, de l'affectation des logements en fonction des ressources des ménages et un accompagnement lors de la mutation des droits réels attachés au bail réel solidaire ;
- l'encadrement du prix de revente des droits réels permettant le maintien durable de l'offre à un prix abordable.

Un décret en Conseil d'État fixant les modalités d'application du bail est attendu.

À noter que le décret du 12 septembre 2016 fixe les règles relatives à la création, l'agrément et le contrôle de l'activité des OFS (CU : R.329-1 à R.329-17).

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-24

Solidarité des coacquéreurs : nécessité d'une clause

(Cass. Civ I : 1.6.16)

La solidarité des coacquéreurs d'un bien immobilier ne se présume pas. Elle doit résulter d'un engagement écrit dans le contrat sauf lorsque la loi prévoit expressément cette solidarité (Code civil : art. 1202).

En l'espèce, des époux mariés sous régime de la séparation en vertu d'un contrat de mariage ont signé une promesse de vente pour l'acquisition d'un bien immobilier. Les époux s'étant désengagés, le vendeur réclamait le paiement du dépôt de garantie, soit 31 500 euros.

La Cour d'appel avait fait droit à cette demande. Elle avait considéré qu'en l'absence de stipulation expresse dans le contrat, la solidarité entre les acquéreurs, mariés sous le régime de la séparation des biens, se déduisait de l'engagement pris par chacun de garantir la totalité de la dette.

La Cour de cassation fait une application stricte de la loi. Elle considère que le statut matrimonial des époux ne permet pas de caractériser un engagement solidaire au paiement du dépôt de garantie. Une clause devait donc figurer dans la promesse de vente pour pouvoir faire jouer la solidarité entre les époux.

Vente d'un terrain à bâtir : absence de droit de rétractation

(Cass. Civ III : 4.2.16)

La Cour de cassation juge que la faculté de rétractation ou de réflexion prévue par l'article L.271-1 du CCH ne s'applique pas aux ventes de terrains à bâtir.

Elle estime en effet que la faculté de rétractation ne concerne que « les actes ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble d'habitation » et rejette une telle qualification pour un terrain à bâtir. Aussi, pour entrer dans le champ d'application de l'article L.271-1 du CCH, l'acte doit porter sur un immeuble (ou un immeuble à construire) effectivement à usage d'habitation à la date de signature de l'acte. Sont donc exclus les actes portant sur un bien dont l'usage d'habitation serait « projeté », comme c'est le cas pour un terrain à bâtir, et ce même si l'intention de l'affecter à un usage d'habitation a été précisée dans l'acte par l'acquéreur.

Pour mémoire, le bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente d'un lot de lotissement soumis à permis d'aménager dispose d'un délai de rétractation de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte (CU : L.442-8).

Vente en lotissement : un assouplissement de l'obligation de bornage ?

(Cass. Civ III : 30.6.16)

Le bornage consiste à délimiter deux fonds privés contigus. Il est nécessairement contradictoire et peut être établi par voie amiable ou judiciaire. Il permet d'éviter les conflits de limite de propriété et d'assurer le respect des règles d'urbanisme (distance par rapport aux limites séparatives).

Le vendeur d'un terrain à bâtir, destiné à recevoir une habitation, doit informer l'acquéreur quant au descriptif du terrain :

- s'agissant d'une vente « classique » de terrain à bâtir : l'acte mentionne « si le descriptif de ce terrain résulte d'un bornage » (CU : L.115-4, alinéa 1^{er}) ;
- s'agissant de la vente d'un lot de lotissement, ou d'un terrain issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une Zone d'aménagement concerté ou d'un remembrement réalisé par une Association foncière urbaine : « la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat » (CU : L.115-4, alinéa 2).

L'absence de ces mentions est sanctionnée par la nullité de l'acte (CU: L.115-5).

Il a été déduit de l'alinéa 2 de l'article L.115-4, une obligation à la charge du vendeur de réaliser le bornage du terrain. La pratique a toutefois relevé qu'une telle obligation pouvait se heurter à des difficultés pratiques :

- l'exigence d'un bornage contradictoire peut, dans le cas où le propriétaire voisin le refuse ou n'y participe pas, paralyser l'avancement du projet ;
- lorsque le terrain jouxte le domaine public, la procédure de bornage ne peut pas être mise en œuvre : un arrêté d'alignement est délivré par le maire dans ce cas.

Par un arrêt de juin dernier, la Cour de cassation semble entendre la demande d'assouplissement des praticiens en admettant la possibilité pour le vendeur de ne pas

produire un descriptif du terrain résultant d'un bornage. En effet, elle confirme le rejet de l'action en nullité en relevant que :

- « l'acte authentique de vente comportait une mention « bornage » précisant que [...] le vendeur déclarait que le descriptif du terrain résultait d'un piquetage [...] ;
- les documents d'arpentage et de piquetage avaient été annexés à l'acte qui comportait la description des limites du terrain [...].

On relèvera qu'en l'espèce, le litige concernait le cas particulier de la limite avec le domaine public, ce qui exclut nécessairement l'établissement d'un bornage.

Aussi, il convient d'être prudent quant à la portée de cet arrêt qui doit être lu au regard des circonstances de l'espèce.

Assurance construction / Assurance habitation

Garantie décennale : carence du maître d'ouvrage dans la preuve de l'étendue du désordre

(Cass. Civ III : 2.6.16)

La responsabilité de plein droit des constructeurs est prévue par l'article 1792 du Code civil. Pour évaluer l'importance des désordres de nature décennale et le coût des travaux de reprise, il appartient au maître d'ouvrage d'apporter des éléments de preuve. En l'espèce, un maître d'ouvrage fournissait un constat d'huissier des travaux de reprise déjà réalisés et un devis chiffrant le remplacement d'un mur de soutènement présentant des faiblesses structurelles. Tout en constatant l'existence du préjudice, la Cour d'appel avait

refusé de l'évaluer au motif que le maître d'ouvrage n'avait produit qu'un seul devis, insuffisant pour apprécier son étendue. Arguant d'un déni de justice, le maître d'ouvrage a saisi la Cour de cassation qui confirme l'arrêt d'appel et relève « une carence répétée du maître de l'ouvrage dans l'administration de la preuve lui incombant ». En effet, la production de plusieurs devis et l'intervention d'un maître d'œuvre avaient été demandées par l'expert pour affiner l'étude de reprise compte tenu de l'état des sols. N'ayant pas satisfait à ces demandes, l'indemnisation a été rejetée, sans que cela ne caractérise un déni de justice.

Copropriété

Création d'un syndicat secondaire et modalités de contestation

(Cass. Civ III : 26.5.16)

La création de plusieurs syndicats secondaires au sein d'une copropriété est possible lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments (loi du 10.7.65 : art. 27). Cette décision, qui nécessite un vote favorable des copropriétaires concernés réunis en assemblée générale, peut être contestée dans les deux mois qui suivent la notification du procès-verbal (loi du 10.7.65 : art. 42).

En l'espèce, un copropriétaire contestait la création de ce syndicat secondaire, créé dix ans plus tôt, en l'absence d'autonomie du gros œuvre. Le syndicat lui avait opposé le défaut d'intérêt à agir au motif que le copropriétaire demandeur relevait du syndicat principal et non du secondaire. Il invoquait également l'expiration du délai de deux mois pour agir.

La Cour de cassation confirme l'arrêt d'appel annulant la décision de création de syndicat secondaire en l'absence

de preuve de l'autonomie de chacun des bâtiments. Elle affirme par ailleurs que l'action en contestation de l'assemblée constitutive d'un syndicat secondaire est une action personnelle, soumise à une prescription décennale.

Obligation de payer les charges en cas de défaut d'entretien du syndic

(Cass. Civ III 26.5.16)

Le paiement des charges est une obligation légale du copropriétaire (loi 10.7.65 : art. 10) dont il ne peut s'exonérer en invoquant le défaut d'entretien de l'immeuble ou la responsabilité des syndic successifs dans sa dégradation. En l'espèce, un copropriétaire avait été assigné par le syndicat pour des impayés de charges. Il avait réclamé à son tour des dommages et intérêts au syndicat au motif que l'important état de dégradation de l'immeuble justifiait le non-paiement des charges et l'indemnisation de son préjudice.

La Cour d'appel et la Cour cassation n'ont pas fait droit à sa demande. D'importants travaux ayant été votés en assemblée générale, notamment sur les structures porteuses, le copropriétaire ne pouvait pas s'abstenir de régler ses charges en invoquant un défaut d'entretien de l'immeuble et l'inaction de syndics successifs. Les juges rappellent également que l'immeuble ne pouvait pas être entretenu ni les travaux réglés sans trésorerie, laquelle dépend des paiements réguliers des copropriétaires.

Refus d'autorisation judiciaire de travaux en raison de la modification de la jouissance de l'immeuble

(Cass. Civ III 26.5.16)

L'assemblée générale des copropriétaires peut autoriser la modification ou l'ajout d'un équipement collectif à condition d'être conforme à la destination de l'immeuble. En cas de refus, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut demander au Tribunal de grande instance l'autorisation de réaliser ces travaux (loi du 10.7.65 : art. 30).

En l'espèce, un copropriétaire débouté par le juge d'une demande de surélévation d'ascenseur entre le cinquième et le sixième étage contestait ce refus. La Cour de cassation rejette sa demande en raison de la non-conformité de ces travaux à la destination de l'immeuble. Elle considère que ces travaux modifieraient substantiellement les modalités de jouissance de plusieurs lots.

Elle constate également que la configuration des lieux est telle que les travaux de surélévation de l'ascenseur auraient pour conséquence d'augmenter les passages dans l'espace réservé aux propriétaires des lots situés entre le rez-de-chaussée et le cinquième étage, faisant perdre le caractère familial et homogène pouvant exister, ainsi que la tranquillité résultant d'un passage limité dans l'escalier principal et l'ascenseur.

État daté et pré-état daté

(Rép. Min n° 91612 : JO AN du 21.6.16)

Cette réponse ministérielle fait le point sur la réglementation applicable au montant de l'état daté, document obligatoire au moment de la vente de lots de copropriété. La loi ALUR a prévu le plafonnement des frais de l'état daté. Ce document qui informe le vendeur et son acquéreur, du montant des créances et des dettes à l'égard de la copropriété, est délivré par le syndic et facturé au copropriétaire vendeur.

La réponse ministérielle précise que le décret fixant le montant maximum pour l'établissement de ce document doit paraître au cours du second semestre 2016.

La réponse ministérielle ajoute par ailleurs que la pratique d'un pré-état daté, pour l'information requise au stade de la promesse de vente, ne répond à aucune exigence légale ou réglementaire.



Qualité de l'habitat

Obligation de repérage de l'amiante avant travaux

(loi n° 2016-1087 du 8.8.16 : JO du 9.8.16)

La loi Travail, modernisation du dialogue social et sécurisation des parcours professionnels crée dans son article 113, une obligation explicite de repérage de l'amiante avant travaux. En effet, l'absence ou le caractère incomplet des documents de repérage avant travaux peut donner lieu à la découverte d'amiante en cours de travaux, source de dangers pour les intervenants et de surcoûts importants. Il s'agit de protéger davantage les travailleurs exposés aux poussières d'amiante et de sécuriser les décisions des agents de contrôle de l'inspection du travail qui n'auront plus à exiger la réalisation de ce repérage par le biais d'une mise en demeure ou prononcer un arrêt de travaux en cas de constat d'exposition des ouvriers.

Le donneur d'ordre, le maître d'ouvrage ou le propriétaire d'immeubles par nature ou par destination, d'équipements, de matériels ou d'articles doivent faire rechercher la présence d'amiante préalablement à toute opération comportant des risques d'exposition des travailleurs à l'amiante.

Cette recherche donne lieu à un document mentionnant, le cas échéant, la présence, la nature et la localisation de

matériaux ou de produits contenant de l'amiante. Il est joint aux documents de la consultation remis aux entreprises candidates ou transmis aux entreprises envisageant de réaliser l'opération. Un décret en Conseil d'État définira les conditions d'application ou d'exemption, selon la nature de l'opération envisagée. Le manquement à cette obligation est passible d'une amende administrative maximale de 9 000 euros et d'une amende pénale de 3 750 euros.

Autoconsommation d'électricité

(ordonnance n° 2016-1019 du 27.7.16: JO du 28.7.16)

L'article 119 3° de la loi du 17 août 2015 relative à la Transition énergétique pour la croissance verte habilite le Gouvernement à prendre par ordonnance les mesures permettant un développement maîtrisé et sécurisé des installations destinées à consommer tout ou partie de leur production électrique. La présente ordonnance introduit dans le Code de l'énergie la définition du régime de l'autoproduction et de l'autoconsommation qui consiste pour un producteur d'électricité de consommer lui-même toute ou partie de l'électricité produite par son installation. Il s'agit d'une autoconsommation collective si elle permet à plusieurs producteurs ou consommateurs

finaux de participer à l'opération. Dans ce cas, ces personnes doivent se regrouper au sein d'une entité juridique (association, coopérative...) créée à cet effet. L'autoconsommation collective peut concerner des projets d'approvisionnement de logements collectifs par une installation solaire implantée sur site. Les conditions d'assujettissement de ces installations au tarif d'utilisation des réseaux publics de distribution d'électricité sont également précisées. L'ordonnance supprime également la nécessité d'un double dispositif de comptage des excédents de production qui sont injectés dans le réseau.

En savoir plus : lire le rapport Président de la République relatif à l'ordonnance

Fonds de garantie pour la rénovation énergétique

(décret n° 2016-1097 du 11.8.16 : JO du 13.8.16)

Le Fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE) permet aux organismes bancaires de bénéficier d'une garantie pour les prêts aux propriétaires de logements existants (particuliers en maison individuelle ou dans un immeuble, syndicats de copropriétaires) qui financent des travaux de rénovation énergétique. Le Fonds apporte également sa contre-garantie aux entreprises d'assurance ou aux sociétés de caution qui garantissent le remboursement de prêts collectifs octroyés pour le financement des travaux de rénovation énergétique.

Ce fonds a été créé par la loi TEPCV du 17 août 2015 pour faciliter le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements existants. Le décret du 11 août 2016, qui abroge le décret n° 2016-689 du 27 mai 2016, définit les modalités de fonctionnement et les conditions d'éligibilité du FGRE.

Sa gestion est confiée à la Société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS) avec un conseil de gestion, composé de représentants de l'État, de la SGFGAS, des établissements de crédit et des organismes accordant des cautionnements.

Seuls les établissements de crédit et les organismes signataires d'une convention type avec l'État bénéficieront de la garantie du fonds (arrêté à paraître).

Le décret du 11 août 2016 prévoit également la production d'un rapport adressé aux financeurs du fonds.

En savoir plus : lire analyse juridique n° 2016-15

Mise en place d'un réseau de communication minimal : nouvelles exigences techniques

(décret n° 2016-1083 et arrêté du 3.8.16 : JO du 7.8.16/ décret n° 2016-1182 du 30.8.16 : JO du 31.8.16)

Afin de simplifier la réglementation relative au réseau de communication, l'arrêté du 3 août 2016 modifie l'arrêté du 16 décembre 2011 relatif à l'application de l'article R.111-14 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Il précise les exigences techniques pour assurer un réseau de communication minimal dans chaque logement. Cette nouvelle obligation vise les propriétaires,

les occupants de logement, les opérateurs de communication, ainsi que les acteurs de la construction (maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, architectes, promoteurs, entreprises du bâtiment). L'objectif consiste à desservir chaque bâtiment collectif par le cuivre et la fibre et chaque maison individuelle par le cuivre. C'est pourquoi chaque logement possèdera une installation intérieure de communication (ou une installation filaire unique murale) avec plusieurs prises de communication établies en fonction de la taille du logement.

Le décret du 3 août 2016 modifiant l'article R.111-14 du CCH relatif à l'installation de réseau de communication dans les bâtiments d'habitation précise les exigences techniques pour un réseau de communication minimal dans chaque logement. Cela s'applique pour les demandes de permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux déposées à compter du 1^{er} septembre 2016.

Enfin, le décret du 30 août 2016, modifiant le CCH (R.111-1 et R.111-14), en application de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, impose le fibrage aux immeubles ne comportant qu'un seul logement ou aux maisons individuelles auxquels s'ajoutent les locaux professionnels. Concernant les bâtiments situés dans les « zones à forte densité », l'obligation pourra être « portée à quatre fibres par logement » (CCH : R.111-14). Elle entre en vigueur pour les demandes de permis de construire déposées après le 1^{er} octobre 2016.

Immeubles neufs : installations de recharge des véhicules électriques ou hybrides et stationnement des vélos

(décret n° 2016-968 et arrêté du 13.7.16 : JO du 16.7.16)

L'article 41 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte poursuit le déploiement des infrastructures de recharge des véhicules électriques et des places de stationnement des vélos initié par la loi dite « Grenelle II » du 12 juillet 2010. L'obligation de pré-équiper les parcs de stationnement (intérieurs et extérieurs) de bornes de recharges pour véhicules électriques et hybrides rechargeables concerne les bâtiments à usage d'habitation mais également les immeubles industriels et tertiaires pour lesquels la demande de permis de construire aura été déposée après le 1^{er} janvier 2017. Le présent décret modifie les articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation en précisant le nombre minimal de places à équiper selon la catégorie et la taille du bâtiment (pour les immeubles d'habitation, si le parking comprend moins de 40 places, le taux d'équipement est de 50 %, il sera de 75 % dans les autres cas) et les caractéristiques minimales des pré-équipements (circuit électrique spécial).

Concernant le stationnement des vélos, au 1^{er} janvier 2017, les modalités de sécurisation des infrastructures de stationnement seront renforcées : une double attache est

prévue au lieu d'une. De plus, l'espace dédié au stationnement des vélos doit être situé de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et sa capacité est adaptée au nombre de personnes dans l'immeuble (dans les immeubles d'habitation : 0,75 m² par logement comportant deux pièces ou moins et 1,5 m² dans les autres cas).

Nouvelle réglementation des installations électriques des bâtiments neufs d'habitation

(arrêté du 3.8.16 : JO du 7.8.16)

Pour simplifier la réglementation, le présent arrêté portant réglementation des installations électriques des bâtiments d'habitation abroge l'arrêté du 22 octobre 1969 qui renvoyait simplement aux dispositions de certaines normes. Il tend à dissocier sécurité technique et normalisation. Il introduit les objectifs techniques auxquels doivent répondre les installations électriques des bâtiments d'habitation (normes NF C 15-100 et NF C 14-100). L'article 2 de l'arrêté détaille les six prescriptions fondamentales de sécurité. Concernant les ouvrages de branchement situés sur une parcelle privative, ils doivent respecter les prescriptions des articles 5 à 76 bis de l'arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie

électrique. Les demandes de permis de construire ou de déclaration préalable, déposées à compter du 1^{er} septembre 2016, doivent intégrer la nouvelle réglementation relative aux installations électriques.

Sensibilisation à l'obligation annuelle de ramonage

(Rép. Min n° 94388 : JO AN du 24.5.16)

La ministre des affaires sociales, après avoir rappelé les conséquences sanitaires du mauvais entretien des appareils de chauffage (intoxication au monoxyde de carbone en particulier), relève que le règlement sanitaire départemental type (article 31) dispose que les conduits de fumée habituellement en fonctionnement et desservant des locaux d'habitation et des locaux professionnels annexes doivent être ramonés deux fois par an. Cette obligation est ramenée à une fois par an dans le cas d'un combustible gazeux.

Elle précise par ailleurs que plusieurs organismes (Agence nationale de santé publique, Direction générale de la santé, Agence régionale de santé) mènent chaque année des actions de sensibilisation à ce risque et diffusent des messages de prévention rappelant l'obligation de faire ramoner les conduits d'évacuation des fumées par un professionnel qualifié.



Urbanisme

Modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes

(ordonnance n° 2016-1058 du 3.8.16 : JO du 5.8.16 / décret n° 2016-1110 du 11.8.16 : JO du 14.8.16)

Lors de la réalisation de travaux ou d'aménagements susceptibles de porter atteinte à l'environnement, le maître d'ouvrage (public ou privé) doit réaliser, en amont, une étude d'impact avec un volet destiné à compenser l'action humaine. L'étude d'impact, document joint à la procédure d'autorisation, vise les projets mentionnés à l'annexe de l'article R.122-2 du Code de l'environnement. Habilité à légiférer par ordonnance par la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (art. 106, I, 2°), le ministère de l'environnement publie une ordonnance relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes. Le décret du 11 août 2016 prévoit les mesures d'application de cette ordonnance. Cette dernière poursuit l'objectif de simplifier le droit existant notamment pour articuler les procédures d'évaluation entre plusieurs projets ou entre la mise en compatibilité des plans avec un projet. De même, elle vise à mettre en conformité les procédures d'évaluation environnementale avec le droit européen (transposition de la directive 2011 / 92 /UE relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et

privés sur l'environnement modifiée par la directive 2014 / 52 / UE).

Cette simplification modifie le régime de l'étude d'impact (Code de l'environnement : L.122-1 à L.122-3-4 et R.122-1 à R.122-14 modifiés). L'ordonnance du 3 août 2016 redéfinit la nature des projets à laquelle s'applique l'étude d'impact : cela concerne « la réalisation de travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, y compris celles destinées à l'exploitation des ressources du sol » (Code de l'environnement : L.122-1, I, 1°). Afin de cibler les projets majeurs, le nombre de projets soumis à une évaluation systématique tend à diminuer en favorisant le développement des examens au « cas par cas » (Code de l'environnement : R.122-2 modifié et le tableau en annexe qui est lié). Les opérations de construction de logements libres ou sociaux peuvent être impactées car elles relèvent de la catégorie « travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains » (voir tableau précité). Les éléments à fournir sont revisités (Code de l'environnement : R.122-2, II) : un résumé non technique, une description du projet (sa localisation, ses caractéristiques physiques, une estimation des rejets attendus, les facteurs naturels, urbains ou humains susceptibles d'être modifiés, les « incidences négatives notables », les possibles solutions de substitutions). Le décret créé une nouvelle obligation pour le maître

d'ouvrage qui réalisera un « scénario de référence » : il s'agit d'une « description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ». Dès le 1^{er} janvier 2018, il devra ajouter à l'étude d'impact une application numérique mise en ligne par l'État, pendant 15 années (Code de l'environnement : R.122-12). Il faut, également, noter que le terme « étude d'impact » est remplacé par l'expression « évaluation environnementale » dans le Code de l'urbanisme (L.141-9, L.300-1, L.300-2 et art. R.122-6, R.173-1, R.423-69, R.425-19).

De même, l'évaluation environnementale relative aux plans et programmes est modernisée (Code de l'environnement : R.122-17 / CU : L.104-1) : les documents de planification soumis à l'évaluation systématique ou à l'examen au cas par cas sont précisés à l'article R.122-17 du Code de l'environnement modifié par le décret. Les territoires concernés par l'évaluation systématique sont les PLUi intégrant des dispositions du SCoT, les PLUi tenant lieu de PDU ou les espaces fragiles (site Natura 2000, zones littorales ou de montagne).

Dans une optique de rationalisation des délais et des coûts pour les opérateurs, deux procédures simultanées sont mises en place pour l'évaluation d'un plan et celle d'un projet impactant l'environnement. D'une part, l'évaluation environnementale est considérée comme « commune » s'il est nécessaire de réaliser une enquête publique (Code de l'environnement : nouvel L.122-13). Cela concerne soit plusieurs projets faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme concomitante, soit un projet soumis à une procédure spécifique (déclaration d'utilité publique ou déclaration de projet) engendrant la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme ou d'un plan. D'autre part, une évaluation environnementale est dite « coordonnée » si le maître d'ouvrage d'un projet prévu par un plan ou un programme, pour laquelle la procédure de participation du public et la consultation ont été réalisées est exonéré de demander un nouvel avis de l'autorité environnementale. Il mène également une enquête publique unique (Code de l'environnement : L.122-13). Ainsi, l'autorité environnementale mesure, à la fois, les incidences notables sur l'environnement du plan et celles du projet (Code de l'environnement : R.122-26). L'entrée en vigueur des diverses évolutions est progressive :

- pour la mise en compatibilité des plans et programmes pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique (ou l'avis sur la mise à disposition du public) est publié, dès le 1^{er} septembre 2016 ;
- pour les projets liés à un examen au « cas par cas » si la demande d'examen a été déposée, à compter du 1^{er} janvier 2017 ;
- pour les projets faisant l'objet d'une évaluation environnementale systématique à condition que la première demande d'autorisation soit déposée, à partir du 16 mai 2017.

Lotissement : une opération d'aménagement soumise aux règles d'urbanisme

(CE : 24.2.16)

La demande d'autorisation afin de réaliser un lotissement est soumise soit au permis d'aménager (CU : R.421-19), soit à la déclaration préalable (CU : R.421-23). Il appartient à la commune ou à l'EPCI compétent en matière d'autorisation du droit des sols d'accepter ou de refuser la demande d'autorisation. Ainsi, l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme (ancien L.123-5) précise que « toute personne publique ou privée [lors] de travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols » doit se conformer aux règles instituées par le PLU(i). En l'espèce, la Haute juridiction était interrogée pour savoir si les objectifs de mixité sociale contenus dans le PLU devaient être opposables au permis d'aménager, délivré dans le cadre de la réalisation d'un lotissement. Le Conseil d'État réaffirme que le lotissement constitue une opération d'aménagement et qu'ainsi, l'ensemble des règles d'urbanisme, notamment celles relatives à la mixité sociale, sont opposables aux autorisations de lotir.

Indemnisation des servitudes d'urbanisme suite à une charge exorbitante

(CE : 29.6.16)

Les servitudes d'urbanisme s'appuyant sur le Code de l'urbanisme ont pour effet de limiter le droit de propriété (limitation de la constructibilité ou obligation de réaliser des travaux). En l'espèce, deux sociétés d'aménagement souhaitaient réaliser un programme mixte (hébergements de loisirs, golfs et logements) approuvé par la commune. En effet, la commune avait conclu une convention avec les deux sociétés. Ces dernières ont donc effectué des travaux pour viabiliser les terrains. Toutefois, les travaux n'ont pas pu être achevés, la commune n'ayant pas raccordé les terrains au réseau d'assainissement. La commune a ensuite abrogé le POS en 2005 et adopté une carte communale procédant au classement des terrains en zone naturelle non constructible. Cette nouvelle classification est présumée diminuer la valeur foncière des terrains tout en mettant en péril le projet d'aménagement. Ainsi, les deux sociétés ont demandé au Conseil d'État le remboursement des sommes versées et la réparation du préjudice engendré par l'abrogation du POS. La Haute juridiction reconnaît dans cet arrêt un cas exceptionnel d'indemnisation pour une servitude qui fait supporter au propriétaire une « charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi » (CU : L.105-1). Néanmoins, il laisse la moitié du montant indemnisable à la charge des sociétés en raison de leur inertie durant plusieurs années : elles n'avaient pas sollicité la commune pour résoudre le différend.



Collectivités locales

Modalité de mise en œuvre du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, des schémas régionaux sectoriels

(ordonnance n° 2016-1028 du 27.7.16 : JO du 28.7.16 / décret n°2016-1071 du 3.8.16 : JO du 5.8.16)

La loi du 7 août 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République dite « loi NOTRe » vise à adapter en profondeur l'organisation territoriale par une clarification des compétences entre les différents échelons. En matière d'aménagement du territoire, la loi NOTRe remplace le Schéma régional d'aménagement et de développement du territoire (Sradet), créé par la loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Les régions ont, désormais, l'obligation de le mettre en place à l'exception de l'Île-de-France, de la Corse ou de l'Outre-mer concernés par d'autres documents (Sdrif, Padduc et SAR). Autre nouveauté, ce document a une valeur prescriptive permettant de renforcer le rôle de la région en matière d'aménagement du territoire.

Le décret du 3 août 2016 précise les modalités de mise en œuvre de ce nouveau schéma : son contenu (CGCT : R.4251-1 à R.4251-13), son élaboration et son évolution (CGCT : R.4251-14 à R.4251-17). Ainsi, le SRADDET sera composé d'un rapport réalisant « l'état des lieux de l'aménagement, du développement durable et de l'égalité des territoires » en identifiant les enjeux liés aux actions régionales et les objectifs, d'un fascicule de règles générales structuré en chapitres et de documents annexes. Les annexes comportent le rapport des incidences environnementales réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale du SRADDET, l'état des lieux de la prévention et de la gestion des déchets, la présentation des continuités écologiques et tout document que la région jugera pertinent. Par exemple, l'état des lieux et les règles relatives au climat, à l'air et à l'énergie contenus dans le fascicule pourront concerner les acteurs du logement.

Afin d'assurer une meilleure coordination des politiques publiques régionales, l'ordonnance du 27 juillet 2016 précise les mesures de coordination rendues nécessaires par l'absorption dans le SRADDET de certains schémas sectoriels. Cela concerne le Schéma régional des infrastructures et des transports (SRIT), le Schéma régional de l'intermodalité (SRI), le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE), le Schéma régional de la biomasse, le Plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) et le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Enfin, les SCoT, les documents d'urbanisme, les Plans de déplacements urbains, les Plans climat-énergie territoriaux et les chartes

des parcs naturels régionaux doivent prendre en compte les objectifs du SRADDET (CGCT : L.4251-3). De même, les documents cités précédemment ne peuvent contredire les règles générales du fascicule de ce schéma (rapport de compatibilité).

Rattachement des OPH communaux aux EPCI dotés de la compétence logement

(décret n°2016-1142 du 23.8.16 : JO du 25.8.16)

La loi ALUR du 24 mars 2014 (article 114) impose le rattachement des Offices publics de l'habitat (OPH) communaux aux EPCI compétents en matière d'habitat ou aux Établissements publics territoriaux (EPT), pour les offices situés dans le périmètre de la métropole du Grand Paris. Le présent décret fixe la procédure applicable.

Le rattachement d'un OPH communal est décidé par le conseil et l'organe délibérant de l'EPCI par délibérations adoptées dans les mêmes termes. À défaut d'adoption de ces délibérations au plus tard le 30 septembre 2016, le préfet du département où l'office a son siège adresse une mise en demeure au maire et au président de l'établissement public intéressé, ou le cas échéant à l'un d'entre eux, en vue de l'inscription de ce point à l'ordre du jour des organes délibérants. Après information de l'OPH sur la mise en demeure et à défaut de délibérations, le préfet prononce par arrêté, au plus tard le 1^{er} janvier 2017, le rattachement de l'office à l'EPCI compétent en matière d'habitat.

Lorsque la commune devient membre d'un EPCI compétent en matière d'habitat, ce rattachement obéit à la même procédure sauf en matière de délais. À défaut d'adoption des délibérations, trois mois avant l'expiration du délai de quatre ans à compter de l'installation du conseil communautaire de l'EPCI nouvellement constitué ou de la transmission au préfet de la délibération communautaire décidant d'exercer la compétence en matière d'habitat, le préfet du département adresse une mise en demeure au maire et au président de l'établissement public intéressé, ou le cas échéant à l'un d'entre eux, en vue de l'inscription à l'ordre du jour des organes délibérants des délibérations décidant ce changement de rattachement. En l'absence de délibérations, le préfet prononce par arrêté, au plus tard à l'expiration du délai de quatre ans précédemment mentionné, le rattachement de l'office à l'EPCI.

Le décret prévoit également des dispositions spécifiques pour le Grand Paris. 130 OPH communaux devraient être concernés par ce rattachement.

Développement de l'offre de logements intermédiaires en location et en accession : mise en œuvre du bail réel immobilier

(décret du 27.6.16 : JO du 29.6.16)

L'article 4 de l'ordonnance du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire a instauré un nouveau bail de longue durée au service de la production de logements intermédiaires : le « bail réel immobilier ». Ce nouveau contrat permet une dissociation du foncier, demeurant la propriété du bailleur, et du bâti, devenant la propriété temporaire du preneur. Pris en application de l'article 4 de l'ordonnance du 20 février 2014, le décret n°2016-855 du 27 juin 2016 précise les modalités de mise en œuvre de ce nouvel outil au service du développement de l'offre de logements intermédiaires : modalités de contrôle de l'affectation des logements, sanctions liées au non-respect de cette affectation, méthode de calcul de la valeur des droits réels afférents aux logements et objets du bail.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-23

Aide aux maires bâtisseurs : montant de l'aide pour 2016

(arrêté du 7.9.16 : JO du 14.9.15)

Instaurée par le décret du 24 juin 2015 (JO du 26.6.15), l'aide aux maires bâtisseurs a pour objet d'encourager l'effort de construction de logements pour les communes situées en zone tendue, dont le niveau de richesse par habitant ne dépasse pas un certain plafond ([Cf. Habitat Actualité n°147 p 24](#)). Le présent arrêté pris en application de l'article 4 de ce décret fixe le montant de l'aide par commune, accordée au titre de l'année 2016.

Pilotage et mise en œuvre au niveau territorial des politiques du logement et de l'habitat durable pour les années 2016/2018,

(instruction du gouvernement, 23.6.16)

En application de la circulaire du Premier ministre n° 5747/SG du 28 octobre 2014 relative au protocole des relations entre les administrations centrales et les services déconcentrés, la présente directive fixe les orientations pour la période 2016-2018 des politiques du logement et de l'habitat durable, mises en œuvre dans les territoires. Elle s'articule autour de trois axes : l'accompagnement des collectivités locales dans la production de logement en lien avec les besoins des territoires, le développement d'un hébergement destiné aux personnes en difficultés et le soutien de l'activité économique au service de l'emploi dans le secteur de la construction et de la rénovation énergétique des bâtiments. Pour chaque thématique d'intervention identifiée, elle vise à préciser les modalités d'action des services déconcentrés de l'État pour répondre aux priorités du ministère du Logement et de l'Habitat durable, par l'optimisation des moyens disponibles, la mobilisation des différents services et opérateurs et la mise en cohérence de leurs interventions.

Mise en œuvre du Nouveau conseil aux territoires

(note technique du 7.7.16)

Une note technique datée du 7 juillet 2016 détaille les différents volets liés à la mise en place du Nouveau conseil aux territoires (NCT) dans les services déconcentrés régionaux et départementaux. L'objectif des NCT est de renouveler les méthodes d'accompagnement des collectivités territoriales dans l'élaboration ou la mise en œuvre de leurs projets en matière d'aménagement du territoire. La note définit les modalités d'organisation de ce nouveau dispositif et en donne les objectifs et les priorités, les modalités d'élaboration de stratégies régionales et départementales ainsi que les modalités d'organisation des services. L'organisation de ce dispositif repose principalement, sauf projets spécifiques, sur les DDT(M) qui pourront en tant que besoin solliciter les DREAL et le CEREMA pour certaines expertises.

L'enjeu de la restructuration des services déconcentrés autour de l'accompagnement des territoires est de permettre la composition d'équipes projet inter-organismes constituées et mobilisées différemment selon les projets afin de rendre lisible l'action de l'État auprès de ses partenaires. Cette note rappelle enfin le cadre de gestion des compétences et de pilotage mis en place par les ministères.

Charges de copropriété et charges fiscales des biens vacants et sans maître

(Rép. Min n° 86111 : JO AN du 12.7.16)

Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés, à l'expiration d'un délai de trente ans qui court à compter de l'ouverture de la succession (Code général de la propriété des personnes publiques : L.1123 et Code Civil : art. 713).

Par délibération du conseil municipal, la commune peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'EPCI à fiscalité propre dont elle est membre. Les biens sans maître sont alors réputés appartenir à cet établissement. La propriété est transférée de plein droit à l'État si la commune ou l'EPCI renonce à exercer ses droits.

Dans ce cadre, la commune n'intervient pas en qualité de successible ; elle acquiert la propriété après un délai de trente ans à compter du décès. Ainsi, la commune, l'EPCI ou l'État n'est pas redevable des charges de copropriété et des charges fiscales dues dans le délai de trente ans après le décès, qui ont le caractère de créances successorales. Les inscriptions hypothécaires portant en revanche sur l'immeuble lui-même, seront opposables à l'acquéreur si elles sont toujours valables.

FNAP / volet intermédiation locative

(Conseil d'administration du 7.9.16)

À l'occasion de son Conseil d'administration, le Fonds national des aides à la pierre (FNAP) a décidé d'ouvrir un montant d'autorisations d'engagement de 232 millions

d'euros pour le financement des logements sociaux jusqu'à la fin de 2016. La programmation pour l'année 2017 sera définie dans les mois à venir.

En outre, ont été également adoptées les conditions de lancement d'un dispositif d'intermédiation locative pour inciter à la création de logements sociaux dans les communes carencées en logement social (SRU : art.55).

Les critères permettant de bénéficier localement des crédits du FNAP pour de l'intermédiation locative ainsi que la répartition régionale des 3,5 millions d'euros prévus par le projet de loi de finances 2016 sont précisés. Tout opérateur qui souhaite mobiliser les crédits du FNAP

pour louer des logements privés à des familles aux revenus modestes dans les communes carencées devra signer une convention avec l'État et associer dans la mesure du possible la commune à cette démarche.

Une première convention régionale d'objectifs vient d'être signée dans ce cadre par « Soliha-Provence », qui s'est engagée à prendre en charge 150 logements dans les communes de la région, pour les remettre en location à un loyer abordable.

En savoir plus : lire l'analyse juridique relative au FNAP n° 2016-21 et celle relative à l'intermédiation locative dans le parc privé n° 2015-14.



Professionnels

Compétences et conditions de certification des opérateurs de diagnostics amiante

(arrêté du 25.7.16 : JO du 2.8.16)

La réglementation impose que les compétences des diagnostiqueurs techniques immobiliers soient certifiées. À ce titre, tout opérateur souhaitant réaliser des diagnostics immobiliers (amiante, plomb, ...) doit être certifié par un organisme accrédité par le Cofrac. Le présent arrêté renforce les critères de compétence des personnes habilitées à effectuer les missions de diagnostic d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis. Il abroge l'arrêté du 21 novembre 2006.

L'arrêté introduit notamment une certification à double niveau, avec et sans mention. La mention est rendue nécessaire pour la réalisation des missions les plus complexes (repérage des matériaux et produits de la liste A et B effectué dans les IGH, et certains ERP, repérages des produits et matériaux de la liste C obligatoires avant tout travaux de démolition d'un bâtiment...). Il précise que la certification est valable 5 ans comme dans les autres domaines de diagnostic (plomb, termites...) et le professionnel ne peut pas être titulaire de plusieurs certifications au titre de la réalisation des diagnostics amiante.

Ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2017 pour les certifications sans mention. Les critères de compétences s'imposant aux diagnostiqueurs avec mention s'appliqueront à compter du 1^{er} juillet 2017.

Défaut d'assurance du locataire et responsabilité de l'agence immobilière

(Cass. Civ III : 31.3.16)

La Cour de cassation précise les contours de la responsabilité de l'agent immobilier en cas de défaut d'assurance du locataire. Elle se rapporte pour cela au contenu du mandat conclu avec le bailleur.

En l'espèce, un sinistre était survenu après le renouvellement du bail, sinistre pour lequel le locataire n'était plus assuré. Le propriétaire assigna l'agence immobilière pour ne pas avoir vérifié, qu'au renouvellement du bail, le locataire était toujours assuré. La Cour de cassation confirme l'arrêt d'appel admettant que la mission de l'agence immobilière était limitée à la conclusion du bail et qu'il n'existait aucun lien de causalité entre le défaut de vérification et le préjudice résultant du sinistre. La responsabilité de l'agence immobilière a donc été écartée dans la mesure où le mandat ne portait que sur la conclusion du bail et non sur la gestion du bien.

Pour mémoire, conformément à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur ou à son mandataire, d'une attestation d'assurance.

Responsabilité du diagnostiqueur : erreur de mesurage « loi Carrez » et surcoût bancaire

(Cass. Civ III : 2.6.16)

La Cour de cassation continue son travail de détermination du préjudice indemnisable de l'acquéreur victime d'une erreur du diagnostiqueur (cf. [Habitat Actualité n° 151, p.13](#)).

Il s'agissait en l'espèce, d'une erreur de mesurage ayant entraîné un préjudice financier pour l'acquéreur : surcoût bancaire et surévaluation de la commission d'agence. L'acquéreur avait demandé réparation au diagnostiqueur des frais bancaires liés à un prêt contracté pour un montant supérieur à celui qu'il aurait dû souscrire si la superficie avait été correctement estimée et, d'autre part, de la commission d'agence, surévaluée.

La Cour de cassation retient la responsabilité du diagnostiqueur en raison du préjudice de surcoût subi par l'acquéreur.

À noter : l'action en restitution d'une partie du prix de vente contre le vendeur (loi du 10.7.65 : article 46) était frappée de forclusion en l'espèce.



Droit général

Code de la consommation : nouvelle codification de la partie réglementaire

(décret du 29.6.16 : JO du 30.6.16)

À la suite de l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 relative à la partie législative du Code de la consommation, le présent décret emporte nouvelle codification de la partie réglementaire du Code et s'inscrit dans sa nouvelle architecture comportant désormais huit livres.

En matière de logement, sont à noter les points suivants :

- le décret n° 2016-607 du 13 mai 2016 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel ([cf. Habitat Actualité n° 151 p. 6](#)) est désormais codifié aux articles R.313-1 à R.313-33 du code. Les sanctions associées au dispositif de crédit immobilier font l'objet des articles R.341-20 à R.341-23 ;

- les dispositions relatives au surendettement sont contenues dans le livre VII de la partie réglementaire (R.711-1 à R.743-2) ;

le Code de la consommation renvoie au Code de l'action sociale et des familles (L.342-1 et suivants) pour les dispositions sur les contrats d'hébergement de personnes âgées et de services d'aide et d'assistance à domicile (R.224-14 et R.224-15).

Procédure simplifiée de recouvrement des petites créances : mise en œuvre par voie électronique, modèle de lettre et formulaires

(arrêtés 1614971A et 607696A du 3.6.16 : JO du 8.6.16)

Depuis le 1^{er} juin 2016, une nouvelle procédure simplifiée de recouvrement peut être mise en œuvre pour obtenir le paiement d'une dette inférieure à 4 000 €.

La procédure simplifiée de recouvrement des petites créances permet à un huissier de justice de délivrer un titre exécutoire pour une dette inférieure à 4 000 € et d'aboutir au règlement du litige. Pour recourir à cette procédure, le créancier et le débiteur doivent s'être mis d'accord sur le montant et les modalités du paiement de la dette.

Les demandes sont formulées par voie dématérialisée avec des modèles de courrier et deux formulaires mis à la disposition du créancier et du débiteur (arrêtés du 8.6.16).

La Chambre des huissiers a mis en place une plateforme dédiée au recouvrement des créances de moins de 4 000 € nommée « Credicys » ([voir](#)).

En savoir plus : lire analyse juridique N° 2016-12

Pas de trouble anormal de voisinage en cas de désagréments liés aux bruits de la vie courante

(Cass. Civ III : 19.5.16)

Les nuisances sonores sont l'un des troubles anormaux de voisinage les plus répandus. La Cour de cassation confirme ici la décision rendue par le juge du fond : les bruits de la vie courante dans un immeuble d'habitation ancien, mal insonorisé depuis l'origine, laissant passer les bruits domestiques et ceux des appareils ménagers, ne caractérisent pas un comportement excessivement bruyant. En conséquence, le trouble anormal de voisinage n'est pas démontré. En outre, la responsabilité de l'entreprise ayant réalisé des travaux d'insonorisation n'est pas retenue. Elle n'avait pas l'obligation de réaliser une étude acoustique, ni de conseiller aux clients d'autres travaux.

Pour mémoire, la théorie des troubles anormaux de voisinage s'applique en présence des éléments suivants :

- un rapport de voisinage ;
- un trouble présentant un caractère excessif par rapport aux inconvénients normaux du voisinage, même en l'absence d'infraction à la réglementation ;
- un préjudice ;
- un lien de causalité entre le préjudice et le trouble.

Pour mémoire, les troubles anormaux de voisinage visent un régime de responsabilité d'origine jurisprudentielle et autonome vis-à-vis des régimes de responsabilité délictuelle et contractuelle. [L'avant-projet de loi portant réforme de la responsabilité civile](#), publié le 29 avril 2016 par le ministère de la justice, prévoit d'introduire les troubles anormaux de voisinage dans le Code civil (article 1244).

Fenêtre sur...

Les acteurs

Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer et ministère du Logement et de l'Habitat durable

(arrêté du 28.6.16 : JO du 6.7.16)

Brigitte Thorin est nommée déléguée ministérielle à l'accessibilité à compter du 1^{er} juillet 2016. Elle succède à Marie Prost-Coletta.

Ministère du Logement et de l'Habitat durable

(arrêtés du 1.9.16 : JO du 22.9.16 ; du 5.9.16 : JO du 22.9.16 et du 5.9.16 : JO du 24.9.16)

Pierre-Yves Thomasson est nommé conseiller construction, **Isabelle Kamil** conseillère logement et **Carine Lecoeur** conseillère presse au cabinet de la ministre du Logement.

Fonds national des aides à la pierre

(arrêtés du 27.7.16 et du 29.7.16 : JO du 5.8.16)

L'arrêté du 27 juillet nomme les membres du Conseil d'Administration du FNAP dont la composition est fixée par le décret du 1^{er} juillet 2016.

Emmanuel Couet, président de Rennes Métropole, est nommé président du conseil d'administration du Fnap.

Le Fonds national des Aides à la Pierre a été créé par décret le 1^{er} juillet 2016 pour simplifier et clarifier la gestion des aides à la pierre, pour les sécuriser

juridiquement et pérenniser leur financement et enfin pour associer les collectivités locales et les bailleurs sociaux à la répartition des financements (cf. [Habitat Actualités n°151](#) - page 13).

Fédération des entreprises sociales pour l'habitat

Didier Poussou est le nouveau directeur général de la [fédération des ESH](#) depuis le 20 juillet 2016. Il succède à Jérôme Puell.

Édition

Ministère du logement

Les aides financières au logement



L'édition 2016 de ce guide présente les conditions d'accès aux multiples aides proposées. Elle définit les plafonds de ressources, le montant des prêts et les zones géographiques concernées.

En savoir plus : lire le guide

Réglementation de la construction : la simplification est en marche



Cette brochure présente plus de 50 mesures de simplification des règles de construction. Chacune d'entre elles est expliquée et le calendrier de sa mise en œuvre précisé.

En savoir plus : lire la brochure

UNCCAS / Mairie-Conseils

Fusion d'EPCI : le devenir des CIAS et des compétences intercommunales d'action sociale



Cette publication présente les conséquences juridiques d'une fusion d'EPCI sur les compétences sociales d'intérêt communautaire et les CIAS.

En savoir plus : lire la publication

USH

Mobilité résidentielle : l'action des organismes Hlm

Repères n°20



La question de la mobilité au sein du parc de logement social est devenue en quelques années un enjeu majeur pour les organismes Hlm et les collectivités locales. Ce cahier présente l'action menée par les organismes pour favoriser la mobilité ainsi que les bonnes pratiques et pistes de progrès.

En savoir plus : lire la publication

Anah

Habiter Mieux - Faites des travaux de rénovation énergétique



L'Anah publie une nouvelle plaquette sur le dispositif « Habiter Mieux », destinée aux propriétaires occupants ou bailleurs.

En savoir plus : lire la publication

Date de publication : 26 septembre 2016

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Géraldine Chalencon

Comité de rédaction : Aline Abauzit, Maxime Chodorge, Roselyne Conan, Thierno Diallo, Naima Kherbouche, Mélisande Langeard, Sandy Lucier, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Dalila Mokrani, Clément Pavard, Mélanie Sene, Hilda Schmit, Marion Tonat, Noémie Wagner

Assistante de rédaction : Aurélie Vitrat