



**N° 156**  
**Mai 2017**

## SOMMAIRE

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL	2
Les aides locales à la rénovation	2
Les projets d'accession à la propriété étudiés dans les ADIL en 2016	2
De nos partenaires	2
Territorialisation de la production de logements : guide méthodologique pour l'estimation des besoins en logements	2
Comment mieux répondre aux besoins en matière de logements dans les territoires ?	2
La mobilisation du foncier	2
Financements de la rénovation énergétique des logements privés et déploiement du tiers-financement : état des lieux et perspectives	3
Regard sur le mal-logement en Europe 2017	3
Diagnostic sur les indices statistiques des coûts de construction et sur les marges des entreprises du secteur	3
Le déploiement du compteur Linky	4
Étude de l'instauration d'un mécanisme de consignation des dépôts de garantie locative	4
Rapport de l'Observatoire de la politique de la ville (ONPV)	4
	5

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	6	Copropriété	14
Financement	6	Qualité de l'habitat	15
Fiscalité	8	Urbanisme	16
Location	9	Collectivités locales	17
Publics en difficulté	12	Professionnels	18
Habitat dégradé	13	Droit général	19
Contrats	13		

### FENÊTRE SUR...

Les acteurs	20
-------------	----

### ÉDITION

ANIL	20	UNCCAS	20
Ministère du Logement	20	Fédération nationale solidarité femmes	20
Dihal	20		

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

### Les aides locales à la rénovation

ANIL, mai 2017

Cette étude exploite les données recensées par les 79 ADIL entre décembre 2016 et janvier 2017. 229 aides à l'éco-rénovation pour 172 collectivités ont ainsi été comptabilisées (hors communautés de communes et communes). Les enjeux de la rénovation énergétique sont à la fois sociaux, économiques et environnementaux. Cette question mobilise donc les différents niveaux de collectivités : les régions au titre notamment de la transition énergétique et du développement économique, les départements principalement quant au logement des personnes défavorisées et à la lutte contre la précarité énergétique et les

intercommunalités essentiellement pour ce qui concerne la réhabilitation du parc de logements privés. 77 % des aides recensées sont octroyées en complément de celles de l'Anah, dans le cadre du programme Habiter Mieux ou des Opah. Lorsque leurs aides ne sont pas adossées à des dispositifs nationaux, les collectivités adaptent les critères d'éligibilité aux aides aux enjeux propres à leur territoire : 24 % des collectivités recensées subventionnent l'amélioration énergétique de l'habitat sans lien avec les aides de l'Anah.

*En savoir plus : lire l'étude*

### Les projets d'accession à la propriété étudiés dans les ADIL en 2016

ANIL, mai 2017

Dans le cadre de leurs missions, les ADIL apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé lors de l'achat de leur logement. En 2016, cette activité a représenté plus de 10 % des 820 000 consultations individualisées du réseau. Afin de sécuriser le cadre décisionnel des ménages, certains entretiens associent une approche juridique et financière du projet du particulier et une simulation détaillée des modalités de son financement, incluant les éventuelles aides locales.

Cette étape du conseil permet à chaque ménage de mieux évaluer le budget mensuel disponible pour son projet, de mieux connaître les aides et types de produits bancaires dont il peut bénéficier, ou encore d'identifier les risques et évolutions possibles dans la réalisation de son opération d'accession. Selon l'état d'avancement du projet, le conseiller d'ADIL informe soit du coût

maximal d'opération envisageable, soit du plan de financement optimal pour un projet donné. De par leur formation juridique, leurs contacts réguliers avec les professionnels du secteur bancaire et leurs partenariats avec les collectivités locales, les conseillers juristes d'ADIL apportent une information globale aux ménages et les réorientent, si besoin, vers des partenaires spécialisés.

11 200 projets d'accession ont fait l'objet d'une étude financière par des conseillers juristes du réseau en 2016. Dans un contexte de financement relativement favorable compte tenu du niveau des taux d'intérêt, la place des aides demeure primordiale dans les projets des ménages rencontrés en ADIL. Les données collectées permettent de mesurer l'impact de ces évolutions récentes sur la nature des projets simulés et sur le profil des ménages rencontrés, généralement modestes.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Territorialisation de la production de logements : guide méthodologique pour l'estimation des besoins en logements

DHUP, ministère du Logement, mars 2017

La direction de l'Habitat, de l'urbanisme et des paysages du ministère du Logement et de l'Habitat durable, en partenariat avec le Service de l'observation et des statistiques du CGDD et le Cerema, a conçu une nouvelle méthode d'estimation territorialisée des besoins en logements, homogène à l'échelle nationale, à destination des services déconcentrés et des collectivités locales. Ce guide et ses annexes présentent la méthode proposée pour estimer des objectifs de construction à l'échelle d'un EPCI.

Il est proposé de mener l'estimation en trois phases de calcul. La première permet d'estimer les besoins pour loger des ménages sans logement ou mal logés, pour répondre aux évolutions démographiques, y compris en tenant compte du vieillissement de la population. Il est préconisé de réaliser des estimations à l'échelle des zones d'emploi définies par l'INSEE, qui recouvrent l'espace des choix résidentiels pour les emplois de cette zone. La seconde phase permet de restituer les besoins à l'échelle décisionnelle que constituent les EPCI. La méthode préconise alors d'agrèger à cette échelle les précédents résultats ventilés à

l'échelle des communes, de façon différenciée pour tenir compte des caractéristiques propres de ces dernières : une classification des caractéristiques démographiques, économiques et résidentielles est alors mobilisée. Ensuite, le calcul proposé permet d'ajuster l'effort de construction entre les EPCI d'une même zone d'emploi en fonction de leurs contraintes et leurs opportunités urbaines et géographiques, voire de leurs capacités constructives.

La méthode explicite enfin les points de dialogue avec les partenaires locaux et envisage des pistes pour mieux qualifier les besoins en logement sociaux ou prendre en compte les effets du développement d'un parc de locations touristiques.

Le guide indique les sources à mobiliser et sera complété par un outil de calcul. Son annexe propose notamment un glossaire et l'analyse de méthodes d'estimations actuelles.

*En savoir plus : lire le guide*

### Comment mieux répondre aux besoins en matière de logements dans les territoires ?

Isabelle Roudil, CESE, mars 2017

Si le parc de logements a connu une forte croissance et une amélioration substantielle de sa qualité sur les cinq dernières années, un grand nombre de ménages est confronté au mal logement et consacre une part trop importante de son budget au logement ou éprouve des difficultés en cas de mobilité.

Le rapport souligne que, si les enjeux sont divers d'un marché à l'autre, l'ensemble du territoire national est concerné. Constatant la

variété des outils dans un contexte de décentralisation, il préconise une approche coordonnée entre les échelons locaux et nationaux pour garantir une réponse aux besoins tant quantitatifs que qualitatifs.

Les propositions sont formulées autour de six axes :

- mettre en place une connaissance partagée des besoins et des offres dans les territoires, grâce à des observatoires

territoriaux sur les besoins et un accès facilité aux informations sur le marché du logement ;

- promouvoir un État stratège, s'engageant tous les cinq ans de façon pluriannuelle ;
- construire une gouvernance du logement au cœur du développement des territoires, en mobilisant les PLH comme outil de coordination et d'évaluation ;

- conforter le rôle de régulateur de l'État et l'écoute des habitants, tant pour la conception des politiques locales que des dispositifs nationaux pour l'investissement locatif ;
- favoriser une rencontre plus efficace de l'offre et de la demande, notamment par une meilleure information des ménages ;
- expérimenter des territoires « 100 % bien logés », par la mise en place d'un contrat local mobilisant les opérateurs locaux.

*En savoir plus : lire le rapport*

## La mobilisation du foncier

Sabine Baïetto-Beysson, Jean-Michel Malerba, Hervé de Treglodé, CGEDD ; Anne Bolliet, Michaël Fribourg, Charles Trottmann, Christophe Witchitz, IGF, mars 2017

Dans continuité de leur rapport de décembre 2012 sur la mobilisation du foncier en faveur du logement, l'Inspection générale des finances (IGF) et le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) poursuivent leur analyse sur ce sujet. Le rapport vise notamment à :

- identifier et analyser l'ensemble des facteurs conduisant à la rareté des terrains constructibles dans les zones les plus tendues, en examinant notamment le droit de l'urbanisme, les modalités de cession du foncier public et la fiscalité immobilière ;
- évaluer la capacité des mesures existantes à permettre la libération du foncier ;
- analyser les outils disponibles dans quelques grands pays européens.

Le premier constat est la difficulté à assurer un rythme de construction suffisant au regard des besoins dans les zones tendues. Le rapport souligne que l'accès à une meilleure connaissance des prix du foncier est indispensable à une gestion rationnelle des gisements constructibles par l'ensemble des

acteurs. Les comparaisons internationales montrent en effet un retard de la France dans le domaine de la connaissance des prix du foncier. Pour ce faire, la mission préconise une plus large ouverture d'accès des données foncières disponibles ainsi qu'une meilleure articulation des documents d'urbanisme. Elle propose ainsi de les regrouper dans un document unique de planification au niveau des EPCI à fiscalité propre qui s'articulerait autour de la création, à court terme, de « zones de projets », pour lesquelles seraient définies des « orientations générales d'aménagement ». Les projets de logements et d'équipements accueillis dans ces zones et approuvés après une concertation locale approfondie, bénéficieraient d'un cadre d'exécution plus souple et plus dynamique dans le temps. Le deuxième constat est celui de la difficulté à promouvoir la densité souhaitée pour limiter l'étalement urbain tout en répondant à la demande dans des conditions économiques acceptables. Des propositions de sécurisation des procédures foncières et de réduction des contentieux sont également formulées.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Financements de la rénovation énergétique des logements privés et déploiement du tiers-financement : état des lieux et perspectives

Philippe Pelletier, Plan Bâtiment Durable, mars 2017

Issu d'une mission confiée par le ministère du logement au Plan Bâtiment Durable, ce rapport établit un panorama des initiatives pour le financement de la rénovation énergétique des logements, le déploiement du tiers financement et étudie la question spécifique des éco-prêts. Il propose des pistes d'actions en faveur du développement des opérations de rénovation énergétique.

Constatant le manque de données fiables pour quantifier la part des travaux de rénovation énergétique des logements et la mobilisation de l'épargne des ménages consacrée à ces travaux, le rapport préconise de développer une meilleure connaissance collective en la matière.

Concernant l'éco-prêt à taux zéro, peu connu et concurrencé par d'autres produits bancaires en raison des bas taux d'intérêt d'emprunt, il est recommandé de maintenir dans la durée sa distribution et de prolonger pour cinq années la possibilité de son cumul avec le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE).

Pour favoriser le financement de la rénovation énergétique, l'État et les réseaux bancaires lancent des initiatives à travers des campagnes de communication à destination des ménages sur les

aides et dispositifs dédiés à la rénovation des logements. À cet effet, quelques partenariats ont été signés entre des collectivités locales ou des plateformes de la rénovation énergétique et des banques. Le rapporteur préconise donc d'en mesurer l'efficacité dans la durée.

Afin de développer et sécuriser les financements de la rénovation énergétique, la mission invite les banques et établissements financiers à recourir aux dispositifs de droit souple (contrat d'innovation durable, charte d'engagement volontaire, inscription dans les Plans Bâtiment Durable régionaux). De plus, elle souhaite la mobilisation des agents immobiliers et des notaires pour faire de toute transaction immobilière, l'occasion de la rénovation énergétique du logement financé par un prêt acquisition-amélioration.

S'agissant du tiers financement, le rapport souligne qu'il se met en place progressivement mais qu'il reste néanmoins peu connu, y compris des acteurs publics. Il préconise de développer la communication et la pédagogie sur ce dispositif.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Regard sur le mal-logement en Europe 2017

Fondation Abbé Pierre, FEANSTA, mars 2017

Malgré des systèmes d'enquêtes souvent incomplets, une augmentation du nombre de personnes sans domicile à moyen ou long terme est constatée dans la quasi-totalité des pays européens. Selon l'INSEE, entre 2001 et 2012, l'augmentation est de 50 % en France.

Le coût du logement a augmenté plus rapidement que les revenus durant ces 15 dernières années en Europe. En parallèle, le taux de pauvreté a augmenté depuis ces dernières années dans 18 pays européens. Ainsi en moyenne en Europe, les ménages

pauvres consacrent 42,5 % de leur revenu au logement. Ce taux d'effort est important, mais il existe des disparités selon les pays. La situation se révèle particulièrement difficile dans quatre pays : au Danemark, en Allemagne, au Pays-Bas et surtout en Grèce, où la quasi-totalité des ménages pauvres consacrent plus de 40 % de leurs revenus à se loger. À l'opposé en France ou en Finlande, moins d'un ménage pauvre sur cinq est dans cette situation. Ces différences s'expliquent en partie par l'importance du parc de logements publics abordables dans ces pays.

De plus, les populations dites « fragiles », telle que les ressortissant non européens, les jeunes, les personnes seules sans enfant et a fortiori avec enfant sont d'autant plus concernées par le mal-logement.

Au-delà de ces premiers constats, ce rapport présente certaines initiatives européennes pour la promotion d'un habitat accessible à tous et durable dans le futur, à l'exemple du programme finlandais de résorption sur le long terme de la privation de domicile qui existe depuis 20 ans.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Diagnostic sur les indices statistiques des coûts de construction et sur les marges des entreprises du secteur

Georges Debiesse, Jean-Michel Nataf, CGEDD ; Christophe Baulinet, Olivier Taillardat, Arnaud Laurenty, Florian Colas, Nicolas Le Ru, IGF, mars 2017

Sur lettre de mission des ministères de l'Économie et du Logement, ce rapport étudie une possible « dérive » des coûts de la construction en France depuis 2005 par rapport aux pays du Benelux et de l'Allemagne. Il examine la fiabilité des indicateurs statistiques sur ce sujet et l'évolution des marges pratiquées par les entreprises dans le secteur de la construction.

Il est alors possible de conclure que la croissance des prix à la construction sur la période 2003 à 2012 en France est comparable à la moyenne européenne et supérieure à celle constatée en Allemagne, mais que son niveau demeure inférieur à celui constaté outre-Rhin.

La première partie du rapport indique que :

- la hausse de l'indice des coûts de construction calculé chaque trimestre par l'Insee a été alimentée par un effet qualité, du fait des évolutions réglementaires ;
- des corrections méthodologiques sont nécessaires pour observer les évolutions à qualité constante ;
- la croissance du coût des matériaux et des salaires a été plus forte en France qu'en Allemagne.

La deuxième partie de l'étude s'intéresse aux déterminants des marges des entreprises de la filière construction et rénovation de bâtiments. Sur la base des analyses effectuées à partir des données fiscales et des statistiques publiques, il apparaît que ces marges demeurent significativement inférieures à celles de l'ensemble des entreprises. Les rapporteurs concluent qu'ils ne peuvent démontrer l'existence d'une captation de marge par les producteurs sur ce marché.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Le déploiement du compteur Linky

Bernard Flüry-Hérard et Jean-Pierre Dufay, CGEDD, janvier 2017

Établi à la demande de la Ministre en charge de l'énergie, le présent rapport a pour objectif d'analyser les causes des inquiétudes et des oppositions qui se sont manifestées dans la première phase de l'installation des compteurs communicants d'électricité, nommés compteurs Linky, et de proposer des pistes de solutions. Actuellement, 300 millions de compteurs communicants sont installés dans le monde dont 45 millions en Europe. Historiquement orienté vers le comptage, l'enjeu prioritaire de déploiement du réseau Linky concerne aujourd'hui la maîtrise intelligente de l'énergie tant pour le distributeur, le producteur, le fournisseur que le consommateur. Le programme de la société Enedis, chiffré à 5 milliards d'euros vise à remplacer, à l'horizon de cinq ans, 80 % des compteurs électriques des particuliers. Fin septembre 2016, 1 572 000 compteurs sont installés en France et le taux de refus par les particuliers est d'environ 3 %. Cependant, l'utilisation pour la maîtrise de l'énergie est très peu développée, avec moins de 4 500 clients, soit 0,3 %, ayant demandé l'ouverture d'un compte sécurisé. En septembre 2016, 260 délibérations concernant des réticences de communes ont néanmoins été adoptées.

Concernant l'aspect sanitaire, les rapporteurs présentent les conclusions de différentes études et l'avis de l'ANSES du 5 décembre 2016 concluant à des niveaux de rayonnement électromagnétique extrêmement faibles.

Concernant la protection des données personnelles, les recommandations de la CNIL sont très exigeantes et devraient constituer une protection efficace de la vie privée de l'utilisateur, son accord étant requis pour la transmission des données autres que pour le simple comptage de la consommation.

En conclusion, il existe un risque que sans communication et mesures d'accompagnement de l'État et des fournisseurs d'énergie électrique, Linky ne se cantonne qu'à un rôle de comptage par télé-relevés. Parvenir à rendre le client conscient et acteur de sa consommation constituerait le levier réel de la transition énergétique. Le rapport formule 13 propositions concrètes à l'attention du distributeur, des fournisseurs et de l'État, dont ils suggèrent l'approfondissement.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Étude de l'instauration d'un mécanisme de consignation des dépôts de garantie locative

Bruno Depresle, Eric Verhac, CGEDD, février 2017

L'étude du CGEDD s'inscrit dans la perspective de la rédaction du rapport au Parlement prévu par l'article 7 de la loi ALUR. L'objet du dépôt de garantie locative est de garantir l'exécution des obligations locatives du locataire c'est-à-dire prioritairement les réparations nécessaires en fin de bail et le cas échéant un impayé de loyer ou de charges. Le principe de sa sanctuarisation, terme préféré par les rapporteurs à celui de consignation plus restrictif, consiste à placer la garantie sur un compte ouvert auprès d'une institution financière et au nom du locataire, déblocable avec l'accord des parties. Après avoir rappelé les évolutions du cadre juridique concernant le dépôt de garantie, la mission présente les principaux dispositifs de sanctuarisation en Europe (Allemagne, Suisse, Belgique, Grande-Bretagne, Luxembourg). Elle en tire notamment comme enseignements que ces dispositifs reposent en général sur des opérateurs privés en nombre limité et s'inscrivent dans une logique d'universalité.

l'équilibre des rapports locatifs, la réduction de la conflictualité, la fluidité du marché du logement locatif privé et la mise à disposition de ressources nouvelles en faveur de celui-ci.

La mission souligne la portée symbolique forte de la conflictualité mais un volume limité au regard du nombre de baux renouvelés chaque année. Elle recommande en conséquence la réalisation d'une étude quantitative et qualitative sur la conflictualité relative au dépôt de garantie.

Après avoir présenté les différents points de vue sur le sujet, la mission note l'absence de consensus et considère que l'impact sur la fluidité du marché est difficile à évaluer. Elle estime que les seuls soucis de réduction des conflits et de rééquilibrage des rapports locatifs ne peuvent suffire à justifier la pertinence d'explorer les modalités de mise en place d'une sanctuarisation. Elle souligne les enjeux financiers : la collecte centralisée des dépôts de garantie permettrait la mobilisation d'une ressource nouvelle (estimée à 4 Mds €), stable et d'un montant important en faveur des politiques publiques concernant le logement locatif

La mission propose de retenir quatre critères principaux au regard desquels l'opportunité de l'instauration d'un mécanisme de sanctuarisation des dépôts de garantie doit être appréciée :

privé. La mission propose, avant toute décision, d'engager une concertation approfondie pour l'identification de ces politiques, en privilégiant celles qui favoriseraient un développement du parc de logements locatifs. La piste de prêts à des conditions favorables pour l'amélioration ou la réhabilitation des logements pourra être explorée en priorité.

La mission préconise que le logement social soit maintenu en dehors de l'éventuelle application du nouveau dispositif, dans la mesure, notamment, où la ressource est dans ce cas d'ores et déjà mobilisable. En contrepartie, les politiques publiques qui pourraient être mises en œuvre bénéficieraient exclusivement au logement locatif privé.

La mission explore enfin deux pistes de mise en œuvre technique, l'une s'appuyant sur le réseau bancaire et l'autre sur la Caisse des dépôts, qui a élaboré une proposition annexée au rapport.

Avant toute décision, la mission recommande qu'une étude d'impact soit réalisée par la Caisse des dépôts afin d'établir les conditions financières du mécanisme de sanctuarisation et que sur cette base soit élaboré un cahier des charges précis définissant les obligations de la Caisse des dépôts pour une durée permettant au dispositif de monter en régime, mais compatible avec les obligations du droit européen. L'étude devra faire apparaître leur caractère d'obligations de service public et la nécessité de les réserver à une structure unique (économies d'échelle) et neutre (sans relation commerciale avec les parties). Enfin, la mission propose de soumettre le principe d'un dispositif de collecte centralisée auprès de la Caisse des dépôts à l'avis de l'Autorité de la concurrence afin d'en vérifier la conformité à la réglementation européenne, au regard des principes de nécessité et de proportionnalité.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Rapport de l'Observatoire de la politique de la ville (ONPV)

CGET, mars 2017

Ce rapport s'organise en deux parties, la première étant consacrée à des études et la seconde à des fiches thématiques sur chacun des trois piliers de la politique de la ville que sont la cohésion sociale, le cadre de vie et le développement de l'activité économique et de l'emploi.

La première étude propose des typologies des 1 300 Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), autour de ces trois piliers. Définis à partir d'un unique critère de concentration de la pauvreté, ces quartiers présentent pourtant des différences que ces typologies cherchent à caractériser, en établissant, sur chacun des piliers, différentes classes permettant d'analyser ces quartiers et de les distinguer. Ces trois typologies ne se superposent que très partiellement, il en ressort qu'il n'existe pas de profil type.

La deuxième étude porte sur les effets de la rénovation urbaine 10 ans après son lancement sur l'offre d'habitat et la mixité sociale. Elle analyse l'évolution de la situation des quartiers en rénovation urbaine entre 2003 et 2013 en la comparant à celles des zones urbaines sensibles non ciblées par le PNRU. Sur les deux aspects du bâti et du peuplement, elle souligne des résultats positifs au regard des objectifs fixés, avec davantage de construction de logements privés qui accueillent deux fois moins de ménages pauvres que le parc social. Elle note cependant que ces effets sont différents selon les contextes et les projets, avec une plus forte évolution du peuplement dans le groupe des 25 % de

quartiers où les démolitions ont été plus importantes. Elle conclut qu'il conviendra de poursuivre ces travaux pour vérifier si ces tendances se confirment au fur et à mesure de l'achèvement du PNRU.

Enfin, la troisième étude porte sur mise en œuvre des conseils citoyens, trois ans après leur création par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Mis en place ou en cours de constitution dans 1 054 quartiers sur les 1 193 ayant répondu à l'étude (sur 1 514 QPV), soit 96 % des quartiers, leur déploiement répond globalement aux exigences de la loi. Leur préfiguration a été principalement assurée par les collectivités locales avec le soutien de l'État, en associant les habitants et les citoyens. Composés en moyenne d'une vingtaine de membres dont une majorité d'habitants, ils ont été constitués majoritairement par un appel à volontaires, 45 % ont suivi la préconisation de réaliser un tirage au sort sur liste administrative, complété ou non par un appel à volontaires. La parité femmes/hommes est majoritairement respectée ou avec un faible écart en faveur des femmes. Les jeunes semblent en revanche peu présents. L'étude conclut sur la nécessité de poursuivre le processus d'accompagnement des conseils, dans le sens des principes de représentation de la population, d'autonomie vis-à-vis des pouvoirs publics et d'implication au sein des contrats de ville.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Actualité juridique



### Loi

#### Loi relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain

(loi n° 2017-257 du 28.2.17 : JO du 1.3.17)

La loi du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain est une nouvelle étape de la réforme territoriale après la loi MAPAM, la loi sur la carte régionale (loi n° 2015-29 du 16.1.15) et de la loi NOTRe (loi n° 2015-991 du 7.8.15). Elle s'inscrit dans l'objectif de rationalisation du paysage administratif des territoires.

##### ■ Dispositions spécifiques à Paris (Titre premier : réforme du statut de Paris)

Le département et la commune de Paris laissent place à la collectivité unique « Ville de Paris », les services des deux collectivités fusionnant à cette occasion. Les quatre arrondissements centraux de la capitale sont regroupés au profit d'un unique secteur électoral dont le représentant sera désigné lors des prochaines échéances. Cette décision vise à réduire les écarts de population entre arrondissements en vue d'une meilleure représentativité des habitants au conseil de Paris.

Les missions du maire de Paris sont par ailleurs renforcées à la suite d'un nouveau partage de compétences avec le préfet de police, notamment en matière de sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation ou des édifices menaçant ruine.

##### ■ Dispositions relatives à l'aménagement métropolitain (Titre II : aménagement, transports et environnement)

L'ouverture des critères définissant le statut métropolitain permet à sept collectivités de prétendre au statut de métropole. Clermont-

Ferrand, Dijon, Metz, Orléans, Saint-Etienne, Toulon et Tours pourraient ainsi s'ajouter à la liste des 15 métropoles existantes. Afin de renforcer la collaboration entre l'État et les collectivités en matière d'urbanisme et d'habitat, la loi crée les Sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national dites SPLA-IN, sociétés à capitaux publics portées par l'État, ses établissements publics d'aménagement et des collectivités ou groupements de collectivités. Elles pourront réaliser des opérations d'aménagement sur les territoires des collectivités qui en sont actionnaires, de manière partenariale et sans mise en concurrence préalable.

La loi ajuste par ailleurs le cadre juridique relatif à la Métropole du Grand Paris (MGP). Elle prévoit notamment l'association des Établissements publics territoriaux (EPT) à l'élaboration du SCoT métropolitain, l'élargissement du rayon d'intervention de la société du Grand Paris autour des gares du Grand Paris Express et l'allongement du délai de cession de la pleine propriété des zones d'aménagement concerté des communes de la MGP aux EPT à deux ans.

La loi crée également la « Foncière solidaire », société de portage foncier de l'État et de la Caisse des dépôts et consignations. Elle aura pour mission d'acquérir des biens appartenant à l'État ou à des propriétaires privés en bénéficiant du système de décote mis en place pour la mobilisation du foncier public. L'objectif est de favoriser la construction de logements sociaux et privés.



### Financement

#### Évolution du régime des aides et de la gouvernance de l'Anah

(décret n° 2017-831 du 5.5.17 : JO du 7.5.17)

Les conditions d'attribution des aides de l'Anah sont modifiées par le décret du 5 mai 2017. En cohérence avec les priorités de l'Agence, il élargit les bénéficiaires des aides de l'Anah aux copropriétés fragiles, modifie le régime des aides aux syndicats de copropriété en difficulté et autorise le cumul des aides de l'Anah avec le prêt à taux zéro sur les territoires couverts par une Opah. Il intègre dans le régime des aides des dispositions relatives aux opérations de portages ciblées de lots de copropriété, à la carence partielle, et au bail à ferme.

Par ailleurs, les règles de fonctionnement des instances de l'Agence évoluent dans un but de simplification. On notera principalement des modifications sur le fonctionnement de la commission locale d'amélioration de l'habitat la suppression du comité financier et du comité en charge de l'évaluation et du suivi, la possibilité pour le conseil d'administration de procéder à des contrôles et à un audit interne conformément au programme d'audit défini et des modifications sur l'organisation de la commission des recours et de la commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne.

Les dispositions du décret sont applicables depuis le 8 mai 2017.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2017- 12*

#### PTZ : conditions d'attribution et modalités pour 2017 / éligibilité des acquisitions de droits réels immobiliers dans le cadre du bail réel solidaire

(décret n° 2017-592 du 20.4.17 : JO du 22.4.17)

Les conditions d'attribution et les modalités du PTZ sont fixées chaque année par décret (CGI : art. 244 quater V). Le décret du 20 avril 2017 maintient, pour l'année 2017, les conditions d'éligibilité et les caractéristiques du prêt mises en place par le décret du 29 décembre 2015 et applicables aux offres de prêt émises depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Par ailleurs, le décret tient compte de l'éligibilité au PTZ des opérations d'acquisition en première propriété de droits immobiliers dans le cadre d'un bail réel solidaire introduite par l'article 64 de la loi de finances rectificative pour 2016 (cf. [analyse juridique n° 2016-36](#)). L'emprunteur doit satisfaire aux conditions d'éligibilité du prêt : il doit notamment, être primo-accédant<sup>1</sup> et respecter les conditions de ressources du prêt. Au titre du logement neuf, l'emprunteur doit être le premier occupant du logement.

<sup>1</sup> Les personnes physiques qui auront acquis les droits réels immobiliers de leur résidence principale dans le cadre d'un bail réel immobilier au cours des deux années précédant l'émission de l'offre de prêt ne rempliront pas la condition de primo-cession au sens de la réglementation PTZ (LFR pour 2016 : art.64 2° / CCH : L.31-10-3).

Dans le cadre de l'étude d'impact annexée au décret, le nombre de PTZ dont l'offre sera émise en 2017 est estimé à 111 000, dont environ 24 000 dans l'ancien sous condition de travaux. Pour mémoire, le dispositif du PTZ mis en place par la loi de finances pour 2011 (art. 90 V modifié par la loi de finances pour 2015 : art.59) est applicable aux offres de prêt émises jusqu'au 31 décembre 2017.

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique n°2017-09*

## Éco-PTZ en métropole et en outre-mer : mise à jour des formulaires 2017

(arrêtés LHAL1703361A et LHAL1703362A du 22.3.17 : JO du 30.3.17)

Pour tenir compte des nouveaux critères d'éligibilité qui alignent les critères techniques des dispositifs CITE et éco-PTZ, résultant de l'arrêté du 30 décembre 2016 (cf. [Habitat Actualité numéro 154](#)), deux arrêtés du 22 mars 2017 actualisent les formulaires de demande et de justificatifs nécessaires à l'obtention d'un éco-PTZ. Ils sont annexés aux arrêtés du 30 mars 2009 (pour la métropole) et du 25 mai 2011 (pour l'outre-mer). Ces modifications sont applicables depuis le 1<sup>er</sup> avril 2017. Elles concernent l'éco PTZ individuel et copropriété.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2009-04 et n° 2014-01*

## Accès au crédit et à l'assurance-emprunteur : document d'information sur le dispositif du « droit à l'oubli »

(arrêté du 10.5.17 : JO du 11.5.17)

Dans le cadre du « droit à l'oubli », plusieurs mesures sont destinées à faciliter l'accès des personnes présentant un risque aggravé de santé à l'assurance-emprunteur.

D'une part, le candidat à l'assurance n'a pas à déclarer d'informations médicales relatives à une pathologie cancéreuse dès lors que le protocole thérapeutique relatif à cette pathologie est achevé depuis plus de 15 ans. Pour les candidats à l'assurance qui ont eu un cancer diagnostiqué avant l'âge de 16 ans, ce délai est fixé à cinq ans.

D'autre part, pour huit pathologies (sept cancers et l'hépatite C) figurant sur une grille de référence, le dispositif permet aux anciens malades, passé un délai après la fin du protocole thérapeutique sans rechute, de souscrire une assurance-emprunteur sans surprime, ni exclusion liée à la pathologie concernée.

Enfin, pour certaines pathologies listées par la grille de référence, le taux de surprime ne peut dépasser un plafond fixé dans la grille de référence ci-dessus. À ce jour, seule l'infection par VIH est concernée par cette mesure.

Ce dispositif concerne les demandes d'assurance ayant pour objet le remboursement d'un crédit relevant de la convention AERAS à savoir :

- un financement en lien avec la résidence principale dont la part assurée, hors prêt relais, n'excède pas 320 000 € ;
- un financement immobilier sans lien avec la résidence principale dont la part assurée n'excède pas 320 000 € après avoir pris en compte s'il y a lieu, la part assurée des capitaux restant dus au titre des précédentes opérations de crédit de toute nature pour lesquelles le même assureur délivre déjà sa garantie ;
- un âge de l'emprunteur n'excédant pas 70 ans en fin de prêt.

Le décret du 13 février 2017 prévoit l'élaboration d'un document d'information sur ce dispositif, remis à chaque candidat à l'assurance emprunteur dans le cadre d'un crédit immobilier. Pris en application de ce texte, l'arrêté du 10 mai 2017 fixe le contenu du document d'information pour ces différentes situations.

*En savoir plus : [www.aeras-infos.fr](http://www.aeras-infos.fr)*

## Orientations pour la programmation 2017 des actions et des crédits de Anah

(circulaire n° C 2017-01 du 30.1.17 : BO du 25.3.17)

La présente circulaire de programmation précise les modalités de répartition des objectifs et des dotations ainsi que les orientations à mettre en œuvre par les territoires de gestion pour l'année 2017,

conformément aux objectifs fixés par le Conseil d'administration de l'Agence. La circulaire précise également les modalités de gestion, de suivi des engagements et de mise en œuvre opérationnelle des interventions par public et par priorité.

## Prêts en monnaie étrangère / clause d'indexation / clause abusive / devoir de mise en garde

(Cass. Civ I : 29.3.17, n° 16-13050 et n° 15-27231)

Dans deux arrêts du même jour, pour des affaires similaires et antérieures à la loi de séparation et de régulation bancaire du 26 juillet 2013, la Cour de cassation se prononce sur la validité de la clause d'indexation d'un prêt immobilier en monnaie étrangère et sur le devoir de mise en garde du prêteur dans ces situations.

En l'espèce, les prêts immobiliers ont été contractés en 2008 et 2009, libellés en francs suisses (monnaie de compte) et remboursés en euros (monnaie de paiement). Devant la dépréciation de l'euro face au franc suisse, le montant restant dû a considérablement augmenté.

Judiciairement, les emprunteurs ont agi en nullité de la clause dénommée dans le contrat de prêt « taux swap francs suisses cinq ans » prévoyant la révision du taux d'intérêt en fonction du taux de change. En outre, ils ont également invoqué le manquement de l'établissement prêteur à l'obligation d'information et à celle de mise en garde envers l'emprunteur.

Concernant la clause de révision du taux d'intérêt indexé sur les variations du taux de change, la Cour de cassation rejette l'argument de l'illicéité de la clause fondé sur les dispositions du Code monétaire et financier. Ces dispositions interdisent toute clause prévoyant des indexations fondées sur le salaire minimum de croissance, sur le niveau général des prix ou des salaires ou sur les prix des biens, produits ou services n'ayant pas de relation directe avec l'objet du statut ou de la convention ou avec l'activité de l'une des parties (Code monétaire et financier : L.112-2). La Cour de cassation suit la cour d'appel qui a jugé que la relation directe du taux de change dont dépendait la révision du taux d'intérêt avec la qualité de banquier était suffisamment caractérisée. Le fait que l'opération fut purement interne, puisque le prêt était accordé à un emprunteur français pour le financement d'une opération en France par une banque française, est indifférent quant à la solution. Pour mémoire, la Cour de cassation s'est déjà prononcée en ce sens.

En revanche, la Cour de cassation considère que les juges du fond, dans les deux affaires, ont eu tort de ne pas avoir examiné d'office la régularité de la clause eu égard aux dispositions du Code de la consommation, relatives aux clauses abusives (Code de la consommation : L.132-1 devenu L.212-1). En effet, la jurisprudence européenne enjoint le juge national à examiner d'office le caractère abusif d'une clause contractuelle dès lors qu'il dispose des éléments de droit et de fait nécessaires à cet effet (CJCE : 4.6.09). En jugeant la clause régulière, les juges ont donc violé l'article L.132-1 du Code de la consommation.

Enfin, concernant le manquement au devoir de mise en garde invoqué par les emprunteurs, trois conditions doivent être réunies pour engager la responsabilité du professionnel : un emprunteur non averti, de bonne foi et un crédit excessif.

Sur ce point, la Cour de cassation suit le juge du fond et refuse dans une des deux affaires (pourvoi n° 16-13.050) cette action en responsabilité dès lors que les emprunteurs étaient avertis (agent de change et comptable). Dans l'autre affaire (pourvoi n° 15-27.231), la Cour de cassation censure l'analyse de la cour d'appel : le juge du fond aurait dû rechercher, comme cela lui était demandé, s'il n'existait pas un risque d'endettement excessif né de l'octroi du prêt, au regard des capacités financières de l'emprunteur justifiant sa mise en garde par la banque.

Les deux affaires sont renvoyées devant la cour d'appel de Paris. Sur le sujet des prêts libellés en devise étrangère, des évolutions sont à noter :

- depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2014 (en application de la loi n° 2016-672 de séparation et de régulation bancaire du 26 juillet 2013 : art. 54), les emprunteurs, personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, ne peuvent contracter de prêts libellés dans une devise étrangère à l'Union européenne remboursables en monnaie nationale ou dans la devise concernée que s'ils déclarent percevoir principalement leurs

- revenus ou détenir un patrimoine dans cette devise au moment de la signature du contrat de prêt, excepté si le risque de change n'est pas supporté par l'emprunteur ;
- depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2016 (date d'émission de l'offre de prêt), l'obligation d'information du prêteur pendant la vie du prêt a été renforcée et le dispositif concerne également les prêts libellés dans une devise étrangère et remboursable dans cette même devise (cf. [analyse juridique n° 2016-30](#)).

Sur l'obligation pour le juge du fond de relever d'office le caractère abusif d'une clause, on rappellera qu'elle est inscrite dans le Code

de la consommation depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016 (Code de la consommation : R.632-1).

Enfin, sur le devoir de mise de garde du professionnel, il est explicitement consacré et devient une obligation légale pour le prêteur ou l'intermédiaire de crédit. 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).

## Fiscalité

### Modalités de mise en œuvre du dispositif d'incitation fiscale dit « Louer abordable »

(décret n° 2017-839 du 5.5.17 : JO du 7.5.17 et arrêté du 5.5.17 : JO 7.5.17)

L'article 46 de la loi de finances rectificative pour 2016 a mis en place le dispositif dit « Louer abordable » succédant aux dispositifs dits « Besson ancien » et « Borloo ancien » dans le cadre d'un conventionnement avec l'Anah. Le propriétaire peut, désormais, bénéficier d'un abattement fiscal allant de 15 % à 85 % en fonction du territoire où se situe son logement, du niveau de loyer appliqué et des modalités de gestion de son bien.

Les zones géographiques où s'appliquent le dispositif Louer abordable sont précisées par l'arrêté du 5 mai 2017 : il s'agit des zones A bis, A, B1, B2 et C telles que définies à l'article R.304-1 du CCH (CGI, ann. IV : nouvel article 01 bis).

Le décret du 5 mai 2017 modifie les dispositions relatives au conventionnement entre l'Anah et les propriétaires bailleurs et procède à la révision des clauses-types des conventions passées entre l'agence et les bailleurs de logements (cf. [les annexes I à IV](#)). En outre, il définit les plafonds de loyers et de ressources des locataires.

*En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2017-10, n° 2016-36 et n° 2015-14*

### Investissement locatif Pinel : précisions quant à l'extension à certaines communes situées en zone C

(décret n° 2017-761 du 4.5.17 : JO du 5.5.17)

En application de l'article 68 de la loi de finances pour 2017, la réduction d'impôt Pinel est étendue aux « communes caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif liés à une dynamique démographique ou économique particulière » situées en zone C. Cette extension s'applique aux opérations d'acquisitions de logements ou de constructions à compter de l'entrée en vigueur de l'agrément de la commune concernée (est prise en compte la date de dépôt du permis de construire pour les logements que le contribuable fait construire et la date de l'acte authentique pour les logements acquis en VEFA).

Le décret du 4 mai 2017 précise la mise en œuvre de tout agrément délivré entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2017 : la commune, ou si elle appartient à un Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté d'un Programme local de l'habitat (PLH), souhaitant être éligible, présente une demande au préfet de Région. Les communes visées sont celles classées en zone C et membres d'un EPCI connaissant sur une même période « une croissance constatée à la fois de leur population et de leur nombre d'emplois au lieu de travail plus importante que celle constatée pour le quartile des établissements publics de coopération intercommunale les plus dynamiques au niveau national ».

Dans les cas où la demande d'agrément est présentée par un EPCI, celui-ci doit préciser la commune ou les communes membres de l'établissement public souhaitant obtenir l'agrément. De plus, la demande portant sur plusieurs communes donne lieu à une décision distincte pour chacune d'entre elles.

Le dossier de demande d'agrément comprend (décret du 4.5.17 : art. 2) :

- la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI autorisant le maire ou le président de l'établissement public à présenter la demande ;
- la désignation de chaque commune sur laquelle porte la demande ;
- le PLH pour les communes sur le territoire desquelles ce document existe ;
- l'avis du conseil municipal des communes concernées par la demande, lorsque celle-ci est déposée par un EPCI ;
- toutes justifications chiffrées et tous autres éléments utiles de nature à établir l'importance des besoins en logements locatifs, la consistance du parc locatif et des catégories de logements recherchés dans la commune ou les communes faisant l'objet de la demande.

Ces éléments doivent prouver l'ensemble des faits suivants :

- une croissance constatée de la population intercommunale caractérisant l'appartenance au quartile des croissances intercommunales les plus dynamiques au niveau national ;
- une croissance constatée du nombre d'emplois intercommunaux au lieu de travail caractérisant l'appartenance au quartile des croissances intercommunales les plus dynamiques au niveau national ;
- une population communale supérieure à 5 000 habitants.

L'existence de « besoins particuliers » se fonde à travers les indicateurs suivants : l'évolution de la population, le nombre de mises en chantier annuelles, le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social, le niveau des prix des logements neufs et anciens, le niveau des loyers des logements du parc locatif privé, notamment en comparaison de ceux appliqués aux logements locatifs sociaux ainsi que l'évolution du nombre d'emploi au lieu de travail.

Le préfet de Région soumet pour avis conforme la demande d'agrément au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH). Cet avis est rendu dans un délai de deux mois dès sa saisine par le préfet, et réputé défavorable au-delà de ce délai. Le préfet se prononce dans les quinze jours suivant l'avis du CRHH ou suivant le terme du délai de deux mois à compter de la réception de la saisine par le CRHH.

Concernant le plafond de loyer devant être respecté pour les logements situés en zone C, il est similaire à celui de la zone B2. En 2017, le plafond de loyer mensuel, par mètre carré, charges non comprises, est fixé à 8,75 € (CGI, ann. III : art. 2 terdecies D, I). Les plafonds annuels de ressources des locataires, en zone C, sont équivalents à ceux de la zone B2 (CGI, ann. III : art. 2 terdecies D, II).

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 6 mai 2017.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-36*

### Mise à jour du régime fiscal de la location meublée

(BOFIP : 5.4.17)

#### ■ Intégration de la location meublée occasionnelle aux BIC

L'article 114 de la loi de finances rectificative pour 2016 permet de soumettre les revenus provenant d'une activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés exercée de manière occasionnelle au régime des Bénéfices industriels et commerciaux



(BIC) et non plus au régime des revenus fonciers (BOI-BIC-CHAMP-40-20). Ces dispositions s'appliquent à l'impôt sur le revenu dû à compter des revenus perçus en 2017.

#### ■ Seuil d'exonération des locations ou sous-locations d'une partie de la résidence du bailleur en 2017

Les contribuables louant un logement ou une chambre meublée à un tiers sont assujettis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques au titre des BIC. Néanmoins, il existe un plafond d'exonération pour les bailleurs louant leur bien à un prix dit « raisonnable » (CGI : art. 35 bis). Pour 2017, ces plafonds de loyer annuel par m<sup>2</sup> de surface habitable, charges non comprises, demeurent fixés, comme en 2016, à 184 € en Île-de-France et à 135 € dans les autres régions.

### Plafonds de loyer et de ressources des investissements immobiliers locatifs en outre-mer : actualisation pour 2017

(BOFIP : 16.3.17)

Les investissements locatifs dits « Girardin » (CGI : art. 199 undecies A) permettent de bénéficier de réductions d'impôt lorsqu'un ménage réalise, en outre-mer, avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018, des investissements dans le secteur du logement (travaux de réhabilitation ou opérations de construction) ou lorsqu'il souscrit au capital de certaines sociétés.

L'administration fiscale a actualisé les plafonds de loyer et de ressources. Pour les baux conclus en 2017, avec un nouveau locataire ou renouvelés, le loyer par m<sup>2</sup> et par an charges non comprises, ne doit pas excéder : 171 € dans les départements d'outre-mer (DOM), à Saint-Barthélemy et à Saint-Martin et 212 € à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie

française, dans les îles Wallis et Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises.

Pour les baux conclus en 2017, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Composition du foyer du locataire	Plafonds annuels de ressources	
	DOM, Saint-Martin, Saint-Barthélemy	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, îles Wallis et Futuna, Terres australes et antarctiques françaises et Saint-Pierre-et-Miquelon
Personne seule	31 824 €	30 560 €
Couple	58 855 €	56 519 €
Personne seule ou couple + 1 personne à charge	62 259 €	59 786 €
Personne seule ou couple + 2 personnes à charge	65 663 €	63 057 €
Personne seule ou couple + 3 personnes à charge	70 211 €	67 424 €
Personne seule ou couple + 4 personnes à charge	74 761 €	71 790 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5e	+ 4 778 €	+ 4 588 €

Il existe un plafonnement de la base des réductions d'impôt, pour les investissements outre-mer (CGI : art. 199 undecies A et 199 undecies C) : en 2017, ce plafond reste fixé à 2 449 € par m<sup>2</sup> de surface habitable, comme en 2016.

## Location

### Informations exigibles pour l'enregistrement des locations meublées de courte durée

(décret n° 2017-678 du 28.4.17 : JO du 30.4.17)

L'article 51 de la loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique permet aux communes de plus de 200 000 habitants de mettre en place une procédure de télé-déclaration pour les locations de courtes durées d'un local meublé touristique (Code du tourisme : L.324-1-1 et D.324-1). Ces villes peuvent demander, aux propriétaires d'enregistrer, par internet, leur bien préalablement à la mise en location. Ainsi, le décret du 20 mars 2017 précise les exigences nécessaires lors de l'enregistrement (Code du tourisme : D. 324-1-1) :

- l'identité, l'adresse postale et l'adresse électronique du déclarant ;
- l'adresse du local meublé, précisant, lorsque ce dernier fait partie d'un immeuble comportant plusieurs locaux, le bâtiment, l'escalier, l'étage et le numéro d'appartement ;
- son statut de résidence principale ou non ;
- le nombre de pièces composant le meublé, le nombre de lits et, le cas échéant, la date de la décision de classement et le niveau de classement ou de toute autre reconnaissance de qualité des meublés de tourisme.

La commune délivre, ensuite, un numéro de déclaration constitué de 13 caractères.

Ces dispositions s'appliquent depuis le 1<sup>er</sup> mai 2017.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-28*

### Conventions d'utilité sociale et rapports entre les organismes de logement social et les locataires

(décret n° 2017-922 du 9.5.17 : JO du 10.5.17)

La loi Égalité et Citoyenneté réforme le régime des Conventions d'utilité sociale (CUS) afin d'améliorer leur pilotage et leur appropriation par les collectivités et d'adapter la politique des loyers à l'objectif de mixité sociale.

Pour mémoire :

- les engagements des CUS en vigueur à la date de publication de la loi Égalité et Citoyenneté sont prorogés jusqu'au 31 décembre 2017 ;
- avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les organismes d'habitations à loyer modéré transmettent au préfet un projet de CUS ;
- avant le 1<sup>er</sup> juillet 2018, ils concluent avec l'État une convention d'une durée de six ans renouvelable qui prend effet le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Le décret définit le contenu des nouvelles CUS qui seront conclues entre les organismes de logement social et l'État. Il en précise les objectifs et l'organisation ainsi que les modalités d'élaboration, d'approbation et d'évaluation et simplifie les engagements et indicateurs ainsi que le contenu du cahier des charges de gestion sociale dans lequel une nouvelle politique des loyers peut être inscrite.

Le décret comporte également des modifications réglementaires du Code de la construction et de l'habitation rendues nécessaires par l'adoption de la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté :

- en matière de supplément de loyer de solidarité ;
- en matière de perte du droit au maintien dans les lieux, de quittances de loyers et d'augmentation des redevances des logements foyers.

*Une analyse juridique détaillée sera mise en ligne.*

## Prévention des expulsions : délivrance au locataire d'un document d'information avant l'audience

(décret n° 2017-923 du 9.5.17 : JO du 10.5.17)

À partir du 1<sup>er</sup> juin 2017, les assignations aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation du bail quel qu'en soit le motif, doivent être accompagnées d'un nouveau document d'information qui mentionne l'importance de se présenter à l'audience, les date, horaire et lieu de celle-ci, ainsi que la possibilité de saisir le bureau de l'aide juridictionnelle et les acteurs locaux qui contribuent à la prévention des expulsions (avec l'indication des adresses).

Ce document est remis par l'huissier au locataire en main propre ou, à défaut, par le dépôt dans sa boîte aux lettres.

Après avoir renseigné le modèle de lettre, les services déconcentrés de l'État compétents en matière d'expulsion le transmettront aux chambres départementales des huissiers de justice de façon à ce que l'ensemble des études d'huissiers de chaque département en dispose.

## Attributions de logements sociaux : actualisation des dispositions réglementaires

(décret n° 2017-834 du 5.5.17 : JO du 7.5.17)

La loi Égalité et Citoyenneté (chapitre I) a pour objet de renforcer la mixité sociale et l'égalité des chances dans l'habitat en réformant les dispositifs d'attribution des logements sociaux.

Ce chapitre précise notamment les objectifs et les critères d'attribution, redéfinit la liste des personnes prioritaires, modifie la composition et le fonctionnement des Commissions d'attribution de logements sociaux (CAL) et renforce les pouvoirs du préfet en cas de non-respect des règles d'attribution de logements sociaux.

Les conférences intercommunales du logement sont rendues obligatoires pour les Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dans le périmètre desquels devront être réalisées les obligations de mixité sociale. Le « numéro unique » est délivré à l'échelle nationale par le Système national d'enregistrement (SNE) et la cotation de la demande encadrée.

Le décret du 5 mai 2017 comporte des dispositions de mise à jour de la partie réglementaire du Code de la construction et de l'habitation (CCH) sur la demande et l'attribution de logement social ainsi que sur le DALO afin de rendre cette partie du Code cohérente avec la loi et apporte un certain nombre de compléments relatifs à la réforme des attributions de logements sociaux.

Ainsi notamment, l'information du demandeur d'un logement social est renforcée :

- les conditions liées à l'enregistrement d'une demande sont précisées (art. 3/CCH : R.441-2-3). Dès réception du formulaire renseigné, et sous réserve des justificatifs d'identité exigés, la demande fait l'objet d'un enregistrement. Aucune condition de résidence préalable ne peut être opposée au demandeur pour refuser l'enregistrement de sa demande et il est désormais précisé qu'aucune autre pièce que celles ci-dessus ne peut être exigée du demandeur pour refuser ou différer l'enregistrement de sa demande ;
- l'attestation délivrée au demandeur de logement social (art. 4/CCH : R.441-2-4) doit comporter, outre la durée de validité de la demande, les modalités de son actualisation et de son renouvellement et les conditions de radiation : le décret ajoute la notion d'actualisation afin de la distinguer de celle du renouvellement. Sont également indiqués en annexe, le résumé de la demande et la description des étapes à venir du traitement de la demande ;
- le renouvellement de la demande est réalisé par voie postale ou/et par voie électronique selon les conditions d'enregistrement de la demande. L'envoi du préavis n'a plus à être délivré en recommandé (art.7/CCH : R.441-2-7) ;
- certains des motifs conduisant à la radiation d'une demande sont précisés. Dans le cas de l'attribution d'un logement social,

la radiation de la demande est réalisée lorsqu'elle est suivie d'un bail signé. L'article 8 du décret ajoute la radiation en cas de fusion de plusieurs demandes disposant d'un numéro unique départemental ou, en Île-de-France, régional, en une demande disposant d'un numéro unique national ;

- enfin, en cas de mise en place d'un dispositif de cotation de la demande, l'information à donner au demandeur est élargie (art. 17/CCH : R.441-2-17). Les dispositions réglementaires prévoient qu'en plus de l'information sur le délai d'attente prévisionnel en fonction du type de logement sollicité dans les conditions définies par le PPGDLS, le demandeur doit disposer des informations communiquées à tout demandeur de logement social (CCH : L.441-2-6), ainsi que les cas dans lesquels un refus de logement adapté a des effets sur la cotation de la demande et la nature de ces effets.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2017-13*

## Demande de logement social : mise en œuvre du numéro unique

(décret n° 2017-917 du 9.5.17 : JO du 10.5.17)

La loi Égalité et Citoyenneté, dans son article 78, prévoit que les bailleurs sont habilités à demander le numéro d'inscription au répertoire national d'identification des personnes physiques (NIR) de chaque occupant majeur du logement s'il ne figure pas sur la demande d'attribution de logement social.

Le NIR est le seul identifiant totalement unique qui permet :

- la mise en place d'échanges automatisés de données avec l'administration fiscale ;
- l'élimination des demandes en double compte ;
- la sécurisation du passage du numéro unique départemental au numéro unique national.

Pour permettre cette évolution, des dispositions réglementaires sont nécessaires. Ainsi, ce décret porte sur :

- la modification de l'article réglementaire décrivant les informations contenues dans la demande de logement social pour y ajouter le NIR (article 1) ;
- l'autorisation du traitement de données à caractère personnel dénommé « Numéro unique », géré dans le système national d'enregistrement (SNE), l'introduction du NIR nécessitant un décret et des dispositions nouvelles concernant les modalités de traitement et d'accès aux données relatives à la demande de logement social (articles 2 à 9).

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2017-11*

## Financement du logement social

(décrets du 9.5.17 : JO du 11.5.17 et n° 2017-760 du 3.5.17 : JO du 5.5.17 et arrêté du 5.5.17 : JO du 10.5.17)

L'article 20 de la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement introduit la possibilité pour la commission d'attribution des logements sociaux d'attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'État dans le département. Le décret du 3 mai 2017 prévoit que cette autorisation est intégrée à la décision favorable du ministre chargé de la construction et de l'habitation relative à l'octroi des subventions et des prêts (CCH : R. 331-3). Il fixe également les dispositions visant à dématérialiser et simplifier les procédures d'instruction des demandes de financement de logement social et de suivi des opérations financées moyen notamment du système de programmation et de suivi des aides à la pierre (SPLS).

Par ailleurs, l'arrêté du 5 mai 2017 relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'État des logements ou des logements-foyers à usage locatif définit les modalités pour solliciter le financement des logements sociaux.

Enfin, le décret du 9 mai 2017 a pour objet de permettre l'attribution d'une subvention au titre des aides à la pierre à des logements subventionnés également par les aides de l'État dans le cadre des actions « ville durable et solidaire » et « ville de demain » du programme d'investissements d'avenir (programmes 414 et 320) gérés par les organismes prévus à l'article 8 de la loi du 9 mars 2010 de finances rectificative pour 2010 modifiée. Ces actions ont vocation à financer le surcoût de l'innovation permettant un développement urbain plus sobre et soutenable.

### **Demande de logement social : appréciation des ressources en cas de divorce extrajudiciaire**

(instruction du 27.4.17)

La loi du 28 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI<sup>ème</sup> siècle a ouvert la possibilité d'un divorce par consentement mutuel sans recours au juge (art. 50 / Code civil : art. 229-1 et suivants, 247, 260). Les avocats de chacun des époux établissent une convention, prenant la forme d'un acte sous-seing privé, qui est enregistré au rang des minutes d'un notaire (cf. [analyse juridique n° 2016-32](#) relative à loi de modernisation de la justice du XXI<sup>ème</sup> siècle).

Une instruction du Gouvernement du 27 avril 2017 précise la conséquence de cette nouvelle procédure sur la demande de logement social. En effet, en cas de divorce, les deux époux peuvent demander individuellement un logement social en fournissant le justificatif de leurs seuls revenus et de la procédure en cours : l'ordonnance de non-conciliation ou à défaut, l'acte de saisine du juge aux affaires familiales ou, en cas de divorce par consentement mutuel, une attestation de médiation familiale (CCH : L.441-1).

La production de ces justificatifs lors du dépôt de leur demande de logement social n'est pas possible dans le cadre de la nouvelle procédure de divorce par consentement mutuel, dans la mesure où le juge n'est pas saisi et que l'intervention d'un médiateur familiale n'est pas systématique.

Dans l'attente de la mise en conformité des textes, l'instruction précise qu'il convient « d'adapter les mesures d'instruction des demandes de logement social des personnes mariées en cours de séparation, conformément à l'esprit de la loi et afin de ne pas pénaliser un demandeur de logement social qui aurait fait le choix de divorcer sans passer devant le juge ». Ainsi, un justificatif attestant que la procédure de divorce par consentement mutuel extrajudiciaire est en cours peut être établi par l'avocat de l'époux demandeur.

### **Application de règles différentes à des baux soumis à des régimes différents : absence d'atteinte au principe d'égalité**

(Cass. Civ III : 9.2.17)

Avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR, l'action en répétition de charges locatives perçues par le bailleur d'un logement appartenant au parc social était soumise à une prescription de trois ans (loi du 1.9.48 : art. 63 et 64 ; CCH : L. 442-65) soit une prescription « abrégée » par rapport au délai de prescription de droit commun de cinq ans (Code civil : art. 2224) s'appliquant alors dans le parc privé.

Sur ce point et à l'occasion de l'examen d'une question prioritaire de constitutionnalité, la Cour de cassation juge que « ne constitue pas une atteinte au principe d'égalité devant la loi, le fait qu'à des baux soumis à des régimes juridiques différents pour des raisons objectives, tenant, notamment à la date de construction de

l'immeuble ou aux conditions d'attribution des logements ne soient pas appliquées des règles identiques ».

À noter que la loi ALUR a mis fin à l'application du délai de droit commun de cinq ans dans le parc privé en prévoyant que « toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans », à l'exception de l'action en révision du loyer par le bailleur, prescrite un an après la date convenue par de bail pour réviser ledit loyer (loi du 6.7.89 : art. 7-1).

### **Bail conclu par une indivision, entité dépourvue de personnalité juridique : pas de nullité si le bail a été exécuté**

(Cass. Civ III : 16.3.17)

Une indivision n'est pas dotée de la personnalité juridique. À ce titre, il ne lui est pas possible de contracter. La Cour de cassation tranche dans cet arrêt le sort du bail d'habitation conclu au nom d'une indivision.

En l'espèce, les locataires contestaient la validité du bail à l'occasion du litige les opposant au bailleur à la suite de la délivrance d'un congé pour vendre.

La Cour de cassation juge d'abord que le bail conclu au nom d'une indivision, dépourvue de personnalité juridique, est nul de nullité absolue, c'est-à-dire que la nullité peut être invoquée par toute personne y ayant un intérêt. Aussi, le bail devrait en conséquence être annulé et les parties remises dans la situation existante avant la conclusion du contrat.

Toutefois, la Cour de cassation ajoute que les locataires ne peuvent se prévaloir de la nullité du bail car « l'exception de nullité ne peut prospérer que pour faire échec à la demande d'exécution d'un acte juridique qui n'a pas encore été exécuté ». Dans la mesure où les locataires ont réglé le loyer entre les mains du mandataire des propriétaires indivis, ils ne pouvaient se prévaloir, par voie d'exception, de la nullité du bail.

### **Location : la demande de préavis réduit à un mois doit être systématiquement motivée**

(Rép. Min n° 94869 : JOAN du 21.3.17)

La loi du 6 juillet 1989 prévoit que le locataire peut donner congé au bailleur en respectant un délai de préavis de trois mois (loi du 6.7.89 : art. 15). Dans certains cas, ce délai peut être réduit à un mois : lorsque le logement est situé en zone tendue (zones visées à l'article 17, I de la loi du 6.7.89 et précisées par [décret du 13.5.13](#)), en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile, pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement social.

La loi précise également que le locataire qui souhaite bénéficier de ce préavis réduit doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé (loi du 6.7.89 : art. 15). À défaut de l'une ou l'autre de ces conditions, le délai de préavis est de trois mois.

La ministre du Logement et de l'Habitat durable rappelle que pour bénéficier d'un préavis réduit, la lettre de congé émanant du locataire doit être systématiquement motivée, y compris lorsque le motif est celui de la situation du logement située en zone tendue.

## Publics en difficulté

### Surendettement : conséquences de la suppression de l'homologation judiciaire

(décret n° 2017-896 du 9.5.17 : JO du 10.5.17)

En application de l'article 58 de la loi du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI<sup>ème</sup> siècle, la procédure d'homologation judiciaire des mesures recommandées par la commission de surendettement a été supprimée, dans la perspective d'un recentrage du rôle du juge sur ses missions essentielles et d'une accélération de la procédure de surendettement. Le décret du 9 mai 2017 modifie les dispositions réglementaires pour les mettre en conformité avec la loi (Code de la consommation : R.712-12, R.722-5, R.724-7, R.724-8, R.733-7, R.724-5, R.732-1, R.733-1, R.733-6, R.733-8, R.733-18, R.741-1, R.741-2 à R.741-5, R.741-13, R.741-14 et R.741-18, R.7443-1). Le décret abroge certains articles du Code de la consommation (R.733-10 à R.733-13 et R.741-6 à R.741-9 et R.742-9 al. 2).

Les dispositions du décret s'appliquent à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 aux procédures de traitement des situations de surendettement des particuliers en cours à cette date, sauf lorsque le juge d'instance a été saisi par la commission de surendettement aux fins d'homologation. Dans ce cas, l'affaire est poursuivie et jugée conformément au livre VII du Code de la consommation, dans sa rédaction antérieure au décret du 9 mai 2017.

### Résidences hôtelières à vocation sociale : élargissement du public visé et mesures de simplification

(décret n° 2017-920 du 9.5.17 : JO du 10.5.17)

Les Résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) permettent de développer et de diversifier les solutions d'hébergement de qualité à un coût maîtrisé, alternative au recours à des hôtels meublés parfois chers et de mauvaise qualité. Afin de donner un nouvel élan aux RHVS, l'article 141 de la loi Égalité et Citoyenneté élargit leur mission à l'hébergement d'un public plus large comme les personnes bénéficiant d'un accueil inconditionnel.

Pris en application de cet article, le décret du 9 mai 2017 élargit l'accueil des RHVS à des nouveaux publics (personnes sans abri ou en détresse, demandeurs d'asile), afin de contribuer à la résorption des nuitées hôtelières en contrepartie d'exonérations fiscales et aides d'État pour le propriétaire ou exploitant qui devront en contrepartie justifier de références professionnelles en matière d'accompagnement social ou de garanties qu'ils pourront disposer de personnels ayant ces références, compte tenu des nouveaux publics. Les conditions pour obtenir l'agrément sont également modifiées.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2017-15*

### Composition et fonctionnement de la commission départementale consultative des gens du voyage

(décret n° 2017-921 du 9.5.17 : JO du 10.5.17)

Pris pour l'application de l'article 26 de l'ordonnance du 19 décembre 2014 portant diverses mesures relatives à la création de la métropole de Lyon, de l'article 17 de l'ordonnance du 21 novembre 2016 portant diverses mesures institutionnelles relatives à la collectivité de Corse et de l'article 149 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, ce texte modifie le décret du 25 juin 2001. Il met à jour la composition des commissions départementales consultatives des gens du voyage en ce qui concerne les EPCI, la métropole de Lyon et la Corse. Il

permet également de créer un comité permanent et des groupes de travail thématiques au sein des commissions.

### Mise en œuvre du plan interministériel pour la prévention des expulsions locatives

(instruction du 22.3.17)

Cette instruction, adressée aux préfets, donne un cadre d'action national et territorial à la politique de prévention des expulsions et a pour objet de recentrer la prévention en amont du jugement de manière à limiter au maximum le recours à l'expulsion.

Pour apporter un appui méthodologique aux acteurs concernés par la mise en œuvre de cette politique, un guide a été réalisé par le pôle national de prévention des expulsions locatives.

Afin de limiter le recours à l'expulsion, l'instruction préconise que les Chartes de prévention ainsi que les CCAPEX renforcent la mobilisation et la coordination des actions des différents partenaires. Les chartes devront comporter des engagements individuels à réaliser par chacun des acteurs pour atteindre l'objectif de réduction du nombre de décisions de justice prononçant l'expulsion et faire émerger une culture d'action commune en développant des espaces d'échanges sur la logique d'intervention des acteurs et des formations interdisciplinaires. Au sein des CCAPEX, une cellule technique opérationnelle devra être mise en place pour traiter les situations les plus complexes et la création des sous-commissions chargées du traitement opérationnel des saisines et des signalements sera soutenue.

Les ménages menacés d'expulsion seront identifiés le plus en amont possible et une prise en charge socio-juridique adaptée leur sera proposée. La CCAPEX s'appuiera sur un réseau coordonné d'acteurs de façon à orienter les personnes qui lui sont signalées vers un premier diagnostic partagé de la situation entre travailleur social et juriste.

Dans cette perspective, le rôle des antennes de prévention des expulsions animées notamment par l'ADIL sous l'égide de la CCAPEX est souligné. Les missions de conseil et d'accueil seront définies dans le cadre de la Charte pour la prévention de l'expulsion. Ces antennes pourront mettre en place des permanences partenariales d'accès aux droits associant des travailleurs sociaux, de secteurs et de la CAF, des juristes ainsi que des avocats et/ou des huissiers volontaires. Elles pourront également assurer une expertise juridique pour des accompagnements mis en place lorsque la situation le nécessite.

Une fois le diagnostic initial effectué et la capacité de maintien définie, le locataire sera orienté vers le dispositif d'apurement de la dette locative adapté à sa situation. Pour ce faire, des réflexions devront être conduites avec les acteurs de l'apurement de la dette de façon à définir les modalités d'un traitement coordonné.

L'instruction apporte une précision au décret du 6 juin 2016 relatif aux aides personnelles : l'impayé est signalé par le bailleur dès lors qu'il correspond à une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel du loyer et des charges comprises.

Elle souligne encore la nécessité de garantir la coordination avec les magistrats. Ils seront associés à l'élaboration ainsi qu'aux travaux annuels de réflexion et d'évaluation de la charte ainsi qu'aux formations inter-partenariales.

Enfin, le pôle national de prévention des expulsions piloté par la DIHAL assurera le pilotage interministériel de cette politique et un référent prévention des expulsions sera désigné dans chaque préfecture.

## Habitat dégradé

### Autorisation préalable et déclaration de mise en location de logement / Formulaire Cerfa

(arrêté du 27.3.17 : JO du 4.4.17)

La loi ALUR (art. 92 et 93 / CCH : L.634-1 à L.635-11) permet aux établissements de coopération intercommunale (EPCI) ayant la compétence en matière d'habitat de définir par délibération les zones géographiques pour lesquelles la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une autorisation préalable ou d'une déclaration consécutive à la signature du contrat de location. Lorsque l'EPCI n'a pas la compétence habitat, l'organe délibérant de la commune récupère cette prérogative. Le décret du 19 décembre 2016 (CCH : R.634-1 à R.635-4) définit les modalités réglementaires d'application de ces deux régimes.

Les deux arrêtés du 27 mars 2017 fixent trois formulaires CERFA relatifs :

- à la déclaration de mise en location : [Cerfa 15651\\*01](#) ;
- à la demande d'autorisation préalable de mise en location : [Cerfa 15652\\*01](#) ;
- à la déclaration de transfert d'autorisation préalable de mise en location en cours de validité : [Cerfa 15663\\*01](#).

Ils sont accompagnés de notices explicatives.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-34*

### Désignation d'un sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne

(instruction du 15.3.17)

Les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne ont pour vocation, tant en métropole que dans les cinq départements/collectivités uniques d'outre-mer, de mettre en synergie les différents services publics et partenaires de la lutte contre l'habitat indigne. Ils sont pilotés par les services préfectoraux en lien avec les conseils départementaux, coresponsables des Plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Il est demandé à chaque préfet de désigner un sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne qui aura pour

missions de piloter le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne en lien avec les représentants des collectivités locales concernées et d'être le contact permanent des administrations centrales et de la DIHAL sur ce sujet

### Habitat indigne / responsabilité du mandataire chargé de la gestion du bien

(Cass.Ch. crim : 6.12.16)

Un mandataire chargé de la gestion d'un bien pour le compte d'un propriétaire l'avait mis en location alors même qu'il avait connaissance de la présence de plomb sur divers revêtements dégradés. Le diagnostic technique révélant l'accessibilité au plomb avait été réalisé en 2004 et la mise en location à une personne ayant à charge un enfant âgé de six mois en 2005.

Après avoir constaté une intoxication au plomb de l'enfant occupant le logement, le mandataire ainsi que le propriétaire avaient été poursuivis devant le tribunal correctionnel, sur le fondement de la mise en danger d'autrui, de la vie d'autrui et pour n'avoir pas respecté l'obligation faite au propriétaire du local de réaliser les travaux nécessaires à la suppression du risque d'exposition au plomb.

La locataire se constituant partie civile avait demandé des dommages et intérêts.

Le tribunal puis la Cour d'appel avaient débouté la locataire de sa demande.

La Cour de cassation déclare recevable la demande du locataire et casse la décision de la Cour d'appel considérant que celle-ci n'avait pas justifié sa décision de rejet (CPP : art. 593).

L'obligation de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé de ses occupants incombe tant au bailleur qu'à son mandataire, dès lors que ce dernier est contractuellement en charge de la gestion de l'immeuble. Le Code civil prévoit en effet que le mandataire répond des dommages-intérêts qui pourraient résulter de l'inexécution de son mandat comme des fautes qu'il commet dans sa gestion.

## Contrats

### Organismes de foncier solidaire et bail réel solidaire : mesures d'application

(décrets n°2017-1037 et n° 2017-1038 du 10.5.17 : JO du 11.5.17)

L'article 164 de la loi ALUR a créé les organismes de foncier solidaire, déclinaison française du « Community Land Trust » anglo-saxon.

Ces organismes de foncier solidaire (OFS) (CU : L.329-1) ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs, destinés à la location ou à l'accession à la propriété, à usage d'habitation principale. Il s'agit d'organismes à but non lucratif, agréés par le préfet de Région.

Le décret n° 2017-1037 modifie la partie réglementaire du Code de l'urbanisme afin d'insérer les mesures d'application des dispositions relatives aux OFS : possibilité d'agrément d'un organisme existant notamment.

L'ordonnance du 20 juillet 2016 prise en application de l'article 94 de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a créé un nouveau type de bail de longue durée, dénommé « Bail réel solidaire » (BRS). Il a pour objectif de faciliter l'accession sociale à la propriété et de contribuer au développement de l'offre de location pour les ménages modestes. Il s'agit d'un outil complémentaire au bail réel immobilier, destiné

quant à lui au logement intermédiaire. Le décret n° 2017-1038 définit les modalités d'application du BRS : il fixe les plafonds de prix de cession, de ressources du preneur des droits réels, du loyer et des ressources du locataire en cas de location et la méthode d'actualisation du prix d'acquisition des droits réels en cas de mutation. Il détermine la méthode d'actualisation du prix d'acquisition des droits réels en cas de mutation. Il détermine les modalités de contrôle de l'affectation des logements. En outre, il précise les titulaires et les conditions d'exercice de l'action en nullité des contrats conclus en méconnaissance des règles fixées par le Code de la construction et de l'habitation.

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

### Diagnostic de performance énergétique en cas de vente : modification de l'arrêté du 15 septembre 2006

(arrêté du 22.03.17 : JO du 25.3.17)

Lors de la vente d'un logement, un dossier de diagnostic technique (DDT), fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Le DDT comprend l'ensemble des constats ou états relatifs à l'amiante, au plomb, aux termites, aux risques naturels et technologiques, à la performance énergétique. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est destiné à comparer et estimer la

performance énergétique du logement, qu'il s'agisse d'une maison ou de la partie privative d'un appartement. L'arrêté du 22 mars 2017 actualise le tableau des contenus en CO2 des réseaux de chaleur et de froid de l'annexe 7 de l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au DPE. Cette disposition s'applique depuis le 1<sup>er</sup> avril 2017.

## Auto-construction : prise d'effet du délai de la garantie décennale

(Cass. Civ III : 19.1.17)

Toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire « est responsable de plein droit envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs

ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination » (Code civil : art. 1792). Le particulier qui vend sa maison avec une terrasse qu'il a lui-même édiflée est redevable auprès de l'acquéreur de la garantie décennale. La question posée était celle de la prise d'effet de cette garantie, date difficile à établir du fait de l'absence de réception formalisée.

La Cour de cassation juge que la date à partir de laquelle court le délai de la garantie décennale en cas d'auto-construction correspond à la date à laquelle l'ouvrage « était utilisable et propre à sa fonction ». Elle approuve les constatations réalisées par la Cour d'appel pour déterminer cette date : tableau récapitulatif et chronologique des livraisons des toupies de béton, vérifications des quantités mises en œuvre et dates de tirage des photographies prises au fur et à mesure de l'avancement de l'ouvrage (éléments produits par l'expert).

## Copropriété

### Places de stationnements adaptées : location prioritaire aux copropriétaires en situation de handicap

(décret n° 2017-688 du 28.4.17 : JO du 30.4.17)

Les copropriétaires en situation de handicap bénéficient d'un droit de priorité pour louer les places de stationnement adaptées depuis la loi Égalité et Citoyenneté. Le décret du 28 avril 2017 précise les modalités de location et les personnes pouvant bénéficier de ce droit de priorité.

#### ■ Immeubles concernés

La location prioritaire de places de stationnement adaptées aux personnes en situation de handicap concerne les immeubles en copropriété dont le permis de construire a été obtenu après le 1<sup>er</sup> janvier 2015 avec l'obligation de réaliser un certain nombre de places adaptées conformément au Plan local d'urbanisme (PLU) ou à d'autres documents d'urbanisme.

#### ■ Bénéficiaires du droit de priorité (art. 2)

Pour bénéficier de ce droit de priorité, la personne en situation de handicap doit être copropriétaire ou locataire. Peut également en bénéficier son conjoint, son concubin ou son partenaire lié par un pacte civil de solidarité et ses ascendants ou descendants ou personnes à charge qui vivent avec lui au moins huit mois dans l'année.

La personne bénéficiaire du droit de priorité doit être titulaire de la carte de stationnement pour personnes handicapées.

Lorsque la personne handicapée est déjà propriétaire ou locataire d'une place de stationnement adaptée ou titulaire d'un droit de jouissance exclusive sur une place de stationnement adaptée incluse dans les parties communes de la copropriété, cette dernière ne peut pas bénéficier de ce droit de priorité.

#### ■ Modalités de location prioritaire (art. 1<sup>er</sup> et 3)

La mise en location nécessite la mention du nombre de places adaptées dans le règlement de copropriété. La décision d'insérer une telle clause dans le règlement de copropriété doit être obtenue à la majorité simple en application des dispositions de la loi de 1965 relatives aux adaptations du règlement rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires postérieures à son établissement (loi du 10.7.65 : art. 24 f).

Par ailleurs, l'assemblée générale doit fixer les conditions de location de ces places de stationnement adaptées et autoriser le syndic à conclure le contrat de location avec le ou les personnes en situation de handicap. À cet effet, le décret prévoit l'obligation du syndic de mettre ce point à l'ordre du jour des assemblées générales convoquées après le 1<sup>er</sup> mai 2017 (décision de mise en location de la ou des places de stationnement adaptées dans les parties communes et la fixation des conditions de cette location).

Cette décision est communiquée aux occupants de l'immeuble par voie d'affichage à l'emplacement prévu à cet effet s'il en existe un ou, à défaut, déposé dans chacune des boîtes aux lettres ou remis selon les modalités habituellement utilisées dans la copropriété pour la remise des courriers (cf. [analyse juridique n° 2015-35](#)).

La ou les personne(s) handicapée(s) habitant la copropriété qui souhaite(nt) louer une place de stationnement adaptée dispose(nt) d'un délai de quatre mois à compter de cette assemblée générale

pour en informer le syndic par courrier recommandé avec demande d'avis de réception avec les justificatifs (statut, carte handicapée ...).

Lorsque plusieurs demandes sont formulées, la place est attribuée en priorité à la personne ayant effectué la première demande reçue.

Le syndic dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception du courrier pour conclure le contrat de location.

#### ■ Location de places adaptées à d'autres personnes (art. 4 et 5)

La place de stationnement peut être proposée à la location à toute personne si aucune demande de location prioritaire d'une place de stationnement adaptée n'a été adressée au syndic dans les quatre mois qui suivent la tenue de l'assemblée générale au cours de laquelle les conditions de location ont été définies.

À tout moment, en l'absence de place de stationnement adaptée disponible, une personne handicapée qui répond aux critères posés par le décret, peut informer le syndic de sa demande de location par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en adressant les pièces justificatives utiles à l'instruction de sa demande.

À compter de la réception de la demande, le syndic reprend le bien loué à une personne non prioritaire dans les conditions prévues par le contrat de bail.

Les dispositions du décret sont applicables depuis le 1<sup>er</sup> mai 2017.

### Défaut d'établissement de l'ordre du jour en concertation avec le conseil syndical

(Cass. Civ III : 1.12.16)

L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi par le syndic en concertation avec le conseil syndical (décret du 17.3.67 : art. 26). Faut-il conclure à la nullité de plein droit de l'assemblée générale lorsque cette concertation fait défaut ?

En l'espèce, un copropriétaire avait accusé son syndic de malversations par voie d'affichage dans les parties communes et avait demandé des pouvoirs en blanc aux autres copropriétaires. Après l'assemblée générale, il avait demandé l'annulation de la réunion pour vices de fond et de forme, notamment pour défaut de concertation sur l'établissement de l'ordre du jour avec le conseil syndical.

La Cour de cassation, se fondant sur l'absence de sanctions prévues par les textes, répond par la négative en concluant que l'absence de concertation avec le conseil syndical lors de l'établissement de l'ordre du jour n'a pas pour effet d'entraîner la nullité de l'assemblée générale.

La Cour se prononce également sur les conséquences de propos diffamatoires en copropriété, confirmant son précédent arrêt du 3 novembre 2017 (n° 15-17150) à l'occasion duquel elle avait précisé le fondement juridique de la sanction applicable. La solution est rappelée par les juges : les abus de la liberté d'expression sont sanctionnés par la loi du 29 juillet 1881, et non par le versement de dommages et intérêts sur le fondement de la responsabilité du fait d'autrui (Code civil : art. 1240 ancien art. 1382).

## Qualité de l'habitat

### Précisions sur la mise en œuvre de la fibre optique dans les logements lors de travaux de rénovation

(décret n° 2017-832 du 5.5.17 : JO du 7.5.17 et arrêté du 5.5.17 : JO du 11.5.17)

L'article 118 de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques introduit, pour les immeubles groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel faisant l'objet de travaux soumis à permis de construire, l'obligation de les équiper de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique (CCH : art. L.111-5-1-2). Ainsi, le décret du 5 mai 2017 précise l'application de cette obligation de fibrage des bâtiments existants en cas de rénovation globale « sauf si le coût des travaux d'équipement en lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, y compris les travaux induits est supérieur à 5 % du coût des travaux faisant l'objet du permis de construire » (CCH : nouvel art. R.111-14 A). L'arrêté du 5 mai 2017 précise les modalités de fibrage des bâtiments existants : il s'agit de relier chaque logement ou local à usage professionnel, avec au moins une fibre par logement ou local à usage professionnel, « par un chemin continu en fibre optique partant du point de raccordement du bâtiment et aboutissant à un dispositif de terminaison » installé en leur sein. Ces lignes sont placées dans des gaines ou passages réservés aux réseaux de communications électroniques. Cette modalité s'appliquera dès le 1<sup>er</sup> juillet 2017.

### Précisions liées au repérage de l'amiante avant certaines opérations

(décret n° 2017-899 du 9.5.17 : JO du 10.5.17)

L'article 113 de la loi travail, modernisation du dialogue social et sécurisation des parcours du 8 août 2016 a mis en place l'obligation explicite de repérage de l'amiante avant travaux. Il s'agit d'améliorer la protection des 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 demander 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.

Ainsi, le décret du 9 mai 2017 définit les conditions et les modalités du repérage avant la réalisation de certaines opérations. Il impose désormais au donneur d'ordre, au maître d'ouvrage ou au propriétaire d'immeubles de réaliser ce repérage en fonction de la nature de l'opération (Code du travail : R.4412-97). Plusieurs domaines d'activité sont concernés, parmi lesquels figurent les « immeubles bâtis » et les « autres immeubles tels que terrains, ouvrages de génie civil et infrastructures de transport ». Les modalités de réalisation (modalités techniques et méthodes d'analyse des matériaux) seront précisées par arrêtés spécifiques à chaque secteur. Par conséquent, les dispositions du présent décret s'appliqueront lors de la publication des arrêtés précités (Code du travail : R.4412-97, II) et au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre 2018. Concernant l'opérateur effectuant le repérage, il doit posséder les « qualifications et moyens nécessaires à l'exercice » (Code du travail : nouvel art. R.4412-97-1). Il convient également de noter que les donneurs d'ordre doivent communiquer aux opérateurs les informations pertinentes pour le repérage (Code du travail : nouvel art. R.4412-97-2).

Néanmoins, dans les situations d'urgence (Code du travail : nouvel art. R.4412-97-3, I, dispositions 1° à 4°) ne permettant pas de réaliser le repérage, le donneur d'ordre doit assurer la protection individuelle et collective des travailleurs, par des mesures spécifiques à chaque domaine d'activité (arrêtés mentionnés au II de l'article R.4412-97 du Code du travail) comme si la présence de l'amiante était avérée. Ainsi, la mission de repérage sera exclue dans les situations suivantes :

- en cas d'urgence liée à un sinistre présentant un risque grave soit pour la sécurité ou la salubrité publique ou la protection de l'environnement, soit pour les personnes et les biens ;

- si le professionnel estime que la réalisation du diagnostic l'expose à des risques excessifs pour sa sécurité et sa santé ;
- lors de travaux de réparation ou de maintenance pouvant engendrer un niveau d'empoussièrément de fibres d'amiante inférieur à 100 fibres par litre.

Cette recherche donne lieu à un rapport de repérage indiquant, le cas échéant, la présence, la nature et la localisation de matériaux ou de produits contenant de l'amiante (Code du travail : L.4412-2 et nouvel art. R.4412-97-5). Ce document pourra être annexé au « dossier amiante – parties privatives » et au « dossier technique amiante » réalisés pour les parties communes du logement.

### Travaux embarqués : précisions relatives à la nature des parois concernées par l'obligation et aux nouvelles dispenses

(décret n° 2017-919 du 9.5.17 : JO du 10.5.17)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur est obligatoire lors de travaux de rénovation lourds liés au ravalement de façade, à la réfection de toiture ou à l'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables (décret n° 2017-919 du 9.5.17 / CCH : L.111-10).

Afin de préciser la nature des parois concernées par cette obligation, le décret du 9 mai 2017 modifie les articles R.131-28-7 et R.131-28-9 du Code de la construction et de l'habitation. Ainsi, les travaux d'isolation portant sur des parois de locaux chauffés donnant sur l'extérieur doivent être réalisés à la condition qu'ils affectent plus de 50 % de la surface « hors ouvertures, de terre cuite, de béton, de ciment ou de métal » (CCH : R.131-28-7). De plus, deux nouveaux cas de dispense (CCH : R.131-28-9) sont ajoutés :

- les modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture de la construction en contradiction avec les prescriptions prévues pour les sites patrimoniaux remarquables (Code du patrimoine : L. 631-1) ;
- les bâtiments ayant reçu le label « Architecture contemporaine remarquable » (Code du patrimoine : L.650-1).

Les précisions apportées par le présent décret entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2017.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-14*

### Actualisation des niveaux de performance thermique et énergétique des bâtiments existants

(arrêté du 22.3.17 : JO du 25.03.17)

L'arrêté du 22 mars 2017 modifie les seuils de performance énergétique des équipements tels que les chaudières ou les systèmes d'isolation définis à l'arrêté du 3 mai 2007 pour répondre aux exigences européennes. Ainsi, il met à jour les niveaux de performance thermique et énergétique à atteindre lors de l'installation ou du remplacement des éléments du bâtiment ayant un effet sur la performance énergétique listés à l'article R.131-28 du Code de la construction et de l'habitation. Il s'agit des caractéristiques liées à l'enveloppe du bâtiment, des parois opaques (art. 2), des parois vitrées (art. 3), des équipements de chauffage (art. 4), des systèmes de refroidissement (art. 6) et de ventilation (art. 7), des systèmes d'éclairage des locaux (art. 8) et des énergies renouvelables (art. 9). Enfin, l'article 10 du présent arrêté modifie l'annexe I de l'arrêté du 3 mai 2007.

Ces dispositions s'appliqueront aux rénovations de bâtiments dès le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

### Précisions sur les caractéristiques acoustiques des bâtiments existants lors de rénovations lourdes

(arrêté du 13.4.17 : JO du 20.4.17)

Pris en application de l'article 14 de la loi LTECV, le décret du 14 juin 2016 détermine les caractéristiques acoustiques des nouveaux équipements, ouvrages ou installations réalisés dans les

bâtiments existants situés dans les zones soumises à de fortes nuisances sonores lors de travaux de rénovation importants. En effet, le maître de l'ouvrage qui entame des travaux importants de rénovation doit réaliser à la fois des travaux d'isolation thermique et des travaux d'isolation acoustique si l'immeuble est situé dans une zone particulièrement exposée au bruit.

L'arrêté du 13 avril 2017 précise, en fonction des types de bâtiments, de la zone d'exposition au bruit extérieur et du type de travaux de rénovation, les exigences acoustiques à respecter. Cette obligation concerne les bâtiments d'habitation, les pièces de vie des établissements d'enseignement, d'hébergement et de santé ainsi que les hôtels situés dans le périmètre du Plan de gêne sonore (PGS) ou dans une zone de dépassement des valeurs limites des cartes de bruit routier et ferroviaire (la carte « c »). Pour mémoire, le PGS est un document permettant de définir la zone d'éligibilité à l'aide à l'insonorisation des logements autour des aéroports : il comporte trois zones de bruit correspondant à des valeurs de l'indice de bruit (Lden). La zone 1 se définit par de fortes nuisances sonores tandis que la zone 3 se distingue par des nuisances modérées. Les obligations varient selon l'intensité des nuisances :

- dans la zone 1 des PGS, l'étude acoustique est obligatoire, au regard du niveau de nuisances sonores, et vise un niveau d'exigence acoustique en façade renforcé, avec un indice d'isolement (DnT, A, tr) aux bruits extérieurs de 38 dB.
- dans la zone 2 des PGS ou en carte « c », l'indice d'isolement des bruits extérieurs est de 35 dB.
- dans la zone 3 des PGS, l'indice d'isolement des bruits extérieurs est de 32 dB.

Si un bâtiment est situé à la fois en carte « c » et en zone de PGS, le niveau d'exigences le plus élevé doit être retenu.

Les annexes 1 et 2 du présent arrêté fixent les exigences acoustiques relatives aux éléments nécessitant des travaux (façade, toiture ou combles non aménagés).

Ces dispositions s'appliqueront dès le 1<sup>er</sup> juillet 2017.

*En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2016-17 et n° 2016-14*

## Urbanisme

### Précisions sur la mise en œuvre du label « Architecture contemporaine remarquable » et des dispositifs dits des « sites patrimoniaux remarquables » et des « abords »

(décret n° 2017-456 du 29.3.17 : JO du 31.3.17 et décret n° 2017-433 du 27.3.17 : JO du 30.3.17)

Le décret du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables modifiant les livres VI et VII du Code du patrimoine définit l'organisation de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, précise le régime des biens inscrits au patrimoine mondial et celui des domaines nationaux. En outre, il fixe la mise en place des nouveaux périmètres de protection relatifs aux abords des monuments historiques et aux Sites patrimoniaux remarquables (SPR) remplaçant depuis le 8 juillet 2016, les secteurs sauvegardés, Zones de protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAUP) et Aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Le régime des travaux dans ces espaces protégés est également précisé.

Le décret du 28 mars 2017 relatif au label « Architecture contemporaine remarquable », pris en application de l'article 78 de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, précise les modalités de mise en œuvre de ce label. Ce dernier attribué par le préfet de région, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, vise les immeubles, ensembles architecturaux, ouvrages d'art et aménagements de moins de 100 ans ayant un intérêt architectural ou technique suffisant. Il convient de souligner que le propriétaire doit informer le préfet de Région en cas de

### Plafonnement de la facture d'eau en cas de fuite d'eau après compteur

(Rép. Min du 4.4.17)

Les usagers qui subissent des fuites après compteur peuvent bénéficier d'un plafonnement de facture sauf lorsque les fuites sont dues à des appareils ménagers, à des équipements sanitaires ou de chauffage. Cette mesure, issue de la loi du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit et de son texte d'application (décret n° 2012-1078 du 24.9.12), permet de protéger les usagers contre les conséquences financières d'une fuite d'eau après compteur, non décelable. La question posée à la ministre en charge de l'environnement porte sur les cas où la fuite résulterait d'une installation non conforme ou d'une négligence manifeste de l'abonné.

En l'état actuel de la réglementation, ces situations ne permettent pas l'application du dispositif de plafonnement de facture. En présence d'une installation non-conforme, notamment dans le cas de construction de maisons neuves, l'installateur, et non le service d'eau, prend en charge la mise en conformité. Lorsque les fuites résultent de négligence, il importe effectivement de sensibiliser les usagers sur les bonnes pratiques à mettre en œuvre, comme la nécessité de purger les installations en cas d'absences prolongées, en particulier dans les régions soumises au gel.

Des réflexions sont régulièrement menées par les services du ministère en charge de l'environnement, l'ensemble des ministères concernés sur les règles applicables à l'entretien et au coût de l'accès à l'eau.

travaux sur le bien labellisé. Ces dispositions s'appliquent depuis le 31 mars 2017.

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

### Dispense d'autorisations d'urbanisme pour les constructions liées à l'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile

(décret n° 2017-608 du 21.4.17 : JO du 23.4.17)

Le Code de l'urbanisme prévoit que certains travaux ne font pas l'objet de contrôle notamment au regard de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire. Cette disposition vise notamment les locaux nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'une catastrophe naturelle (CU : R.421-5). Le décret du 21 avril 2017 étend cette dispense aux constructions nécessaires « à l'hébergement d'urgence des personnes migrantes en vue de leur demande d'asile » implantée pour une durée d'un an. Passée cette durée, le constructeur doit remettre les lieux dans leur état initial. Il est entré en vigueur depuis le 24 avril 2017.

### Détermination du niveau d'obligation SRU et fixation du critère de tension sur le logement social

(décrets n° 2017-834 et 2017-835 du 5.5.17 : JO du 7.5.17)

L'article 55 de la loi SRU impose l'obligation pour certaines communes de disposer d'un taux minimum de logements sociaux, selon des critères définis par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).



Les articles 97 à 99 de la loi Égalité et Citoyenneté modifie les dispositions législatives relatives à la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU, codifiées aux articles L.302-5 à L.302-9-4 du CCH, pour d'une part, redéfinir les conditions d'application territoriale du dispositif et de fixation des niveaux d'obligation dans le sens d'un recentrage sur les territoires sur lesquels la demande de logement sociale est avérée et plus forte, et d'autre part, renforcer l'opérationnalité des outils existants pour rendre plus efficace l'action de l'État dans les communes carencées. Le décret n° 2017-835 relatif aux dispositions particulières à certaines agglomérations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux et pris pour application de la loi Égalité et Citoyenneté, dit « chapeau », modifie les dispositions du Code de la construction et de l'habitation (R.302-14 à 26), fixant les modalités de détermination du niveau d'obligation SRU applicables aux communes, EPCI ou agglomérations, en se référant à l'indicateur unique de taux de pression sur la demande de logements locatifs sociaux.

Il précise aussi les critères permettant d'exempter les communes d'obligation « SRU », notamment en explicitant la notion de mauvaise desserte des transports en commun ainsi que la procédure afférente (proposition des exemptions sur initiative des EPCI, délai et modalités de saisine de la commission nationale...). Le [décret n° 2017-840](#) dit « liste » fixe les valeurs des ratios permettant d'apprécier la tension sur la demande de logement social en vue d'établir les niveaux de taux d'obligation de logements locatifs sociaux, et d'identifier les agglomérations de plus de 30 000 habitants dont les communes pourront bénéficier de la procédure d'exemption d'obligation « SRU ». Les listes des EPCI, communes et agglomérations concernées et les ratios afférents figurent en annexes du décret. Ces textes sont en vigueur à compter du 8 mai 2017.

Enfin, une [instruction du 9 mai 2017](#) relative à la procédure d'exemption des communes du dispositif SRU vise à présenter le périmètre, les modalités et le calendrier de mise en œuvre, en 2017, pour application en 2018 et 2019 de la procédure d'exemption.

## Simplification des autorisations d'urbanisme et mise à jour du Code de l'urbanisme

(arrêté du 30.3.17 : JO du 13.4.17)

Les mesures de simplification ainsi que les évolutions législatives et réglementaires récentes sont intégrées dans le Code de l'urbanisme (CU). La durée de validité des autorisations d'urbanisme est passée à trois ans depuis le décret du 5 janvier 2016 (cf. [Habitat Actualité numéro 148](#)) ainsi l'article A.424-8 du CU est actualisé. De même, le délai de péremption est suspendu dans deux cas :

- lors d'un recours contre le permis de construire lui-même ;
- lors d'un recours contre une décision prévue par une « législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention ».

D'autre part, le nombre d'exemplaires de certaines pièces (plans de situation du terrain, de masse et de coupe) à communiquer dans le cadre d'une demande de déclaration préalable est réduit à deux exemplaires supplémentaires (contre cinq auparavant). Pour mémoire, lors d'une demande de permis de construire, le pétitionnaire doit fournir cinq exemplaires de ces pièces.

Enfin, en application de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, l'arrêté modifie l'article A.424-16 du CU et instaure l'obligation de mentionner le nom de l'architecte réalisant le projet architectural sur le panneau d'affichage du

permis. Pour mémoire ce panneau indique les éléments suivants : le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire de l'autorisation, la date de délivrance, le numéro et la date d'affichage en mairie du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Cet arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2017.

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

## Mise à jour des agglomérations concernées par la réalisation d'une carte du bruit et d'un plan de prévention du bruit

(arrêté du 14.4.17 : JO du 29.4.17)

Les plans de prévention du bruit dans l'environnement tendent à prévenir les effets du bruit, à réduire, si nécessaire, les niveaux de bruit, ainsi qu'à protéger les zones calmes (Code de l'environnement : L.572-9). Les cartes de bruit permettent de retranscrire le niveau d'exposition au bruit et d'établir des prévisions générales de son évolution (Code de l'environnement : L.572-3). Ils sont réalisés et publiés soit par le préfet, soit par les conseils municipaux ou par les organes délibérants des intercommunalités compétentes en matière de lutte contre les nuisances sonores. Les agglomérations de plus de 100 000 habitants dont la liste est fixée par arrêté sont concernées par cette obligation (Code de l'environnement : L.572-2). Ainsi, l'arrêté du 14 avril 2017 précise les établissements publics de coopération intercommunale visés ([en annexe de l'arrêté](#)). Cette disposition s'appliquera dès le 1<sup>er</sup> juillet 2017.

## Action en démolition au périmètre réduit : une mesure d'application immédiate

(Cass. Civ III du 23.03.17)

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015 a modifié la rédaction de l'article L.480-13 du Code de l'urbanisme de manière à réduire le risque de démolition d'une construction édifée sur le fondement d'un permis de construire. Le champ d'application de l'action en démolition exercée sur le fondement de l'article précité a été circonscrit à un nombre limité d'espaces, faisant glisser la démolition du principe à l'exception. Cet arrêt vient préciser que cette action au périmètre restreint est d'application immédiate à toute procédure en cours.

En l'espèce, des propriétaires avaient obtenu un permis de construire pour la réalisation d'un nouveau bâtiment avec pergola et des tiers propriétaires du fonds voisin en avaient obtenu l'annulation devant la juridiction administrative et la démolition de la construction. La Cour de cassation vient rappeler qu'une loi nouvelle s'applique immédiatement aux effets à venir des situations juridiques non contractuelles en cours au moment où elle entre en vigueur, même lorsque cette situation fait l'objet d'une instance judiciaire (Cass. 3<sup>e</sup> civ du 4.3.09, n° 07-20.578 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ du 3.4.97, n° 95-15.623). La nouvelle rédaction de l'article L.480-13 implique la fin de l'action en démolition dans les secteurs ordinaires, comme c'est le cas en l'espèce.

En conséquence, la troisième chambre civile casse et annule un arrêt ayant prononcé la démolition sous astreinte d'une construction irrégulière dont le permis avait été annulé par le juge administratif, sans avoir vérifié que celle-ci se trouvait dans un périmètre où la voie de l'action en démolition était ouverte, c'est-à-dire désormais uniquement dans des espaces protégés.

## Collectivités locales

### Modifications du règlement général de l'ANRU

(arrêté du 21.4.17 : JO du 3.5.17)

L'arrêté du 21 avril 2017 approuve les modifications apportées au règlement général de l'ANRU. Ces modifications visent principalement les conséquences du non-respect des

engagements (mesures correctrices et/ou compensatoires possibles), l'évolution des projets sous convention pluriannuelle et la clôture des engagements contractuels de cette convention.

## Instruction du Gouvernement du 5 mai 2017 relative à l'adaptation des enjeux de planification urbaine et rurale aux nouvelles échelles d'intercommunalité

(instruction du 5.5.17 : BO n° 9 du 25.5.17)

L'instruction revient sur les changements d'échelle de la planification locale induits notamment par la loi ALUR, la loi NOTRe et la loi MAPAM. Elle s'adresse aux services déconcentrés de l'État et rappelle la nécessité d'accompagner la mise en place des Plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), des Schémas de cohérence territoriale (SCoT) et des

dispositions relatives aux zones littorales et de montagne. Elle souligne l'existence de formations et de diverses ressources (site du club PLUi, de la DGALN et de l'appel à candidatures PLUi) destinées à promouvoir les démarches de planification intercommunale. Elle encourage à soutenir les initiatives visant à généraliser les SCoT, documents stratégiques déclinés à une échelle intermédiaire entre celle des EPCI à fiscalité propre et celle des régions. Elle appelle enfin à la fusion des périmètres des SCoT- au mieux deux à cinq périmètres par département- afin de les distinguer des PLUi.



## Professionnels

### Géomètres-experts : délai d'un an d'exercice de la profession pour une inscription au tableau de l'ordre

(arrêté du 27.4.17 : JO du 11.5.17)

En application de l'arrêté du 12 novembre 2009, un géomètre-expert souhaitant être reconnu qualifié afin de s'inscrire au tableau de l'ordre devait justifier de deux années d'exercice de la profession. Cette durée est réduite à un an (une année ou à temps partiel pendant une durée équivalente) par l'arrêté du 27 avril 2017.

### Professionnels soumis à la loi Hoguet : fonctionnement et organisation du CNTGI

(décret n° 2017-1012 du 10.5.17 : JO du 11.5.17)

Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI) fait des propositions et émet des avis sur les textes législatifs ou réglementaires relatifs aux conditions d'exercice des activités des professionnels soumis à la loi Hoguet (agents immobiliers, syndics de copropriété, administrateurs de biens marchands de listes). Ses missions ont été élargies à l'action disciplinaire à laquelle ces derniers sont exposés. Pris en application de la loi Égalité et Citoyenneté, le texte réglementaire du 10 mai 2017 précise l'organisation, le fonctionnement, le régime budgétaire et comptable et le statut des membres et du personnel de l'instance afin de lui donner les moyens humains et financiers d'accomplir ses missions. Il précise également la procédure disciplinaire.

Le décret du 25 juillet 2014 relatif à la composition et au fonctionnement du CNTGI est abrogé à compter de l'entrée en vigueur du décret. Le décret du 19 juin 2015 relatif au fichier automatisé des personnes titulaires de la carte professionnelle délivrée pour l'exercice de transactions et d'opérations de gestion immobilière portant sur les immeubles et les fonds de commerce et l'annexe au décret du 28 août 2015 fixant les règles constituant le Code de déontologie est mis à jour des dispositions de la loi Égalité et Citoyenneté.

L'entrée en vigueur des nouvelles dispositions est fixée au 1<sup>er</sup> juillet 2018.

*Une analyse juridique détaillée sera mise en ligne.*

### Non-respect du formalisme du mandat de l'agent immobilier : protection du seul mandant

(Cass. Mixte : 24.2.17)

Le locataire, tiers au mandat conclu entre le bailleur et l'agent immobilier et destinataire d'un congé pour vente peut-il se prévaloir du non-respect des prescriptions formelles de la loi du 2

janvier 1970 dite loi Hoguet et de son décret d'application dans le mandat pour demander l'annulation de son congé ?

L'arrêt rendu par la chambre mixte de la Cour de la cassation répond à cette question en retenant une solution inverse à celle retenue jusqu'alors.

Jusqu'alors, une jurisprudence constante et concordante des première et troisième chambres civiles considérait qu'il résultait des articles 1<sup>er</sup> et 6 de la loi du 2 janvier 1970 que les conventions conclues avec les professionnels relevant de la loi Hoguet devaient respecter les conditions de forme prescrites par l'article 72 du décret du 20 juillet 1972 à peine de nullité absolue qui pouvait être invoquée par toute partie y ayant intérêt (Cass.Civ I : 25 février 2003 ; Cass. Civ III : 8.4.09). Ainsi, dans le cadre d'un congé pour vente, le locataire pouvait soulever les irrégularités d'un mandat non limité dans le temps, non mentionné dans le registre des mandats pour faire annuler le congé pour vente.

La solution reposait sur l'idée que « la loi Hoguet qui avait pour vocation de réglementer et d'assainir la profession d'agent immobilier et de protéger les clients de ces professionnels relevait de l'ordre public de direction et de l'ordre public de protection. La primauté de l'ordre public de direction sur l'ordre de protection conduisait à la nullité absolue des mandats conclus en violation des dispositions assurant la protection de ces impératifs » (cf. note explicative de la décision).

Dans l'arrêt du 24 février 2017, la méconnaissance des règles formelles (loi du 2.1.70 : art. 7 et décret du 20.6.72 : art.72) est désormais sanctionnée par une nullité relative. En conséquence, le locataire, tiers au mandat, n'a pas qualité pour se prévaloir des irrégularités de forme affectant le mandat.

Appliquant une nouvelle méthode de rédaction des arrêts qui se veut plus explicative notamment pour les revirements de jurisprudence (cf. [Rapport de « conclusions d'étapes » de la Cour de cassation](#)), la Cour de cassation détaille les motivations de la nouvelle solution. Elle diffuse également une note explicative de sa décision.

Pour la Cour de cassation, « l'évolution du droit des obligations résultant de l'ordonnance du 10 février 2016 conduit la chambre mixte à apprécier différemment l'objectif poursuivi par le législateur à travers les dispositions de la loi Hoguet, en cernant, précisément, celui de chaque disposition légale ». Cette nouvelle appréciation l'amène à décider que les prescriptions formelles de cette loi, dont la violation était alléguée par le locataire, visent la seule protection du mandant dans ses rapports avec le mandataire.

Elle retient que la loi ALUR et la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, instituent de nouveaux mécanismes de régulation de la profession d'agent immobilier qui conduisent la chambre mixte à considérer que l'ordre public de direction n'a plus à être assuré par les parties au procès.

## Droit général

### Suppression des juges de proximité au 1<sup>er</sup> juillet 2017

(décret n° 2017-683 du 28.4.17 : JO du 30.4.17)

La loi de modernisation de la justice du XXI<sup>ème</sup> siècle a reporté la suppression des juridictions de proximité au 1<sup>er</sup> juillet 2017 (art. 15 IV et V / loi du 13.12.11 : art. 1<sup>er</sup>, 2 et 70). Cette suppression initialement prévue le 1<sup>er</sup> janvier 2013 (loi du 13.12.11 : art. 1<sup>er</sup>, 2 et 70, I) a fait l'objet de deux reports successifs au 1<sup>er</sup> janvier 2015 (loi du 13.12.11 : art. 70 modifié par la loi du 24.12.12), puis au 1<sup>er</sup> janvier 2017 (loi du 13.12.11 : art. 70 modifié par la loi du 24.12.12 : art. 99).

À partir du 1<sup>er</sup> juillet 2017, les nouveaux litiges en matière civile relevant auparavant de la compétence du juge de proximité et les procédures en cours sont transférés au tribunal d'instance.

Pour tirer les conséquences de cette suppression, les dispositions réglementaires figurant dans trois Codes (Code de l'organisation judiciaires, Code de procédure civile et Code de procédure pénale) et dans l'annexe au Code de procédure civile relative au droit local d'Alsace et de Moselle devaient être mises en conformité.

Le décret du 28 avril 2017 précise les articles de ces Codes modifiés ou supprimés pour assurer la continuité du service public de la justice au-delà du 1<sup>er</sup> juillet 2017 (art. 1<sup>er</sup> à 3).

*En savoir plus : lire analyse juridique n° 2016-32*

### Agrément de l'Association interdépartementale d'information sur le logement du Nord et du Pas-de-Calais

(arrêté du 31.3.17 : JO du 8.4.17)

L'Association interdépartementale d'information sur le logement du Nord et du Pas-de-Calais est agréée par arrêté de la ministre du logement et de l'habitat durable en date du 31 mars 2017, sur le fondement de l'article L.366-1 du Code de la construction et de l'habitation.

### Aide juridique : adaptation de diverses mesures et prise en charge de la médiation

(circulaire du 19.1.17 et du 20.1.17 : BOMJ du 28.2.17)

L'aide juridique, définie par la loi du 10 juillet 1991 et par son décret d'application du 19 décembre 1991, contribue à garantir un accès égal à la justice et au droit. Elle comprend trois volets : l'aide à l'accès au droit, l'aide à l'intervention de l'avocat dans les procédures non juridictionnelles et l'aide juridictionnelle qui permet la prise en charge de tout ou partie des frais de recours en justice engagés par les personnes physiques ou morales dont les ressources sont insuffisantes (frais d'avocat, d'huissier...).

Deux circulaires sur l'aide juridique sont parues au bulletin officiel du ministère de la Justice : la première du 19 janvier 2017 clarifie son fonctionnement à la suite des modifications apportées par la loi de finances pour l'année 2017 ; la seconde du 20 janvier 2017 précise les conséquences du décret du 27 décembre 2016 qui étend le bénéfice de l'aide juridique à la médiation. (cf. [Habitat Actualité n° 154](#)). Les mesures présentées dans ces circulaires sont applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

#### ■ Adaptation de diverses mesures

(circulaire du 19.1.17)

La circulaire du 19 janvier précise les modalités pratiques pour mettre en œuvre l'aide juridique après les évolutions intervenues

avec les lois de finances pour 2017 et le décret du 27 décembre 2016. Elle comporte six parties sur :

- la revalorisation de l'Unité de valeur (UV) à 32 € et la modification du barème (décret du 19.12.91 : art. 90) pour tenir compte de l'introduction du divorce par acte sous-seing privé (Code civil : art. 229-1) ;
- la demande d'aide juridictionnelle avec la mise à disposition de nouveaux formulaires (cf. annexes 4 à 7) et l'extension de l'effet interruptif de la demande d'aide juridictionnelle aux délais d'appel (décret du 19.12.91 : art. 38 modifié par le décret du 27.12.16) ;
- l'extension du périmètre des « protocoles de l'article 91 » notamment aux baux d'habitation : la conclusion d'un protocole dans ce domaine peut conduire à la majoration dans la limite de 20 % lorsque les barreaux ont souscrit des engagements d'objectifs (décret du 19.12.91 : art. 91 et 132-6) ;
- la fixation d'une rétribution pour la notification par l'huissier de justice à l'étranger d'une demande de signification à hauteur de 22 € hors taxes ;
- la prise en charge par l'aide juridictionnelle de l'assistance lors de séances d'identification et d'opérations de reconstitution ;
- les modalités d'application à la Nouvelle Calédonie et à Wallis et Futuna.

#### ■ Prise en charge de la médiation par l'aide juridique (circulaire du 20.1.17)

La médiation se définit comme « tout processus structuré, quelle qu'en soit la dénomination, par lequel deux ou plusieurs parties tentent de parvenir à un accord en vue de la résolution amiable de leurs différends, avec l'aide d'un tiers, le médiateur, choisi par elles ou désigné, avec leur accord, par le juge saisi du litige » (loi n° 95-125 du 8.2.95 : art. 21 modifiée par l'ordonnance n° 2011-1540 du 16.11.11).

La loi de finances pour 2016 (art. 42 modifiant la loi du 10.7.91 : art. 64-5 nouveau) a posé le principe de l'ouverture de l'aide juridictionnelle à la médiation judiciaire ou conventionnelle lorsqu'elle donne lieu à la saisine du juge pour homologation.

Le décret du 27 décembre 2016 fixe le montant de la rétribution de l'avocat ou du médiateur et en tire les conséquences par l'ajout d'un nouveau chapitre IV bis relatif à la médiation dans le décret du 19 décembre 1991.

La circulaire du 20 janvier 2017 précise les modalités de mise en œuvre de ces textes pour l'avocat et le médiateur dans le cadre d'une médiation judiciaire ou conventionnelle. Ainsi, par exemple, l'avocat ayant assisté les parties à un litige en matière de baux d'habitation porté devant le tribunal d'instance bénéficie de la majoration de sa rétribution à hauteur de quatre Unités de valeur (UV), soit de 128 €.

Pour mémoire, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le montant de l'UV est porté à 32 € (loi n° 91-647 du 10.7.91 : art. 27 modifié par la loi n° 2016-1917 du 29.12.16 de finances pour 2017 : art. 35).

La circulaire énonce également que « l'existence de dispositions protectrices du locataire assurant un juste équilibre entre les intérêts de ce dernier et ceux du bailleur et la finalité de protection du seul propriétaire des dispositions relatives au formalisme du mandat conduisent à modifier la jurisprudence ».

## Fenêtre sur...

## Les acteurs

**Ministère de la cohésion des territoires**

(décret du 17.5.17 : JO 18.5.17)

Sur proposition du Premier ministre, monsieur Richard Ferrand est nommé ministre de la cohésion des territoires par décret du 17 mai 2017 du président de la République.

Il aura notamment en charge le Logement ainsi que la politique de la Ville.

**Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées**

(décret du 25.4.17 : JO du 27.4.17)

Par décret du président de la République, Marie-Arlette Carlotti est renouvelée dans sa fonction de présidente du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées (HCLPD). Khalid Alaoui, Aline Archimbaud, Michèle Attar, Jean-Michel Belorgey, Annie David, Gilles Desrumaux, André Gachet, Christine Laconde, Isabelle Le Callennec, Christian Nicol, Gilles Pierre, M. Michel Pouzol, Arnaud Richard, Christophe Robert, Martine Roure, Evelyne Yonnet et Yasmina Younes sont nommés membres du HCLPD.

## Édition

## ANIL

**Habitat dégradé**

Non-décence, insalubrité, péril ou locaux impropres à l'habitation ... Ce livret définit ces différentes notions et indique à qui s'adresser et que faire si le logement est en mauvais état.

*En savoir plus : lire la publication*

## Ministère du Logement

**La modernisation du contenu du Plan local d'urbanisme**

Ce guide présente les nouvelles possibilités offertes aux collectivités pour décliner et traduire leur projet de territoire dans leur PLU au regard des objectifs nationaux et des attentes des porteurs de projets de construction.

*En savoir plus : lire la publication*

**Réglez vos litiges à l'amiable**

Ce guide pratique s'adresse aux locataires et aux bailleurs pour leur permettre de régler à l'amiable un litige qui les oppose.

*En savoir plus : lire la publication*

## Dihal



Le rapport d'activité de la Dihal présente les nombreux projets et actions menés en 2015 et 2016. Il revient sur l'extension des domaines d'intervention de la délégation avec le rattachement de la Commission Interministérielle de logement des personnes immigrées, la création du pôle migrants, de la plateforme nationale de logement des réfugiés, du pôle national de prévention des expulsions locatives et d'une nouvelle Commission nationale consultative des Gens du voyage.

*En savoir plus : lire le rapport d'activité*

## UNCCAS

**Guide pratique sur le contrat de séjour en résidence autonomie**

L'Union nationale des centres communaux et intercommunaux d'action sociale (UNCCAS) a publié un guide pratique à destination des CCAS gestionnaires de résidences-autonomie pour leur permettre de répondre aux questions sur la réglementation technique et juridique. Le guide propose également un exemple de contrat de séjour avec 23 articles assortis d'explications et de commentaires de l'UNCCAS, ainsi que des recommandations de la commission des clauses abusives.

*En savoir plus : lire la publication*

## Fédération nationale solidarité femmes

**Logement et violences conjugales**

Le guide juridique de la Fédération nationale solidarité femmes vise à mieux accompagner les femmes victimes de violences, depuis leur départ du domicile jusqu'à l'accès à un nouveau « chez soi ».

*En savoir plus : lire la publication*

Date de publication : 23 mai 2017

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Géraldine Chalencou

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

Assistante de rédaction : Perrine de Joux