



HABITAT ACTUALITÉ

N° 131

Janvier 2013

SOMMAIRE

ETUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL

La mise en place de l'expérimentation sur les observatoires
des loyers 2

De nos partenaires

L'état du logement en 2010 2

Dépense en logement en 2012, CGEDD 2

Les allocataires du RSA fin juin 2012 3

Le nouveau zonage en bassins de vie de 2012 3

Rapport du gouvernement sur la pauvreté en France 4

Conférence nationale contre la pauvreté et pour l'inclusion
sociale 4

Programme national d'intermédiation locative 5

ACTUALITE JURIDIQUE

Financement 6

Fiscalité 8

Location 11

Dalo / Démunis 13

Contrats 15

Assurance construction / Assurance habitation 16

Copropropriété 16

Qualité de l'habitat 18

Urbanisme 19

Collectivités locales 21

Droit général 22

PROPOSITIONS, PROJETS

Proposition de loi Brottes 23

FENETRE SUR...

Les acteurs

ADIL de Guyane et des Pyrénées-Orientales 23

Les institutions

Concertation sur les politiques d'attribution des logements
sociaux 23

EDITION

Edition

23

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

La mise en place de l'expérimentation sur les observatoires des loyers

La ministre de l'égalité des territoires et du logement, a fait siennes les principales conclusions du rapport relatif aux observatoires des loyers que lui avaient remis, **Sabine Baïetto-Beysson**, présidente de l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne et **Bernard Vorms**, directeur général de l'ANIL. La décision a donc été prise de conduire une expérimentation en 2013 sur la mise en place d'observatoires conformes aux préconisations du rapport. Où en sommes-nous aujourd'hui ?

L'objectif est de disposer d'une connaissance plus précise des niveaux de loyers pour définir de façon plus pertinente les seuils d'application des multiples dispositifs fiscaux applicables dans le domaine du logement. Il s'agit aussi de mieux évaluer la pertinence des plafonds de loyers du parc locatif social, ainsi que les plafonds de loyers pris en compte dans le calcul des aides personnelles au logement. Une telle connaissance sera également utile dans le cadre de la programmation nationale du développement d'une offre nouvelle de logement social. L'Olap et l'ANIL appuient la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) pour cette opération. L'ANIL s'attache plus particulièrement à la communication avec les observatoires locaux et à leur animation, qu'il s'agisse de mise en place de partenariats, d'harmonisation, selon les normes fixées par l'Olap, des méthodes de collecte et de contrôle de premier niveau ou de mise au point et la diffusion de cadres d'analyse. C'est l'Olap qui assume la responsabilité de la préparation et du traitement des enquêtes. L'Olap réalise les questionnaires et les instructions d'enquête, les guides de contrôle et de traitement des données. Toutes ces opérations sont placées sous le contrôle d'un comité scientifique présidé par Stéphan Grégoir, Doyen de la Faculté et de la Recherche et directeur du pôle de recherche en économie

à l'EDHEC et président du Conseil scientifique des indices INSEE-Notaires, et dont les membres sont **Jean-Claude Driant** Professeur des universités, **Florence Goffette-Nagot**, chargée de recherche CNRS, **Anne Laferrere**, administrateur INSEE, **Hélène Paris**, directrice de cabinet du directeur général de l'INSEE, **Hélène Poncet**, chef du bureau des études statistiques en matière fiscale au ministère de l'Economie et des finances, **Daniel Wahl**, attaché de l'INSEE.

Le choix des dix-huit observatoires expérimentaux a fait suite à un appel à candidature auquel près de 40 équipes locales avaient répondu. Il s'agit de la Communauté urbaine de Strasbourg, l'Agglomérations de Bayonne, Pau et Mont-de-Marsan, la Métropole de Bordeaux, la Communauté urbaine d'Alençon, Rennes métropole, le Territoire de Belfort-Monbéliard, l'Agglomération parisienne, l'Agglomération de Saint-Denis, l'Agglomération de Montpellier, l'Agglomérations de Fort-de-France et du Robert, l'Agglomération de Toulouse, Lille métropole, les Agglomérations de Toulon et Saint-Raphaël, la Métropole Nice-Côte-d'Azur, la Métropole marseillaise, Nantes métropole, Grand Lyon, Saint-Etienne Métropole.

Ces projets sont, pour la plupart portés par des ADIL ou par des agences d'urbanisme. Seul l'observatoire de la métropole de Nice constituera une création ex-nihilo.

L'observation portera sur les logements du parc locatif privé (hors meublés à l'exception de la région parisienne), y compris ceux étant en location depuis moins d'un an. La collecte portera donc sur les loyers du stock de logements locatifs y compris les loyers de marché (à la relocation). Les loyers sont nets des charges. La phase d'expérimentation devrait s'achever à la fin de l'année.

Etudes & commentaires ... De nos partenaires

L'état du logement en 2010, CGEDD, décembre 2012

En complément de la publication des travaux de la commission des comptes du logement, le Conseil général de l'environnement et du développement durable publie un ouvrage de référence plus accessible, où l'éventail des thématiques abordées offre un tour d'horizon complet du logement dans toutes ses dimensions : économique, technique, sociale et environnementale. L'ouvrage qui a

vocation à être actualisé chaque année présente une succession de fiches (exemples : les ménages bailleurs, la qualité des logements, l'activité immobilière...), où figurent une note de synthèse, le rappel des définitions et méthodes, ainsi qu'une sélection de tableaux statistiques, graphiques et cartes.

En savoir plus : lire le rapport

Dépense en logement en 2012 : rebond des dépenses courantes et maintien de l'investissement en logements neufs, CGEDD, Le point sur, n°150, décembre 2012

En 2011, le poids des dépenses courantes en logement dans le budget des ménages recule de 0,3 point en raison à la fois de conditions climatiques particulièrement

clémentes et d'un nouveau ralentissement des prix des loyers. La dépense en logements neufs a rebondi, dynamisée notamment par l'effort accru d'investissement

des bailleurs sociaux, tout comme le rythme des transactions dans l'ancien, qui a retrouvé son niveau d'avant-crise. Les aides publiques au logement atteignent 2,25% du produit intérieur brut (PIB).

L'année 2012 semble moins favorable. Certes, la construction neuve de logements collectifs se poursuit, maintenant ainsi la dynamique de l'investissement à un rythme proche de 2011 ; mais les mises en chantier sont clairement orientées à la baisse, tout comme les travaux de gros entretien et d'amélioration, ainsi que les

transactions dans l'ancien, qui réagissent en phase avec le ralentissement de la croissance économique française.

Les dépenses courantes devraient subir, en 2012, une nette accélération due au rebond des dépenses d'énergie de chauffage et à l'accélération des prix des loyers. Ces facteurs pèsent sur les budgets des ménages dont le revenu disponible est déjà affecté par la hausse du taux de chômage et des prélèvements obligatoires. Le resserrement de l'ensemble de ces contraintes pèse également sur les travaux d'entretien amélioration.

En savoir plus : lire l'article

Viellir chez soi : usages et besoins des aides techniques et des aménagements du logement, DREES Etudes et résultats n°823, décembre 2012

Alors que la question de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie est un objectif de plus en plus important des politiques publiques du logement, tant au plan national que local (crédit d'impôt, aides de l'ANAH, aides sociales extra-légales des collectivités...), la publication de la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques, issue de l'exploitation de l'enquête Handicap-Santé en ménages ordinaires (HSM) apporte des éléments de connaissance inédits sur les usages et besoins en aides techniques ou aménagements du logement, éléments fondamentaux pour prolonger l'autonomie d'une personne âgée à son domicile, retarder le recours à l'aide de l'entourage ou d'un professionnel ou bien encore faciliter l'intervention d'un aidant.

Parmi les 13,2 millions de personnes de plus de 60 ans vivant en logements ordinaires en 2008, 25% ont eu recours à une aide technique ou ont fait réaliser un aménagement de leur logement destiné notamment à améliorer l'accessibilité des pièces (élargissement des

portes ou couloirs), adapter les pièces (salle de bain, cuisine), adapter les meubles (lits, sièges). L'aménagement du logement ne touche toutefois que 10% des personnes âgées, pour moitié sous forme de dispositifs de soutien (barres d'appui, main courante), pour moitié sous forme d'adaptation des pièces. Ce taux varie considérablement selon le niveau de dépendance mesuré par la classification AGGIR (Autonomie gérontologie groupe iso-ressources) ; ainsi, si plus de la moitié des personnes âgées très dépendantes ont aménagé leur logement et bénéficient d'aides techniques, ce double usage demeure rare chez les personnes âgées autonomes, y compris chez celles de plus de 80 ans (à peine 10%).

La DREES souligne in fine que le recours aux aides techniques et aménagements de logement ne couvre pas l'ensemble des besoins et met en avant un déficit d'informations probable.

En savoir plus : lire l'étude

Les allocataires du RSA fin juin 2012, DREES Etudes et résultats n°828, janvier 2013

Instauré en juin 2009, étendu sous certaines conditions aux jeunes de moins de 25 ans en septembre 2010 et applicable désormais dans tous les DOM, le RSA est versé par les Caisses d'allocations familiales (fin juin 2012 et France entière) à 2 086 000 foyers allocataires, soit 4,5 millions de personnes en tenant compte des conjoints et enfants à charge.

Cette publication, au-delà du dénombrement des bénéficiaires selon la nature du RSA, "socle", "socle et activité" ou "activité", offre une analyse des flux d'entrée et de sortie entre mi-2011 et mi-2012.

La progression du nombre d'allocataires du RSA, qui atteint 2,6% au cours de cette période est qualifiée de "modérée" ; elle est toutefois plus élevée au cours du premier semestre 2012 compte tenu du retournement conjoncturel de mi-2011. Les évolutions passées des

effectifs du RMI ont déjà montré que l'accroissement du nombre d'allocataires qui résulte d'une hausse du chômage intervient après un certain délai, une fois écoulé la période d'indemnisation pour l'assurance chômage.

En outre, le taux de rotation trimestriel des allocataires du RSA en juin 2012 varie sensiblement selon la composante et l'âge. Alors que le taux de rotation dans le RSA "socle" atteint à peine 15%, il s'élève à près de 30% pour la composante "activité" du RSA : plus proches du marché du travail, ces allocataires entrent et sortent du dispositif plus fréquemment. A l'inverse, la publication souligne la persistance plus forte dans le RSA des allocataires âgés de plus de 50 ans, compte tenu de conditions d'insertion moins favorables sur le marché du travail, d'où un taux de rotation trimestriel bien plus faible, soit 8,5%.

En savoir plus : lire l'étude

Le nouveau zonage en bassins de vie de 2012, INSEE Premières, décembre 2012

La rénovation du zonage en bassins de vie fait suite à la rénovation d'autres zonages (unité urbaines, zones

d'emploi 2010 et aires urbaines 2010) dans le cadre des recommandations du rapport du CNIS "Statistiques et

nouvelles tendances de localisation des populations et des activités sur le territoire" de septembre 2009. Le bassin de vie, créé en 2004, constitue en 2012 le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants, un pôle de services ayant été préalablement défini comme une commune ou une unité urbaine disposant d'au moins 16 parmi 31 équipements intermédiaires prédéfinis (police-gendarmerie, supermarché, librairie, collège, laboratoire d'analyses médicales, ambulance, bassin de natation...). Par rapport au zonage en aires urbaines qui mesure l'influence des villes sur la base des déplacements entre domicile et travail, le zonage en bassin de vie apporte un complément à travers l'analyse de la répartition des équipements répartis en trois gammes - proximité, intermédiaire et supérieure - et de leur accès.

En 2012, 1 666 bassins de vie structurent le territoire français dont 1 644 en France métropolitaine et 22 dans les DOM. Selon les critères utilisés par la Commission européenne, fondés sur la densité de population (voir encadré méthode dans la publication), les trois quarts des bassins de vie français, soit 1 287, sont ruraux. Avec une densité moyenne de 41 habitants au km², ils concentrent seulement 31% de la population française mais plus des deux tiers des communes et 78% de la superficie du pays. A contrario, les 379 bassins de vie urbains comptent en moyenne 315 habitants au km² et regroupent plus des 2/3 de la population. En dix ans, la population des bassins de vie ruraux a augmenté 1,5 fois plus vite que celle des bassins urbains (respectivement 0,9% d'augmentation moyenne entre 1999 et 2009, contre 0,6%).

En savoir plus : lire l'étude

Rapport du gouvernement sur la pauvreté en France, Ministère des affaires sociales, décembre 2012

Le ministère des affaires sociales et de la santé et le ministère des personnes handicapées et de la lutte contre l'exclusion ont remis au Parlement un rapport sur l'évolution de la pauvreté en France qui traite successivement de l'évolution de la pauvreté en France, du rôle du système de protection sociale dans la réduction de la pauvreté, de l'évolution de l'opinion sur la pauvreté et les politiques sociales pendant les crises économiques, ainsi que du phénomène du non recours aux prestations sociales.

Avec 14,1% de la population vivant sous le seuil de pauvreté en 2010, contre 13,5% en 2009, le nombre des situations de pauvreté a augmenté et s'est par ailleurs diversifié. En outre, les Français les plus modestes ne recourent pas suffisamment aux dispositifs auxquels ils ont droit. Ce phénomène du non-recours aux prestations sociales, dont l'importance a été soulignée lors de l'évaluation du RSA, se traduit par la réduction de l'efficacité des dispositifs censés aider les personnes. Les initiatives menées pour améliorer le recours aux prestations favorisent un meilleur repérage et une

meilleure information des éligibles potentiels ainsi qu'une meilleure coordination des acteurs et une simplification des procédures d'ouverture des droits ; elles butent cependant sur la complexité des aides et de leur articulation.

Dans un tel contexte, le Gouvernement entend relever trois défis : la massification d'une précarité qui touche des ménages auparavant protégés, la reconnaissance du non-recours comme un frein terrible à l'efficacité des politiques de solidarité, le fait que de plus en plus de jeunes adultes et d'enfants ne connaissent que la pauvreté comme condition et avenir. Lors de son discours de clôture de la Conférence nationale contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, le premier Ministre a d'ailleurs dévoilé les grandes lignes du plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté qui sera adopté par le Comité interministériel de lutte contre l'exclusion, le 22 janvier 2013. A cet égard, une première circulaire a été publiée le 4 janvier 2013.

En savoir plus : lire le rapport

Conférence nationale contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale

■ Groupe de travail logement-hébergement

En ouverture de la Conférence nationale de lutte contre les exclusions (décembre 2012), le groupe de travail consacré au logement, a remis, le 4 décembre, ses propositions à la ministre de l'Egalité des territoires et du logement.

Ce rapport recommande "une série de mesures à mettre en œuvre pour répondre à l'urgence et restructurer le secteur de l'hébergement et du logement à moyen et plus long terme". Chacun des six chapitres respectivement consacrés à "l'année 2013, une année décisive pour le plan quinquennal", "le logement", "l'anticipation des ruptures et des basculements", "l'hébergement des personnes sans domicile", "l'information et l'accompagnement" présente les principaux éléments du

diagnostic, ainsi que les objectifs et mesures à mettre en place.

A ce titre, il souligne que 2013 doit être une année décisive ; à la fois pour des mesures d'urgence, mais aussi pour enclencher une restructuration en profondeur du secteur de l'hébergement et donner une impulsion forte au développement d'une offre de logements accessibles. En outre, le texte demande de mettre un terme définitif à la gestion saisonnière en assurant la continuité de la prise en charge des sans abri. Il souligne également la nécessité d'une mobilisation forte pour assurer le relogement des personnes reconnues prioritaires au titre du DALO. Ce plan vise enfin à une approche intégrée qui allie la mobilisation de capacités supplémentaires avec un accompagnement de toutes les personnes qui en ont

besoin. Il recommande d'engager des diagnostics locaux dans chaque département pour mieux connaître les situations de mal logement et ainsi répondre plus finement aux besoins.

En savoir plus : lire le rapport

■ Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale

En clôture de cette Conférence, le Premier ministre a annoncé la volonté du gouvernement de "marquer un changement majeur dans l'approche des questions de pauvreté et d'exclusion dans notre pays".

Cet engagement se traduit dans un plan pluriannuel interministériel adopté le 21 janvier 2013, lors de la réunion du comité interministériel de lutte contre l'exclusion.

Les mesures proposées dans ce plan visent à répondre à l'urgence sociale et à structurer la politique de solidarité du Gouvernement sur le long terme. Pour chacune

d'entre elles, un ministère chef de file a été identifié et des éléments de calendrier ont été précisés.

Ces mesures ont été classées selon 3 axes de réforme :

- réduire les inégalités et prévenir les ruptures,
- venir en aide et accompagner vers l'insertion,
- coordonner l'action sociale et valoriser les acteurs.

Un investissement massif dans l'hébergement et l'accès au logement, est prévu avec :

- des mesures d'urgence : 9 000 places de plus - hébergement classique et accueil des demandeurs d'asile
- pour en finir avec la gestion "au thermomètre" de l'hébergement d'urgence.
- des mesures structurelles d'accès au logement, qui bénéficieront d'un effort budgétaire important.

La volonté du gouvernement est également de refonder le travail social et de réinventer des pratiques d'interventions sociales. Un plan d'action sera élaboré dans le cadre d'ateliers interrégionaux courant 2013. Ils aboutiront à des assises de l'intervention sociale en 2014.

En savoir plus : lire le dossier

Programme national d'intermédiation locative, Rapport Dihal - Caisse des dépôts, mars 2012

Le programme national d'intermédiation locative – identifié sous le label Solibail – vise, depuis 2009, à développer à partir du parc privé une offre locative nouvelle destinée à accueillir, de manière pérenne ou temporaire, des ménages en difficultés pour accéder à un logement autonome.

Pour favoriser la mobilisation du parc privé, le programme repose sur un principe général de sécurisation des bailleurs décliné en un ensemble de garanties financières et avantages fiscaux ; l'accompagnement social lié au logement dont bénéficient par ailleurs les ménages ainsi relogés, dans l'objectif de les conduire vers une complète autonomie locative, vient compléter le volet économique du dispositif mis en place par l'Etat. La mise en œuvre opérationnelle de l'action – captation des logements, gestion locative, accompagnement social des ménages dans et vers le logement – est confiée, après appels à projets et dans le cadre d'une convention signée pour trois ans, à des associations actives dans le domaine de l'hébergement et de l'insertion par le logement.

Cette étude qualitative, menée tant en Ile-de-France que sur un échantillon de territoires régionaux, permet de mieux appréhender :

- les réalités de mise en œuvre de l'intermédiation locative dans les régions concernées (régions dites prioritaires dans le cadre de Solibail) ;

- d'apporter un éclairage sur ce que l'on peut attendre d'un dispositif tel Solibail, et au contraire d'alerter sur ce à quoi il ne saurait répondre en l'état actuel de ses modalités d'intervention ;

- de permettre d'ouvrir une réflexion sur une redéfinition du dispositif, de ses objectifs et des services qui lui sont associés.

A partir d'investigations qualitatives très riches, ce rapport constate une mobilisation réussie des opérateurs rencontrés dans la dynamique initiée par l'Etat ; la reconnaissance du caractère innovant du dispositif national d'intermédiation locative ; un équilibre fragile, en Ile-de-France comme en régions.

Ce dispositif national d'intermédiation locative assure une fonction de facilitateur, de sas pour des ménages à l'issue d'un parcours souvent très difficile et doit pour ce faire rester souple et adaptable.

Il formule enfin des recommandations sur le dispositif national d'intermédiation locative en tant que tel : ses objectifs, ses cibles, son esprit et ses modalités d'intervention, ainsi que sur les conditions de mise en œuvre opérationnelle du dispositif.

En savoir plus : lire le rapport

Actualité juridique

Plusieurs textes notables ont été publiés depuis le précédent Habitat Actualité : la loi de finances pour 2013 et la loi de finances rectificative pour 2012 qui contiennent un ensemble de mesures touchant le logement, notamment, le recentrage du PTZ+ sur des

populations dont les plafonds de revenus sont revus à la baisse ([cf. § Financement](#)) ; la création d'un dispositif d'investissement locatif dont le ciblage sur les zones tendues s'accroît (agrément nécessaire en zone B2 et suppression totale en zone C) avec des conditions d'accès

plus sociales (plafonds de loyers pour les locataires et loyers abaissés avec fixation possible par le préfet de région).

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2013-01

La loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social dont une première mouture avait été censurée par le Conseil Constitutionnel, a été promulguée le 18 janvier et publiée le 19 janvier 2013 : les obligations de production de logements

sociaux, initialement prévues par l'article 55 de la loi SRU, sont renforcées : le taux minimal de logements sociaux est relevé de 20% à 25% et les sanctions des communes en état de carence sont augmentées. D'autre part, est instaurée la possibilité d'une cession gratuite des terrains appartenant au domaine privé de l'Etat et de ses établissements publics au profit du logement social. Enfin, diverses mesures ont été adoptées, parmi lesquelles la modification de la définition de la vacance.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2013-05



Financement

PTZ+ 2013/recentrage sur des ménages plus modestes et les logements neufs performants (LOFR du 29.12.12 (art. 16) : JO du 30.12.12 / décret et arrêté du 29.12.12 : JO du 30.12.12)

A compter du 1^{er} janvier 2013 (date de l'émission de l'offre de prêt), le PTZ+ est recentré sur des ménages disposant de ressources ne dépassant pas des plafonds qui sont abaissés. Par exemple : pour 4 personnes : 37 000€ en zone C, 40 000€ en zone B2, 72 000€ en zone A.

Le PTZ est réservé aux logements neufs respectant un certain niveau de performance énergétique. Cette dernière condition était prévue par la loi de finances pour 2012 avec application au 1^{er} janvier 2013. Le décret et l'arrêté précisent le niveau de performance énergétique exigé pour les logements neufs situés sur le territoire métropolitain (respect de la réglementation thermique 2012 ou BBC 2005), ainsi que les justificatifs à fournir par l'emprunteur à l'établissement de crédit.

Pour le moment, cette nouvelle condition d'éligibilité concerne le seul territoire métropolitain. Un décret et un arrêté spécifiques (à paraître) s'appliqueront pour les DOM.

Les quotités de prêt, ainsi que les conditions de remboursement applicables aux offres de prêts émises en 2013 sont également modifiées.

Les autres modalités d'obtention du PTZ sont inchangées y compris la possibilité pour les locataires du parc social d'en bénéficier pour acquérir leur logement.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2012-22

Livret A à compter du 1.2.13/taux (arrêté du 21.1.13 : JO du 24.1.13)

En application des règles de calcul du taux de rémunération du livret A, le taux du livret A devrait être porté à 1,5% à compter du 1^{er} février 2013.

Toutefois, le gouverneur de la Banque de France a considéré que des circonstances exceptionnelles justifiaient une dérogation à l'application de ce nouveau taux et a recommandé de fixer le taux du livret A à 1,75%.

L'arrêté officialise ce taux pour la période du 1^{er} février au 31 juillet 2013.

Pour mémoire, un certain nombre de prêts sont calés sur le taux du livret A. C'est le cas du PLS, du PLI, du PSLA et depuis le 1^{er} février 2011 des prêts Accession "neuf" et "ancien sans travaux" d'Action Logement. Par ailleurs, le taux d'intérêt du compte épargne logement correspond au 2/3 du taux du livret A, arrondi au quart de point le plus proche ou à défaut au quart de point supérieur. Un arrêté devra rendre officiel ce taux.

APL/AL/actualisation des aides au logement au 1.1.13 (décret et arrêté du 14.1.13 : JO du 16.1.13 / arrêtés du 28.12.12 : JO du 30.12.12 / circulaires CNAF du 19.12.12 et lettre-circulaire CNAF du 19.12.12)

Comme chaque année, l'ensemble des aides au logement est actualisé au 1^{er} janvier : les éléments de calcul de l'allocation logement (AL) et de l'aide personnalisée au logement (APL) en accession et en location, y compris pour les logements-foyers, ont été réévalués par la CNAF de 2,15% au 1^{er} janvier 2013.

Enfin, les dispositions législatives et réglementaires figurant dans le code de la sécurité sociale ont été mises en conformité au 1^{er} janvier 2013 à la suite de la parution de ces textes (décret et arrêté du 14.1.13).

APL/AL/recouvrement des indus pour l'année 2013 /plafonds et tranches de revenus (arrêté du 24.12.12 : JO du 29.12.12)

Les indus des prestations familiales, des aides personnelles au logement, de l'allocation adultes handicapés et du RSA peuvent être récupérés par des retenues sur les prestations à venir. Cet arrêté fixe, pour l'année 2013, le montant mensuel de ce prélèvement en métropole et dans les DOM.

Anah/aides aux propriétaires occupants/plafonds de ressources/primes (circulaire Anah du 7.12.12)

L'Anah a procédé à l'actualisation des plafonds de ressources applicables à compter du 1^{er} janvier 2013, aux

personnes relevant du régime d'aides "propriétaire occupant" (y compris les aides du programme "Habiter mieux").

Les montants des primes ingénierie et des compléments de subvention AMO (aide à la maîtrise d'oeuvre) applicables à compter du 1^{er} janvier 2013, sont revalorisés.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2012-09 sur les aides du FART

Plafonds de ressources PLI et PLS 2013 (arrêté du 28.12.12: JO du 30.12.12)

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI) pour l'année 2013 sont actualisés (cf. § Location). Les plafonds de ressources du prêt locatif à usage social servent de référence au calcul des plafonds de ressources du prêt locatif social et du prêt locatif intermédiaire. Les plafonds de ressources du prêt locatif social sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30% (arrêté du 29.7.87 modifié : art. 1^{er}). Les plafonds de ressources PLI sont égaux à :

- 180% des plafonds PLUS "Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes" pour la zone A,
- 160% des plafonds PLUS "autres régions" pour la zone B
- 140% des plafonds PLUS "autres régions" pour la zone C (arrêté du 29.7.04 : annexe I)

En revanche, les conditions de distribution de ces prêts (enveloppe et répartition de cette enveloppe, établissements distributeurs et taux d'intérêt) ne sont pas encore connues pour 2013.

En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2008-05 et 2008-04.

Accession sociale en zone ANRU/plafonds de ressources et prix de vente 2013

Certaines opérations situées dans des quartiers "ANRU" (quartiers au titre desquels une convention avec l'Agence nationale de rénovation urbaine a été conclue) ou entièrement situées à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers, bénéficient du taux réduit de TVA : il s'agit des ventes, livraisons à soi-même d'immeuble (cas de l'accédant qui fait construire une maison sur le terrain dont il est propriétaire en dehors d'un contrat unique de construction), ainsi que des travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logement, dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété à usage de résidence principale destinée à des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PLS majorés de 11%.

Pour bénéficier du taux réduit, l'acquéreur doit attester dans l'acte de vente qu'il satisfait, ainsi que les personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale, à cette condition de ressources.

Pour 2013, les plafonds de ressources à ne pas dépasser sont les suivants (en euros) :

Catégories de ménage	Paris et comm. limitrophes	Reste de l'Ile-de-France	Autres régions
1	32.920	32.920	28.620
2	49.201	49.201	38.221
3	64.498	59.144	45.964
4	77.006	70.842	55.489
5	91.621	83.864	65.276
6	103.098	94.373	73.565
Pers. suppl.	11.486	10.515	8.206

Le respect de la condition de ressources (revenu fiscal de référence de l'année N-2) s'apprécie à la date de signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement.

Par ailleurs, depuis la loi MLE du 25 mars 2009, le prix de vente ou de construction des logements ne doit pas dépasser les prix de vente plafond des logements financés avec un prêt social location-accession (PSLA). Compte tenu de la variation de l'indice du coût de la construction, les prix de vente ou de construction (HT) plafond, exprimé par m² de surface utile sont les suivants :

- 4 145€ en zone A ;
- 2 780€ en zone B1 ;
- 2 426€ en zone B2 ;
- 2 123€ en zone C.

Le classement des communes dans les zones A, B, C résulte de l'arrêté du 29 avril 2009. Pour mémoire, l'ANRU met à disposition sur son site un [tableau récapitulatif](#) (réactualisé le 11 décembre 2012) sur les délais d'application de cette mesure pour chacun des quartiers faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de rénovation urbaine signée avec l'agence.

Crédit immobilier/délai de prescription biennal pour les échéances impayées (Cass. Civ I : 28.11.12)

La loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile a introduit une nouvelle disposition dans le code de la consommation qui prévoit que l'action des professionnels pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs se prescrit par 2 ans (code de consommation : L.137-2).

La Cour de cassation confirme que cette disposition a vocation à s'appliquer à l'action des professionnels en matière de crédit immobilier. Pour mémoire, une réponse ministérielle du 21 avril 2009 s'était déjà prononcée en ce sens (cf. [Habitat Actualité n°111](#)).

On rappellera que pour l'action intentée par un emprunteur contre un banquier, il est fait application de la prescription prévue pour les actes faits entre un commerçant et un non commerçant, passée de 10 à 5 ans depuis la loi du 17 juin 2008 (code du commerce : L.110-4).

Assurance invalidité permanente et absolue/application d'une clause contractuelle (Cass. Civ II : 22.11.12)

Un juge du fond peut considérer que la production d'un certificat médical stipulant que l'état de santé de l'assurée nécessite la présence d'une tierce personne pour une durée indéterminée ne permet pas la mise en œuvre de la garantie. En l'espèce, un bulletin d'adhésion conditionnait la garantie invalidité à l'obligation de recourir pendant toute son existence à l'assistance permanente d'une tierce personne pour accomplir les actes de la vie courante.

Assurance emprunteurs/saisine de l'Autorité de contrôle prudentiel (Communiqué UFC-Que choisir du 21.12.12)

Aux termes de l'article L.331-3 du code des assurances, les entreprises d'assurance sur la vie ou de capitalisation doivent faire participer les assurés aux bénéfices techniques et financiers qu'elles réalisent, dans des conditions fixées par arrêté. La réglementation, dans une version antérieure à 2007, excluait de cette participation les contrats collectifs en cas de décès, en conséquence les contrats collectifs assurance emprunteur étaient exclus de la participation (code des assurances : art. A 331-2). Le Conseil d'Etat jugeant que "le pouvoir réglementaire ne s'est pas borné à fixer les conditions de cette participation, mais à en définir l'étendue", a annulé rétroactivement la disposition en question ([cf. Habitat Actualité n° 127](#)).

Pour autant, se pose la question de savoir si cette décision permet aux emprunteurs détenteurs de tels contrats de demander la redistribution effective de cette participation. Interrogé sur les conséquences de cette décision, pour les assurés, le ministère de l'Economie et des finances a rappelé que le Conseil d'Etat avait statué dans le cadre d'un contentieux privé devant le tribunal de grande instance de Paris, concernant l'assurance d'un crédit à la consommation de faible montant au cours duquel il a été saisi d'une question préjudicielle. Il ne s'est pas prononcé sur les implications de sa décision pour ce contentieux, ni sur ses conséquences pour les tiers. Il est également rappelé que depuis avril 2007, les contrats collectifs sont inclus dans le calcul de la participation minimale aux bénéfices. En revanche, la répartition de ce montant minimal entre les différents assurés relève de la liberté contractuelle. Le montant minimal est déterminé globalement par l'entreprise d'assurance et réparti librement entre chaque type de contrats. Enfin, en 2010, il a été jugé par le Conseil d'Etat que "chaque assuré ne bénéficie pas d'un droit individuel à l'attribution d'une somme déterminée au titre de cette participation". Il n'y a donc pas de calcul évident, ni mécanique de la participation minimale aux bénéfices d'un assuré en particulier. Ces réponses ministérielles n'ont pas satisfait l'association de consommateurs UFC-Que choisir qui a décidé de saisir l'Autorité de contrôle prudentiel (ACP) afin qu'elle diligente une enquête, accède aux documents comptables et permette la redistribution effective de la participation aux assurés emprunteurs. Affaire à suivre...

Fiscalité

Loi de finances pour 2013/3^{ème} loi de finances rectificative pour 2012 (lois n° 2012-1509 et 2012-1510 du 29.12.12 : JO du 30.12.12)

Outre le recentrage du PTZ+ sur des ménages à revenus plus modestes ([cf § Financement](#)), la LOF et la LOFR comportent la création du dispositif d'investissement locatif "Duflot", la fin de la réduction d'impôt "Scellier", des modifications des régimes de la taxe sur les logements vacants, de la TVA immobilière, du crédit d'impôt aide à la personne ; le plafonnement des niches fiscales, des mesures relatives à l'exonération de taxe foncière et de taxe d'habitation...

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2012-21

Nouveau dispositif d'investissement locatif "Duflot" (loi du 29.12.12 (art. 80) : JO du 30.12.12 / décret du 29.12.12 et arrêté du 29.12.12 : JO du 30.12.12)

Un nouveau dispositif d'investissement locatif est créé pour des opérations réalisées entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016 (CGI : art. 199 novovicies). Il prend la forme d'une réduction d'impôt proche du "Scellier

intermédiaire". Les contribuables et les investissements visés sont inchangés.

Investissements locatifs concernés par cette nouvelle réduction d'impôt :

- les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016 ;
- les logements que le contribuable fait construire, faisant l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016 ;
- les logements acquis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016 et qui font ou ont fait l'objet, entre ces mêmes dates, de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf (la notion d' "immeuble neuf" est celle retenue dans le régime de la TVA immobilière) ;
- les logements, acquis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016, ne satisfaisant pas aux conditions de décence et faisant l'objet de travaux de réhabilitation entre ces mêmes dates (réalisés soit par l'acquéreur, soit par le vendeur) définis par décret (décret du 30.1.02 : JO

du 31.1.02) permettant aux logements d'acquiescer des performances techniques voisines de celles des logements neufs (arrêté du 19.12.03).

- les locaux, acquis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016, affectés à un usage autre que l'habitation et qui font l'objet, entre ces mêmes dates, de travaux de transformation en logement (réalisés soit par l'acquéreur, soit par le vendeur).

L'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture de chantier, dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement, ou la date de l'obtention du permis de construire, dans le cas d'un logement que le contribuable fait construire.

L'achèvement des travaux concourant à la production d'un immeuble neuf, des travaux de réhabilitation ou des travaux de transformation doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné. Entre l'achèvement des travaux et l'acquisition par le contribuable, le logement ne doit pas être utilisé ou occupé à quelque titre que ce soit.

Conditions de location

Le propriétaire bailleur s'engage à louer le logement pendant au moins neuf ans.

Le logement doit être loué nu à usage d'habitation principale du locataire.

La location ne peut être consentie à un membre du foyer fiscal, ni à un ascendant ou descendant du contribuable, comme c'est le cas pour le "Scellier intermédiaire" (dans le régime Scellier classique, la location à un ascendant ou un descendant était admise).

La location est soumise au respect de plafonds de loyers et de ressources fixés par décret (décret du 29.12.12 : JO du 30.12.12).

Les plafonds de loyer mensuel par m², charges non comprises, sont fixés pour les baux conclus en 2013, à :

	Plafonds de loyer au m ²
Zone A bis	16,52 €
Zone A	12,27 €
Zone B1	9,88 €
Zone B2	8,59 €

Ces plafonds varient en fonction de la surface du logement. Il est fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante, S étant la surface du logement : $0,7 + 19/S$

Le résultat ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

Ce coefficient permet de tenir compte de la réalité du marché locatif, le loyer étant dégressif en fonction de la surface du logement.

Ex. Pour l'acquisition d'un logement neuf de 100 m² situé en zone B1, le plafond au m² sera de 8,79€ (détail du calcul : $9,88 \times (0,7 + 19/100) = 8,79$).

Pour un logement neuf de 30 m² situé en zone B1, le plafond au m² sera de 11,85.

Le coefficient multiplicateur calculé dans ce cas étant 1,33 ($0,7 + 19/30$), on prend en compte le coefficient 1,2 (soit $9,88 \times 1,2 = 11,85$).

Il est également envisagé que les plafonds de loyer puissent être réduits par le préfet de région après avis du comité régional de l'habitat, afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux (un décret devra définir les conditions d'application de cette disposition).

Pour les baux conclus en 2013, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser :

Composition du foyer locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	36.502 €	36.502 €	29.751 €	26.776 €
Couple	54.554 €	54.554 €	39.731 €	35.757 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	71.515 €	65.579 €	47.780 €	43.002 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	85.384 €	78.550 €	57.681 €	51.913 €
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	101.589 €	92.989 €	67.854 €	61.069 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	114.315 €	104.642 €	76.472 €	68.824 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 12.736 €	+ 11.659 €	+ 8.531 €	+ 7.677 €

Les ressources à prendre en compte correspondent au revenu fiscal de référence de l'année 2011.

Respect d'un certain niveau de performance énergétique

La réduction d'impôt s'applique aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par le décret du 29 décembre 2012 en fonction du type de logement concerné.

Les logements acquis neufs ou construits par le contribuable doivent respecter la nouvelle réglementation thermique 2012 depuis le 1^{er} janvier 2013 ou obtenir un label "BBC 2005" (lorsque le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013).

Pour les logements existants qui font ou ont fait l'objet de travaux permettant de les assimiler à des logements neufs, le niveau de performance énergétique exigé est celui permettant l'obtention du label "haute performance énergétique, HPE rénovation" ou du label "bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009" (arrêté du 29.9.09 relatif au contenu et aux conditions d'attribution de ces labels). Ces logements pourront également ouvrir droit à la réduction d'impôt si les travaux ont permis de respecter des exigences de performance énergétique globale (arrêté à paraître).

Contrairement au dispositif Scellier qui donnait lieu à une majoration de la réduction d'impôt pour les logements "BBC 2005", il n'y a pas de bonification de taux prévue en cas de respect d'une performance énergétique supérieure à ce que prévoit la législation en vigueur. Cela s'explique par l'entrée en vigueur de la RT 2012 au 1^{er} janvier 2013 qui, contrairement à la RT 2005, n'est pas (encore)

accompagnée de labels permettant de proposer une performance énergétique renforcée (on sait néanmoins que deux niveaux de label sont prévus, en cohérence avec les travaux déjà réalisés par le collectif Effinergie : "haute performance énergétique" (HPE) et "très haute performance énergétique" (THPE) et qu'ils devraient être publiés dans les prochains mois).

Zonage

La réduction d'impôt s'applique exclusivement aux logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant. Sont ainsi concernées les zones A bis, A et B1 (même zonage que pour le dispositif Scellier / arrêté du 29.12.12 : JO du 30.12.12).

Elle n'est pas applicable en zone C et ne le sera que dans les communes de la zone B2 ayant fait l'objet d'un agrément du préfet de région après avis du comité régional de l'habitat (agrément moins difficile à obtenir que celui prévu pour les communes de la zone C souhaitant bénéficier de la réduction d'impôt Scellier, qui était délivré par le ministre chargé du logement, après avis de la commune d'implantation ou du président de l'EPCI territorialement compétent en matière d'urbanisme).

Toutefois, la nécessité d'obtenir un agrément du préfet de région pour une opération située dans une commune de la zone B2 ne sera pas immédiate. En effet, pour les logements que le contribuable acquiert jusqu'au 30 juin 2013 ou fait construire et qui font l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire jusqu'à cette date, la réduction d'impôt s'applique indifféremment en zone A bis, A, B1 et B2.

Plafond de la réduction d'impôt

Il est possible de bénéficier de la nouvelle réduction d'impôt, au titre d'une même année d'imposition, pour l'acquisition, la construction ou la transformation de deux logements (contre un seul avec le dispositif Scellier), mais toujours dans la limite d'un plafond par m² de surface habitable fixé à 5 500€ (décret du 29.12.12 : JO du 30.12.12) et sans pouvoir dépasser 300 000€.

Comme pour le dispositif Scellier, le prix de revient, pour un logement acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement, s'entend du prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement le cas échéant et taxe de publicité foncière.

En cas de travaux de transformation ou de réhabilitation, la réduction d'impôt est calculée sur le prix d'acquisition du local ou du logement augmenté du montant des travaux.

Taux de la réduction d'impôt

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 18%. Elle est répartie sur neuf ans.

Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement (ou des travaux de réhabilitation) ou de son acquisition si elle est postérieure et imputée sur l'impôt au titre de cette même année et chacune des huit années suivantes.

Plusieurs différences apparaissent vis-à-vis du dispositif "Scellier".

Dans le dispositif Scellier, il était prévu que si le montant de la réduction d'impôt excédait l'impôt dû au titre d'une année d'imposition, le solde pouvait être imputé sur l'impôt sur le revenu des six années suivantes. Cette particularité n'est pas reprise pour le dispositif "Duflot", appliquant ainsi le principe selon lequel une réduction d'impôt qui n'est pas pleinement utilisée une année est définitivement perdue.

Il n'est pas davantage prévu de pouvoir poursuivre la location initiale de neuf ans pour bénéficier d'un supplément annuel de réduction d'impôt.

Enfin, le bailleur ne peut pas bénéficier d'une déduction spécifique à valoir sur les revenus bruts durant toute la période d'engagement de location.

Limitation du dispositif dans les immeubles neufs d'au moins cinq logements

Au sein d'un même immeuble neuf comportant au moins cinq logements, au minimum 20% des logements doivent être acquis sans pouvoir ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt. Le respect de cette limite s'apprécie à la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition du dernier logement acquis.

Si une personne commercialise des logements sans respecter cette limite, elle est passible d'une amende maximale de 18 000€ par logement excédentaire.

Un décret doit fixer les conditions et modalités d'application de cette limitation (décret à paraître).

Le dispositif "Duflot" en outre-mer

Dans les DOM et les collectivités d'outre-mer, la réduction d'impôt est applicable dans des conditions identiques, sauf pour les points suivants :

- le taux est fixé à 29% ;
- les plafonds de loyer et de ressources des locataires peuvent être adaptés par décret ;
- le respect d'un niveau de performance énergétique globale n'est pas applicable à Mayotte et ne le sera dans les autres DOM et COM que dans des conditions fixées par décret.

Cumuls

Il n'est pas possible de cumuler, pour un même logement, la réduction d'impôt "Duflot" avec les dispositifs Scellier, "Borloo ancien", Girardin et Malraux.

La réduction d'impôt ne peut pas non plus s'appliquer lorsque le logement est financé au moyen d'un prêt locatif social (PLS).

Evaluation du dispositif "Duflot"

La réduction d'impôt "Duflot" devra faire l'objet d'une évaluation avant le dépôt du projet de loi de finances pour 2015. Cette évaluation, qui devra déterminer les

conditions de l'évolution du dispositif, devra rendre compte du coût de la réduction d'impôt, de son impact sur le nombre de logements neufs construits et des caractéristiques des locataires des logements concernés.

Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (décret du 17.12.12 : JO du 19.12.12)

A titre expérimental et pendant une durée de 5 ans à compter du 13 juillet 2010, les communes, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et les syndicats mixtes compétents peuvent instaurer une redevance ou une taxe d'enlèvement des ordures ménagères composée d'une part incitative, calculée en fonction du poids ou du volume des déchets (CGCT : L.2224-13).

Les communes et EPCI doivent faire connaître aux services fiscaux avant le 31 mars de l'année d'imposition, le montant en valeur absolue de cette part incitative par local au cours de l'année précédente, à l'exception des constructions neuves pour lesquelles la date limite d'information est fixée au 31 janvier (loi de finances pour 2012 : art. 97 / CGI : art. 1522 bis).

Le décret du 17 décembre 2012 fixe les modalités de transmissions des données entre la direction générale des finances publiques et les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale au profit desquels est perçue une part incitative de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Ses dispositions entrent en vigueur le 20 décembre 2012.

Bic/location meublée d'une partie de la résidence du bailleur/exonération/plafonds de loyer 2013 (BOFIP du 9.1.13)

Les revenus provenant de la location meublée sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Les bailleurs peuvent en être exonérés sous certaines conditions : si les pièces louées ou sous-louées font partie de la résidence du bailleur, constituent la résidence principale des personnes accueillies et, si le prix de la location demeure fixé dans des limites raisonnables. Pour apprécier cette dernière condition, les plafonds de loyer annuel à ne pas excéder pour l'année 2013 sont : 181 euros en Ile-de-France et 132 euros dans les autres régions.



Location

Outre-mer/application et adaptation de certaines dispositions relatives au logement (loi du 20.11.12 : JO du 21.11.12)

La loi du 20 novembre 2012 poursuit le travail d'extension des normes en outre-mer, principalement à Mayotte et en Nouvelle-Calédonie, en habilitant le gouvernement à agir par voie d'ordonnances et en ratifiant plusieurs ordonnances.

Le gouvernement dispose ainsi d'un délai de 18 mois pour adapter à Mayotte la législation relative aux allocations logement et à l'allocation personnalisée d'autonomie (art. 27) et d'un délai de 9 mois pour étendre et adapter à la Nouvelle-Calédonie les dispositions relatives à l'exonération de la garantie des vices cachés en matière de vente d'immeuble, aux clauses abusives, à la publicité foncière et aux clauses pénales (art. 28).

Par ailleurs, la présente loi étend et adapte la loi du 6 juillet 1989 à la Nouvelle-Calédonie (art. 34), notamment en fixant à 2 ans (au lieu de 3) la durée du bail conclu avec un bailleur personne physique et en prévoyant un délai de préavis de 4 mois (au lieu de 6) en cas de congé délivré par le bailleur.

Enfin, elle ratifie plusieurs ordonnances applicables à Mayotte (art. 30), la loi du 7 décembre 2010 ayant déjà habilité le gouvernement à prendre des ordonnances dans différents domaines :

- les deux ordonnances du 26 avril 2012 portant extension et adaptation du CCH ainsi que de diverses lois relatives au logement, dont les lois du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et du 10 juillet

1965 relative à la copropriété, la loi du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre, la loi du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière et la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ([cf. Habitat Actualité n° 127](#)) ;

- l'ordonnance du 23 mars 2012 concernant l'application de la loi du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique (aide juridictionnelle) ;
- l'ordonnance du 26 avril 2012 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques ;
- les ordonnances du 31 mai 2012 portant extension et adaptation du code de l'action sociale et des familles (CASF) et du code de l'urbanisme.

La loi du 20 novembre 2012 ratifie également des ordonnances applicables en Nouvelle-Calédonie et Polynésie française :

- l'ordonnance du 20 octobre 2011 relative au crédit immobilier et au prêt viager hypothécaire ;
- l'ordonnance du 15 décembre 2011 portant extension de la loi du 22 décembre 2010 relative à l'exécution des décisions de justice, aux conditions d'exercice de certaines professions réglementées et aux experts judiciaires.

La ratification de ces ordonnances permet de donner une valeur législative à leurs dispositions. Jusqu'alors, celles-ci étaient applicables (sauf date d'entrée en vigueur ultérieure prévue dans l'ordonnance) mais n'avaient qu'une valeur réglementaire.

Plafonds de ressources HLM au 1.1.13 (arrêté du 28.12.12 : JO du 30.12.12)

L'arrêté du 28 décembre 2012 actualise les plafonds de ressources PLUS et PLAI au 1^{er} janvier 2013.

Pour mémoire, les plafonds PLUS servent de référence pour le calcul des plafonds de ressources ouvrant droit à des logements financés par certains prêts et aides : le prêt locatif intermédiaire (PLI), le prêt locatif social (PLS), les subventions de l'Anah. Les nouveaux plafonds ont donc également une incidence sur les plafonds de ces prêts et aides.

En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2009-09 et n° 2008-05

HLM/traitement automatisé de la demande de logement/cahier des charges des systèmes particuliers (arrêté du 17.9.12 : JO du 6.12.12)

Les systèmes particuliers locaux sont l'outil de mise en œuvre des fichiers partagés de gestion de la demande de logement social. Ces fichiers partagés sont le fruit d'une réflexion locale de l'ensemble des partenaires et vont au-delà des obligations légales du dispositif national

A compter du 1^{er} janvier 2013, le cahier des charges des systèmes particuliers de traitement automatisé de la demande de logement social est modifié afin de permettre une meilleure connaissance des situations pour lesquelles les demandeurs bénéficient de l'attribution d'un logement social (paragraphe 6.2 relatif aux cas d'attribution d'un logement).

L'organisme qui a attribué le logement procède à la radiation de la demande dès la signature du bail en précisant un certain nombre d'informations précisément listées, notamment :

- son numéro SIREN ;
- l'identifiant du logement dans le répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS) ;
- la date de signature du bail ;
- les modalités de l'attribution (accord collectif départemental ou intercommunal, reconnu prioritaire DALO, contingent de réservation éventuel...).

Comme par le passé, le fichier partagé enregistre la radiation et transmet l'information quotidiennement au système national. La demande passe dans le statut "demande radiée" avec motif "attribution d'un logement". La date de radiation est conservée.

Locaux réquisitionnés avec attributaire : fixation des prix de base des loyers au 1.1.13 (arrêté du 14.12.12 : JO du 28.12.12)

L'arrêté du 14 décembre 2012 fixe les prix de base des loyers des locaux réquisitionnés avec attributaire.

A compter du 1^{er} janvier 2013, le prix de base mensuel au mètre carré de surface habitable utilisé pour calculer le loyer d'un logement réquisitionné en application de l'article L.642-1 est établi comme suit :

- 5,96 euros/m² à Paris et dans les communes limitrophes de Paris ;
- 5,10 euros/m² dans le reste de l'agglomération parisienne ;
- 4,25 euros/m² sur le reste du territoire.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2012-19

GRL/un nouvel assureur (Info APAGL du 9.1.13)

Le 9 janvier 2013, l'APAGL a signé une convention partenariale avec un nouvel assureur, Genworth Financial, pour la mise en œuvre de la Garantie des risques locatifs (GRL).

Les assureurs distribuant la GRL sont désormais au nombre de six : la Mutuelle Alsace Lorraine (MAL), la Caisse de Garantie de l'Immobilier (CGAIM), la Fidelidade mundial, le groupe SMABTP, Sagena (filiale de la SMABTP) et Genworth Financial.

Report de la date d'effet du congé/révision du loyer (Cass. Civ III : 16.10.12)

Les parties peuvent s'accorder pour repousser la date d'effet du congé donné par le locataire. Pendant cette période, le bail étant toujours en cours, la clause de révision du loyer peut donc être appliquée.

Décence du logement : condition du versement de l'allocation de logement sociale au bailleur (Cass. Civ II : 29.11.12)

L'allocation de logement sociale (ALS) ne peut être versée au bailleur que si le logement répond aux exigences prévues pour un logement "décent" selon la loi (code de la sécurité sociale : L.835-2 et L.831-3). La notion de décence s'apprécie par rapport à la conformité du logement à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement, mais aussi par rapport à des normes de salubrité et de sécurité définies par décret. Si le logement n'est pas conforme aux normes de décence, la CAF peut exercer une action en remboursement des allocations de logement perçues à l'encontre du bailleur.

En effet, en se fondant sur le principe selon lequel, celui qui a reçu un paiement qui ne lui était pas dû s'oblige à restituer les sommes à celui de qui il les avait reçues (code civil : 1235 et 1376), la CAF peut agir en répétition de l'indu contre le bailleur, afin d'obtenir le remboursement des allocations indument versées. De plus, le système de l'ALS reposant sur un principe déclaratif, la CAF est fondée à exiger le remboursement des allocations indument versées si un contrôle relève que le logement ne répond pas aux conditions d'attribution.

En l'espèce, les locaux loués sont une yourte, une maison mobile et un chalet préfabriqué. Le rapport des services d'hygiène a relevé de nombreux désordres, tels qu'une absence de gros œuvre, des installations sanitaires non conformes, une étanchéité et une isolation thermique insuffisantes et des réseaux et branchements électriques sans contrôle de conformité.

Par conséquent, le bailleur est condamné, en raison de la non-décence des locaux loués, à rembourser à la CAF les sommes perçues à tort au titre de l'ALS.

Obligation de remettre un logement décent sans mise en demeure préalable (Cass. Civ III : 18.12.12)

Les locataires qui demandent une minoration du loyer et des dommages-intérêts pour logement non conforme aux exigences de décence, n'ont pas à justifier d'une mise en demeure formelle d'effectuer les travaux. En effet, le bailleur est obligé, par le seul effet de la loi, de remettre au locataire un logement décent sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable.

Loi de 48/contestation du droit au maintien dans les lieux (Cass. Civ III : 14.11.12)

Dans le cadre d'une location soumise à la loi de 48, le locataire n'a pas droit au maintien dans les lieux s'il n'occupe pas lui-même les locaux loués au moins 8 mois par an, ou les fait occuper par des personnes autres que les membres de sa famille ou les personnes à charge (loi du 1.9.48 : art. 10 2°).

Le bailleur, avant d'assigner son locataire en refus de droit au maintien dans les lieux et expulsion, doit au préalable mettre fin, par un congé, au contrat de location à durée indéterminée qui liait les parties. Mais la Cour de cassation rappelle que la contestation du droit au maintien dans les lieux ne requiert aucune forme particulière et ne nécessite pas la délivrance d'un nouveau congé.

Baux distincts et application de loi de 89 (Cass. Civ III : 30.10.12)

En principe, la loi du 6 juillet 1989 s'applique aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux loués accessoirement à l'habitation principale qui sont loués par le même bailleur. Mais, si des baux distincts ont été conclus par les mêmes parties, il convient de se référer à leur commune intention pour savoir si elles entendent ou non que la location soit accessoire au logement. Par conséquent, le bail d'un garage n'est pas obligatoirement

l'accessoire d'un logement, ce qui autorise le bailleur à soumettre chacun des locaux à des régimes juridiques différents (code civil et loi 89).

Dettes de loyers en absence de clause de solidarité dans le bail (Cass. Civ III : 2.10.12)

En l'absence de clause de solidarité dans le bail, le colocataire ayant donné congé ne peut être tenu des dettes de loyers nées après la rupture de son contrat. En l'espèce, le CIL, en qualité de caution solidaire, ne pouvait se retourner contre ce colocataire mais uniquement contre le locataire resté dans les lieux.

Expulsions/moyens pour faire face aux impayés de loyers (Rép. Min n°484 : JO AN du 16.10.12)

Il n'existe aucune distinction juridique entre un locataire confronté à un accident de vie, qui ne peut plus payer son loyer et un locataire qui obtient un logement sur la base de fausses déclarations, de documents falsifiés ou qui ne paie pas son loyer en dépit de ressources financières suffisantes. La question ministérielle porte donc sur les moyens dont disposent les bailleurs pour obtenir le paiement des loyers impayés et l'expulsion des locataires en faute et sur d'éventuelles mesures à l'étude pour sanctionner plus sévèrement cette catégorie de locataires organisant leur insolvabilité jusqu'à épuisement des recours prévus par la procédure relative aux expulsions.

La réponse ministérielle rappelle que ces locataires malhonnêtes ne représentent qu'une minorité de locataires en situation d'impayés. En outre, la Cour de cassation considère que la bonne foi est une notion évolutive, et que la déloyauté d'un débiteur peut n'être qu'occasionnelle. En effet, la mauvaise foi n'est pas forcément constituée lorsque des ménages peinent à gérer leur budget et finissent par ne plus payer leurs loyers. En revanche, en cas de fausses déclarations ou de falsifications de documents avérés, si le bailleur peut prouver la fraude, il sera en mesure de porter plainte contre son locataire pour faux et usage de faux ([code pénal : 441-1](#)).



Dalo / Démunis

Modification du délit d'aide au séjour irrégulier des étrangers (loi du 31.12.12 : JO du 1.1.13)

La loi du 31 décembre 2012 étend largement le champ de l'immunité pénale applicable au délit d'aide au séjour irrégulier des étrangers (CESEDA, code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile : L.622-4).

L'immunité familiale

Les ascendants ou descendants de l'étranger, son conjoint, ses frères et sœurs ou ceux de son conjoint bénéficiaient déjà d'une immunité pénale. Désormais,

cette immunité est étendue à tous les membres de la famille proches du conjoint de l'étranger ou de la personne qui vit notoirement en situation maritale avec lui (ascendants, descendants, frères et sœurs).

De même, la loi du 31 décembre 2012 a supprimé la restriction applicable aux époux séparés de corps. Ces derniers, tout comme la personne vivant notoirement en situation maritale avec l'étranger bénéficient dorénavant de cette immunité pénale.

L'immunité humanitaire

Antérieurement à la loi, l'immunité pénale s'appliquait à toute personne physique ou morale, sous réserve que la condition de danger actuel et imminent soit remplie.

Cette condition restrictive a été supprimée afin que toutes les actions de type humanitaire et désintéressé entrent dans le champ d'application de l'immunité. En effet, l'aide au séjour irrégulier ne peut plus donner lieu à des poursuites pénales lorsqu'elle est le fait de toute personne physique ou morale "sans but lucratif portant assistance aux étrangers et leur fournissant des prestations de restauration, d'hébergement ou de conseils juridiques". Cette aide doit être "désintéressée" et n'avoir "d'autre objectif que d'assurer des conditions de vie dignes et décentes" à ces étrangers.

Pour mémoire, dans le cadre des opérations de lutte contre l'habitat indigne, le relogement ou l'hébergement temporaire des étrangers en situation irrégulière relèvent de l'ordre public social et ne peut être constitutif d'un délit d'aide au séjour irrégulier ([CESEDA : L.622-1](#) / Cass. Civ III : 12.9.12).

Tarification spéciale de l'électricité/relevement des plafonds de ressources (arrêté du 21.12.12 : JO du 26.12.12)

Le bénéfice de la tarification de l'électricité comme produit de première nécessité (loi du 10.2.00 : art. 4), est ouvert sur leur demande et pour leur résidence principale, aux personnes physiques titulaires d'un contrat de fourniture d'électricité, dont les ressources annuelles du foyer, sont inférieures ou égales à un montant fixé par décret. Le tarif social de l'électricité est désormais ouvert aux personnes bénéficiant de l'aide pour l'acquisition d'une assurance complémentaire santé (ACS) (CSS : L.863-2 ; arrêté du 21.12.12). Les bénéficiaires de l'ACS sont des personnes ayant des ressources ne dépassant pas de plus de 35% le seuil d'accès à la CMU complémentaire, et remplissant toutes les autres conditions d'accès à la CMU complémentaire (résidence stable et régulière, composition du foyer, ressources prises en compte...).

Le plafond annuel a donc été majoré de 35% et s'établit ainsi depuis le 27 décembre 2012 à 10 711 euros pour une personne seule. Ce plafond est majoré de 11,3% pour les personnes résidant dans les départements de Guyane, Martinique et Réunion.

Projets territoriaux de sortie de l'hiver (circulaire du 4.1.13)

La Conférence contre la pauvreté a souligné la nécessité d'améliorer l'accès au logement et l'accueil de proximité des personnes en situation d'exclusion. Cette circulaire précise les premières orientations du plan quinquennal, ainsi que les perspectives dans lesquelles doivent s'inscrire les projets territoriaux de sortie de l'hiver.

Ces plans supposent une mobilisation de tous les acteurs. Leur objet est d'identifier l'état du parc (sa structure et son niveau d'occupation), les typologies des personnes

hébergées et leurs besoins afin de mettre en œuvre des réponses adaptées aux territoires et aux ménages. Ils ont vocation à compléter ou infléchir les documents de programmation existants (les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées / PDALPD et plans départementaux d'accueil, d'hébergement et d'insertion / PDAHI).

Les projets territoriaux devront être transmis via le préfet de région à la ministre de l'Egalité des territoires et du logement avant la fin du mois de février.

Au-delà du projet territorial qui constitue la première étape vers la sortie de la gestion saisonnière du dispositif, l'année 2013 doit être celle de la réalisation d'un diagnostic territorial portant sur toutes les situations à prendre en charge, de la rue au mal logement, en passant par l'habitat indigne et les ménages à reloger d'urgence au titre du DALO, et sur les solutions existantes sur le territoire. Il servira de base à l'élaboration de plans d'actions territoriaux articulés avec les outils de programmation territoriaux, qui devront évoluer pour s'orienter vers une fusion du plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées et du plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion.

Les administrations centrales organiseront l'appui à la réalisation de ces diagnostics.

DALO/liquidation de l'astreinte/formalités (CE : 22.10.12)

Dans le cadre de l'inexécution par le préfet de l'injonction de pourvoir au logement ou à l'hébergement du demandeur reconnu prioritaire au titre du droit au logement opposable (DALO), cette décision rappelle les formalités que le juge doit respecter avant de procéder à la liquidation de l'astreinte, à savoir inviter les parties à présenter leurs observations sur l'exécution de l'injonction (code de justice administrative : R.778-8).

Les personnes reconnues comme prioritaires au titre du DALO et qui n'ont pas reçu d'offre de relogement ou d'hébergement, peuvent introduire un recours devant la juridiction administrative tendant à ce que soit ordonné au préfet de pourvoir à ce relogement ou hébergement (CCH : L.441-2-3-1).

En l'espèce, le juge avait demandé au préfet d'y pourvoir sous astreinte de 100€ par jour de retard. Constatant l'absence de réalisation de l'obligation, il avait prononcé la liquidation de l'astreinte et condamné l'Etat à verser la somme de 17 800€ au fonds d'aménagement urbain.

Avant toute liquidation de l'astreinte, le juge doit inviter les parties à présenter leurs observations sur l'exécution de l'injonction (code de justice administrative : R.778-8). Le non-respect de cette formalité entraîne son annulation (CE : 22.10.12).

Ainsi, faute d'avoir invité le préfet à présenter ses observations, le Conseil d'Etat annule l'ordonnance du juge prononçant la liquidation de l'astreinte et la condamnation de l'Etat à verser le montant de celle-ci.

DALO et séjour irrégulier/prise en compte de la composition de l'ensemble du foyer du demandeur (CE : 26.11.12)

La commission de médiation peut légalement refuser de reconnaître un demandeur comme prioritaire au titre du DALO, dès lors que certaines personnes composant son foyer sont en séjour irrégulier sur le territoire français.

Un demandeur est reconnu comme prioritaire au titre du DALO par la commission de médiation, s'il satisfait aux conditions réglementaires d'accès au logement social

(CCH : R.441-14-1). Pour répondre aux conditions d'accès au logement social les personnes doivent séjourner régulièrement sur le territoire français, et cela est apprécié pour l'ensemble des personnes composant le foyer (CCH : L.441-1 et R.441-1).

Ainsi, les juges considèrent que la commission de médiation peut légalement refuser de reconnaître un demandeur comme prioritaire au motif que les personnes composant le foyer ne séjournent pas toutes régulièrement sur le territoire français.



Contrats

Suppression des conservateurs des hypothèques au 1.1.13/adaptations réglementaires et simplification de la publicité foncière (décrets du 26.12.12 : JO du 28.12.12)

Prise en application de l'article 30 de la loi de finances rectificative pour 2009 (loi du 30.12.09), l'ordonnance du 10 juin 2010 avait pour objet de mettre un terme, au 1^{er} janvier 2013, au statut "anachronique" des conservateurs des hypothèques (rapport annuel de la Cour des comptes de 2008). Le service de la publicité foncière continue cependant à être assuré dans les mêmes conditions par la Direction générale des finances publiques, sans préjudice pour l'usager.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, en remplacement du salaire du conservateur des hypothèques, est instituée une taxe au profit de l'Etat due par les usagers du service de la publicité foncière : la contribution de sécurité immobilière. Les conditions d'assiette, de tarif, de contrôle et de recouvrement sont identiques à celles du salaire du conservateur des hypothèques (CGI : art. 879). Par ailleurs, la responsabilité de l'Etat se substitue, à celle des conservateurs des hypothèques. Le principe de la mise en jeu de la responsabilité devant les juridictions judiciaires est maintenu. Cette action devra être intentée dans les 10 ans suivant le jour où la faute a été commise. Les deux décrets du 26 décembre 2012 portent des mesures réglementaires de coordination, nécessitées par cette réforme. Ils abrogent au 1^{er} janvier 2013 les dispositions relatives au salaire des conservateurs (annexe III du CGI) et prévoient, par ailleurs, des mesures de simplification du droit de la publicité foncière.

Sous-traitance et délégation de paiement (Cass. Civ III : 19.12.12)

Les contrats de sous-traitance doivent être établis par écrit et comporter des mentions obligatoires, notamment la justification des garanties de paiement que doit fournir le constructeur (CCH : L.231-13). Ces garanties de paiement consistent soit en la fourniture d'une caution personnelle et solidaire d'un établissement agréé, soit en une délégation de paiement.

La délégation de paiement consiste pour le constructeur (le délégant) à "donner" à son créancier (le sous-traitant et délégataire) un autre débiteur en la personne du maître de l'ouvrage (le délégué).

Dans un arrêt du 19 décembre 2012, la Cour de cassation précise que, dans le cadre d'une convention de délégation de paiement, le sous-traitant peut être payé même si le constructeur n'a pas ordonné le versement des fonds.

En 2007, elle avait déjà affirmé qu'une convention de délégation de paiement contenant une clause selon laquelle le sous-traitant ne sera payé que sur ordre du constructeur, est opposable au maître d'ouvrage même si le constructeur est en redressement judiciaire (Cass. Civ III : 23.5.07).

Responsabilité de l'entrepreneur/installation d'un insert (Cass. Civ III : 7.11.12)

A la suite de travaux de remplacement de l'insert de la cheminée, celle-ci a pris feu et a entraîné la destruction du logement. Selon le rapport d'expertise, l'hypothèse privilégiée de mise à feu se situait dans le caisson ventilateur qui faisait partie de l'installation existante, et non des éléments nouvellement installés par l'entrepreneur.

La Cour de cassation précise que l'entrepreneur chargé du remplacement d'un insert est tenu de s'assurer du bon fonctionnement de l'ensemble de l'installation, c'est-à-dire de l'installation de chauffage déjà existante et des éléments qu'il y a intégrés. La responsabilité de l'entrepreneur est engagée pour avoir manqué à ses obligations contractuelles (code civil : art. 1147).

Pouvoir du juge de fixer la durée d'une condition suspensive à durée indéterminée (Cass. Civ III : 21.11.12)

Le compromis de vente prévoit que la date fixée pour la réitération de l'acte n'est pas extinctive, mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties peut contraindre l'autre à signer la vente. La vente est donc devenue parfaite par l'effet de la réalisation de toutes les conditions et ce, malgré l'épuisement du délai initialement fixé pour procéder à la réitération. Ainsi, en

l'absence de clause sur la durée d'une condition suspensive, le juge dispose de la faculté de fixer le temps au-delà duquel, selon l'intention des parties, ladite condition serait réputée ne plus pouvoir être réalisée.

V^EF^A/modalités contractuelles de constatation de l'achèvement et exigibilité du prix (Cass. Civ III : 21.11.12)

Dans les ventes en l'état futur d'achèvement, l'achèvement justifie le paiement des 95% du prix (CCH : R.261-14). Cependant, la constatation formaliste de l'achèvement de l'immeuble n'est pas prévue par les textes. Généralement, les parties conviennent contractuellement d'une procédure à mettre en œuvre pour constater que l'immeuble est achevé. L'arrêt est l'occasion de rappeler qu'en présence d'une clause contractuelle arrêtant les modalités de la constatation de l'achèvement, celle-ci devra être respectée par les parties. A défaut, la créance relative au solde du prix de vente (95%) ne sera pas exigible pour le vendeur.

Sinistre intervenu après le compromis/refus de signer l'acte de vente (Cass. Civ III : 25.9.12)

Dans cette affaire, en présence d'un dégât des eaux provoqué par le gel des canalisations et intervenu après la signature du compromis de vente, la Cour de cassation reconnaît à l'acquéreur la possibilité de refuser la réitération de la vente par acte authentique. En l'espèce, l'avant-contrat prévoyait pour le vendeur "l'obligation d'entretenir et de conserver le bien en son état actuel et de prendre toutes les précautions utiles jusqu'au jour de la régularisation par acte authentique". L'acquéreur était de bonne foi, puisque le jour de la signature, il refusait de percevoir une indemnité d'assurance qui ne couvrait pas la totalité des réparations, demandait une remise en état du bien et une vérification de la structure de l'immeuble. En revanche, le vendeur, en ne prenant pas les précautions indispensables à la préservation du bien dans une région sujette à des températures très basses en hiver, a eu un comportement imprudent qui se voit sanctionné par la non-réitération de la vente par acte authentique.



Assurance construction / Assurance habitation

Notion d'ouvrage/terrasse en bois (Cass. Civ III : 7.11.12)

En l'espèce, un vendeur avait édifié lui-même une terrasse en bois attenante à sa maison. Les acquéreurs se plaignant de divers défauts affectant la terrasse, ont assigné le vendeur en paiement d'indemnités pour remise en état de la terrasse litigieuse au titre de sa responsabilité décennale de constructeur d'ouvrage.

Selon la Cour de cassation, la configuration de cette terrasse permettait de constater qu'elle constituait une extension de l'étage, accessible par une ouverture conçue à cet effet, fixée dans le mur de la façade et reposant en partie sur des fondations. Peu importait le fait que celle-ci soit de conception artisanale, voire non conforme, la terrasse faisait corps avec la maison vendue. Elle constitue donc un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil, selon lequel "tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit pendant dix ans, à compter de la réception, des dommages compromettant sa solidité ou le rendant impropre à sa destination". Le non-respect des règles de l'art lors de la réalisation de cette terrasse engage donc la responsabilité de son auteur, même si

celui-ci n'est pas un professionnel du bâtiment.

Attestations d'assurance/obligations pour l'assureur (Cass. Civ III : 24.10.12)

Deux arrêts rendus le même jour traitent de la responsabilité de l'assureur en matière de contenu d'attestations d'assurance.

De la première espèce, on retiendra que l'assureur doit signaler dans l'attestation une éventuelle défaillance de son assuré dans le paiement des primes et le risque de résiliation qui en découle. A défaut sa responsabilité sera engagée.

En revanche, dans la deuxième espèce la responsabilité de l'assureur n'est pas retenue. Il n'incombe pas à l'assureur décennal de vérifier la capacité juridique du constructeur à exercer l'activité déclarée avant de délivrer l'attestation d'assurance.

De ces arrêts, il ressort que la responsabilité de l'assureur pourra être engagée dès lors que l'information manquante dans l'attestation d'assurance a une incidence directe sur la garantie de l'assureur.



Copropriété

Vente du lot/acquéreur bénéficiaire des indemnités d'assurance (Cass. Civ III : 19.12.12)

A la suite d'un sinistre (rupture de canalisations communes), un copropriétaire avait avancé le coût des travaux. Il avait ensuite vendu son lot avant l'approbation

des comptes. Les sommes versées au titre du remboursement des travaux par la compagnie d'assurance de la copropriété devaient alors être portées au crédit du nouveau copropriétaire. En effet, selon l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967, le trop perçu sur

provisions qui apparaît après la mutation à titre onéreux de lots de copropriété est porté au crédit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Assemblée générale/3 mandats par délégués/appréciation par rapport à chacun des époux (Cass. Civ III : 2.10.12)

Lors d'une assemblée générale de copropriété, les copropriétaires absents peuvent se faire représenter par un mandataire. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat (loi du 10.7.65 : art. 22 al. 3). En l'espèce, des époux étaient copropriétaires indivis d'un lot. La Cour de cassation considère que la limite de trois mandats s'apprécie par rapport à chacun des époux.

Aménagement d'une terrasse/atteinte aux droits des autres copropriétaires (Cass. Civ III : 13.11.12)

Chaque copropriétaire peut user et jouir librement de ses parties privatives et des parties communes à condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble (loi du 10.7.65 : art. 9). Interrogée sur le point de savoir si l'aménagement d'une toiture-terrasse par un copropriétaire constitue ou non une telle atteinte, la Cour de cassation répond par l'affirmative. Même conforme à la destination de l'immeuble, cet aménagement porte bien atteinte aux droits des copropriétaires, dans la mesure où certains lots disposent de fenêtres donnant sur la terrasse.

Différence entre la désignation judiciaire d'un syndic et la contestation de la nomination du syndic (Cass. Civ III : 28.11.12)

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'est pas parvenue à nommer un syndic, une désignation judiciaire de ce dernier est possible (décret du 17.3.67 : art. 46). Le recours à cette procédure doit, toutefois, être exclu dès lors qu'un syndic a été nommé en assemblée générale, peu importe que cette désignation ait fait l'objet par ailleurs d'une contestation devant les juges du fond.

Dans cet arrêt, la Cour de cassation revient sur la solution qu'elle avait précédemment admise (Cass. Civ III : 22.6.93).

Première présentation de la LRAR/délai de contestation décision AG (Cass. Civ III : 28.11.12)

Le syndic dispose d'un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale pour notifier le procès-verbal par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier (décret du 17.3.97 : art. 17). L'action en nullité d'une décision de l'assemblée générale doit être engagée contre le syndicat dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal (loi du 10.7.65 : art. 42 / décret du 17.3.67 : art. 18). Ce délai court à

compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire (décret du 17.3.67 : art. 64).

En l'espèce, la signature portée sur l'accusé de réception n'était pas celle de la destinataire et le pli avait été retourné au syndic avec la mention "non réclamé, retour à l'envoyeur". Malgré cela, selon la Cour de cassation, la notification du procès-verbal est régulière. Le délai de contestation de deux mois a donc commencé à courir le lendemain de cette première présentation de la lettre recommandée.

Changement de forme sociale du syndic/pas d'incidence sur son mandat (Cass. Civ III : 18.9.12)

Lorsque la société qui exerce les fonctions de syndic change seulement sa forme et sa dénomination sociale, il n'y a pas lieu de recueillir l'autorisation des copropriétaires réunis en assemblée générale. Dans cette hypothèse, en effet, aucune nouvelle entité n'est créée et le mandat du syndic n'est pas rompu (tel n'est pas le cas d'une fusion-absorption où la désignation du syndic en assemblée générale est requise).

Exclusion de la loggia pour le calcul de la superficie du lot vendu (Cass. Civ III : 18.9.12)

Dès lors qu'elle ne constitue pas un local clos, la loggia doit être exclue pour le calcul de la superficie du lot vendu au titre de la loi Carrez.

De ce fait, si la superficie réelle est inférieure de plus d'1/20e à celle exprimée dans l'acte de vente, le vendeur peut être sanctionné par une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

Mise à l'ordre du jour par le syndic d'une question imprécise (Cass. Civ III : 16.10.12)

Tout copropriétaire a la faculté de demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale une ou plusieurs questions. Dans ce cas, le syndic doit porter ces questions à l'ordre du jour de la convocation (décret du 17.3.67).

Cet arrêt est l'occasion de constater que la Cour de cassation pose des limites au rôle du syndic dans l'inscription de questions à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Elle admet en effet que, dans l'hypothèse d'une question imprécise manquant de clarté et accompagnée de commentaires personnels de son auteur, le syndic peut la retranscrire telle qu'elle lui a été formulée, sans risquer d'engager sa responsabilité.

Constitution d'un fonds de travaux au sein des copropriétés (Rép. Min : JO Sénat du 15.11.12)

La participation obligatoire des copropriétaires à un fonds travaux, sans vote préalable en assemblée générale, n'est pas envisagée ; elle aurait, en effet, notamment pour conséquence de porter atteinte à la liberté des

copropriétaires et de restreindre leur possibilité de disposer et de placer leur épargne librement.

Par ailleurs, elle constituerait une charge supplémentaire pour les ménages aux revenus les plus modestes et aggraverait leur situation financière, en particulier dans la période de fragilité économique globale actuelle.

Il est toutefois envisagé, dans le cadre de la future réforme du logement de 2013, de favoriser la constitution

d'un fonds de travaux par un encadrement juridique (vocation précise, durée limitée et montant plafonné...).

Pour mémoire, les syndics sont tenus de soumettre au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs (loi du 10.7.65 : art. 18).



Qualité de l'habitat

Copropriété/DPE/travaux d'économies d'énergie (décret du 3.12.12 : JO du 5.12.12)

Afin d'inciter à la réalisation de travaux d'économies d'énergie, un diagnostic de performance énergétique (DPE) doit obligatoirement être effectué dans certains immeubles collectifs (loi ENE du 12.7.10). Ce DPE est un préalable nécessaire à la mise en place d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.

Ce décret, pris en application de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE), fixe pour les immeubles en copropriété :

- les modalités de vote et de réalisation des DPE dans les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement ;
- les conditions d'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale, de la question de la réalisation d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou de la conclusion d'un contrat de performance énergétique (CPE) suite à l'établissement d'un DPE ou d'un audit performance énergétique ;
- le contenu du plan de travaux d'économies d'énergie, ainsi que la nature et les conditions de réalisation des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives des immeubles en copropriété.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2012-17

DPE/report de l'entrée en vigueur des arrêtés techniques/transmission des DPE à l'Ademe (arrêté du 24.12.12 : JO du 29.12.12)

L'entrée en vigueur de la plupart des textes modifiant le régime du diagnostic de performance énergétique (DPE), initialement prévue le 1^{er} janvier 2013 est décalée au 1^{er} avril 2013.

Il s'agit de :

- l'arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au DPE pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine ;
- l'arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au DPE pour les bâtiments existants à usage principal d'habitation proposés à la location en France métropolitaine ;
- l'arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation des logiciels pour l'élaboration des DPE ;

- l'arrêté du 17 octobre 2012 relatif à la méthode de calcul.

Seul le texte relatif à la certification des diagnostiqueurs entre en vigueur selon les modalités prévues (arrêté du 13.12.11 : JO du 24.12.11).

Par ailleurs, a été prévue la création d'une application informatique pour le recueil par l'Ademe des DPE, qui doit permettre à son utilisateur de vérifier la régularité de la réalisation et la validité d'un DPE, à l'exclusion de tout accès aux données individuelles (décret du 5.7.11). L'arrêté du 24 décembre 2012 précise ces modalités de transmission.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2013-02

Risque d'inondation important ayant des conséquences de portée nationale (arrêté du 6.11.12 : JO du 27.11.12)

L'arrêté du 6 novembre 2012 fixe la liste des territoires dans lesquels il existe un risque d'inondation important ayant des conséquences de portée nationale.

Ce texte, pris dans le cadre de la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, définit donc des territoires d'action prioritaire, avec pour objectif l'élaboration, d'ici 2015, de plans de prévention des risques d'inondation visant à une réduction des conséquences négatives des inondations sur les enjeux humains, économiques, environnementaux et culturels.

Attestation de prise en compte de la réglementation acoustique (arrêté du 27.11.12 : JO du 18.12.12)

L'arrêté du 27 novembre 2012 précise les modalités d'établissement de l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique et propose un modèle d'attestation.

Cette attestation est fournie par le maître d'ouvrage à l'autorité qui a délivré l'autorisation d'urbanisme, elle est jointe à la déclaration d'achèvement des travaux. Cet arrêté est pris en application du décret du 30 mai 2011. Ses dispositions s'appliquent aux bâtiments d'habitation neufs dont la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1^{er} janvier 2013.

Amiante/repérage/diagnostic technique amiante/ obligation des propriétaires (arrêtés du 12.12.12 : JO du 28.12.12 / arrêté du 21.12.12 : JO du 30.12.12)

Tous les immeubles bâtis, dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou à des personnes publiques, sont concernés par la réglementation relative à la prévention des risques liés à l'amiante (code de la santé publique : L. 1334-1 et s.). En cas de vente, avant la démolition de l'immeuble et en dehors même de toute vente, il existe des obligations en matière de repérage de l'amiante : obligation de faire réaliser un repérage de l'amiante dans les flocages, calorifugeages, faux-plafonds (liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique) et divers autres matériaux et produits (liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique).

Les critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits (listes A et B), le contenu du rapport de repérage et la prise en compte du risque de dégradation (uniquement pour les matériaux de la liste B dans ce dernier cas) sont précisés par les arrêtés du 12 décembre 2012. Sont également définies avec précision les actions à conduire préalablement au repérage, lors du repérage, et lors de la rédaction du rapport de repérage.

Les dispositions de ces arrêtés sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2013. Toutefois, l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante, que l'on retrouve dans le dossier de diagnostic technique, ne doit être réalisé conformément aux dispositions de cet arrêté qu'à compter du 1^{er} avril 2013.

Par ailleurs, le propriétaire de parties communes ou privatives d'immeubles collectifs d'habitation doit

constituer et conserver un "dossier technique amiante" qui comporte notamment les rapports de repérage des matériaux et produits (listes A et B) contenant de l'amiante et une fiche récapitulative.

L'arrêté du 21 décembre 2012 définit les recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante et le modèle de fiche récapitulative.

Installations existantes d'assainissement non collectif/non-conformité/délais de réalisation et aides aux travaux (Rép. Min : JO Sénat du 29.11.12)

La réponse ministérielle rappelle les délais de réalisation des travaux relatifs aux systèmes d'assainissement non collectifs chez les propriétaires d'immeubles non raccordés à un réseau public d'assainissement.

Face aux contraintes que les particuliers peuvent rencontrer pour mettre en conformité leurs installations avec la réglementation, les travaux ne doivent être rendus nécessaires dans un délai de quatre ans qu'en cas de risque sanitaire ou environnemental avéré.

En cas de vente, les travaux sont à réaliser dans un délai d'un an après signature de l'acte de vente (CCH : L.271-4).

Si les installations sont incomplètes, sous-dimensionnées ou présentent des dysfonctionnements majeurs, la commune identifie les travaux nécessaires à la mise en conformité des installations, mais sans fixer de délai pour les réaliser.

Pour financer ces travaux, les particuliers peuvent bénéficier, selon certaines conditions, d'aides de l'Anah, de l'application d'un taux réduit de TVA (7%), ou encore de l'éco-prêt à taux zéro.



Urbanisme

Mayotte/extension et adaptation du code de l'urbanisme (décret du 28.12.12 : JO du 30.12.12)

Le décret du 28 décembre 2012 étend et adapte les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme au département de Mayotte.

Taxe d'aménagement et taxe locale d'équipement/actualisation des valeurs forfaitaires (arrêté du 21.12.12 : JO du 28.12.12 / circulaire du 24.12.12)

Depuis le 1^{er} mars 2012 la fiscalité de l'urbanisme a été profondément modifiée : la taxe d'aménagement et le versement pour sous densité sont entrés en vigueur et la plupart des taxes d'urbanisme (dont la TLE-taxe locale d'équipement) ont été supprimées.

L'arrêté du 21 décembre 2012 fixe les valeurs forfaitaires au m² pour 2013 permettant le calcul de la taxe d'aménagement : 821€ en Ile-de-France et 724€ hors Ile-de-France.

Exemples : Le calcul de la part communale de la taxe d'aménagement due en raison de la construction d'une maison individuelle de 160 m² située hors Ile-de-France avec un taux communal fixé à 5% s'opère de la manière suivante (pour mémoire surface X valeur X taux) :

100 m² X 362€ X 5% = 1 810€ (pour les 100 m² d'une habitation principale, la valeur forfaitaire est divisée par deux)

60 m² X 724€ X 5% = 2 172€

Total de la taxe d'aménagement pour la part communale = 3 982€

Le même exemple mais avec une opération bénéficiant d'un PTZ+ et dans une commune qui a décidé d'exonérer les constructions aidées (pour les surfaces supérieures à 100 m², dans la limite de 50%) :

100 m² X 362 X 5% = 1 810€

30 m² X 724 X 5% = 1 086€ (sur les 60 m² restant, 50% sont exonérés, soit 30 m²)

Total de la taxe d'aménagement pour la part communale = 2 896€

Parallèlement, dans certains cas, la taxe locale d'équipement (TLE) peut encore être exigée à la place de la taxe d'aménagement, c'est pourquoi les valeurs forfaitaires permettant son calcul ont également été actualisées : elles concernent les autorisations délivrées pendant l'année 2013, pour lesquelles la demande de permis initial a été faite avant le 1^{er} mars 2012.

Autorisation d'urbanisme/travaux sur une construction déjà autorisée (CE : 12.11.12)

Des travaux qui ne nécessitent en principe qu'une simple déclaration préalable, doivent être cependant autorisés par un permis de construire s'ils forment avec une construction elle-même déjà autorisée par un permis de construire en cours de validité un ensemble immobilier unique ou s'ils modifient une construction déjà autorisée en cours d'achèvement.

Notion de "maison individuelle" (CE : 12.11.12)

Des précisions sont apportées sur la notion de "maison individuelle" en droit de l'urbanisme. Si le nombre de logements que comporte une construction est un des critères permettant de la caractériser comme "maison individuelle", il n'est pas le seul. Ainsi, il est jugé qu'une maison individuelle peut comporter plusieurs logements. En l'espèce, le règlement d'un POS limitait le nombre de maisons individuelles susceptibles d'être édifiées sur une même parcelle.

Cette notion n'est pas définie avec précision dans le droit de l'urbanisme : ainsi ont pu être considérées comme une construction à usage d'habitation individuelle, trois maisons d'un étage agencées autour d'une cour commune (CE : 22.7.92).

En revanche, le code de la construction définit la maison individuelle : il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage (CCH : L.231-1).

Travaux d'extension d'une maison/légalité de la construction existante (Rép. Min : JO Sénat du 15.11.12)

En cas de travaux d'extension d'une maison existante, la preuve de la légalité de la construction permet de déterminer si la demande de travaux doit porter sur l'ensemble de la construction ou simplement sur l'extension. Si la construction initiale est illégale, la demande de travaux devra porter sur l'ensemble de la construction.

C'est au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'existence légale de la construction.

Une construction est considérée légale si elle a été édifiée :

- avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire ;
- conformément à une législation applicable à l'époque de la construction ;

- conformément au permis de construire accordé.

Il est également rappelé que l'acte notarié d'acquisition de la maison enregistré depuis plus de 30 ans apporte la preuve de l'existence physique de cette dernière depuis plus de 30 ans, mais pas de la légalité de la construction.

Enfin il est admis que, lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme (CU : L.111-12). Mais ce principe de prescription administrative ne peut s'appliquer si le demandeur n'est pas en mesure d'apporter la preuve de l'obtention d'un permis de construire en bonne et due forme (si ce dernier s'avérait nécessaire à l'époque de la construction).

Reconstruction à l'identique/extension des constructions existantes autorisée dans le PLU (Rép. Min : JO AN du 13.11.12)

Dans une zone d'un plan local d'urbanisme (PLU) où seule l'extension mesurée est permise et où la reconstruction à l'identique en cas de destruction ou de démolition n'est pas interdite (CU : L. 111-3), une même demande de permis de construire peut porter à la fois sur la reconstruction à l'identique du bâtiment démolé et sur son extension.

Taxes d'urbanisme/information du pétitionnaire par la collectivité locale (Rép. Min : JO Sénat du 15.11.12)

La réponse ministérielle rappelle les modalités d'information du pétitionnaire quant à la détermination du montant des taxes d'urbanisme. Elle précise notamment que leur exigibilité n'est pas conditionnée par la mention de leur montant dans le permis de construire.

Lotissement/certificat d'achèvement des travaux/extinction de la garantie de la banque (Cass. Civ III : 21.11.12)

L'action formée par l'association syndicale des copropriétaires du lotissement visant à faire condamner la banque aux financements des travaux restant à réaliser est nulle, dès lors que le certificat d'achèvement de travaux a été délivré par la commune. Cette délivrance a pour conséquence d'éteindre la garantie d'achèvement de la banque (code de l'urbanisme : ancien R.315-38).

Au titre de l'ancien article R.315-38 du code de l'urbanisme, le contentieux datant d'avant la réforme du régime des autorisations d'urbanisme (entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007), les garanties fournies par la banque prennent fin à l'achèvement des travaux, c'est-à-dire lors de la délivrance du certificat d'achèvement de travaux par le maire constatant la réalisation.

En l'espèce, l'ensemble des travaux n'avaient pas été réalisés, mais la banque peut tout de même se prévaloir du document bien qu'il ne corresponde pas à la réalité des faits.

Lotissement/association syndicale/convocation et délai de contestation des assemblées générales/objet de l'association (Cass. Civ III : 14.11.12)

La contestation des délibérations prises en assemblée générale dans le cadre d'une association syndicale libre est soumise au délai de prescription quinquennal (code civil : art. 1304).

Tous les membres de l'association syndicale doivent être convoqués à l'assemblée générale même s'ils ne bénéficient pas des espaces collectifs ou des services adaptés à la destination des immeubles. Enfin, il est jugé que la gestion et l'entretien de services communs d'une résidence service peuvent faire partie de l'objet de l'association syndicale.



Collectivités locales

Mobilisation du foncier en faveur du logement et renforcement des obligations de production de logement social (loi du 18.1.13 : JO du 19.1.13)

Douze ans après l'adoption de la loi SRU, le bilan de l'application de l'article 55 est mitigé. L'effort de production reste très hétérogène selon les territoires : 63% des communes ont atteint leur objectif de rattrapage de production de logements sociaux, mais sur la dernière période triennale, 364 communes n'ont pas respecté leurs engagements et plus de la moitié n'ont pas réalisé la moitié de leur objectif de rattrapage.

Ce constat a conduit le législateur à renforcer les obligations de production de logements sociaux initialement prévues par l'article 55 de la loi SRU : le taux minimal de logements sociaux est relevé de 20% à 25% et les sanctions des communes en état de carence sont augmentées.

D'autre part, est instaurée la possibilité d'une cession gratuite des terrains appartenant au domaine privé de l'Etat et de ses établissements publics au profit du logement social. Enfin, diverses mesures ont été adoptées, parmi lesquelles la modification de la durée de la vacance permettant au préfet de réquisitionner. Celle-ci passe de de 18 à 12 mois.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2013-05

Fourniture d'eau propre à la consommation/obligation de résultat de la commune (Cass. Civ I : 28.11.12)

Pour une commune, l'obligation de fournir une eau propre à la consommation s'analyse en une obligation de résultat. Elle ne peut s'en exonérer que totalement, par la preuve d'un événement constitutif d'un cas de force majeure, ou par celle de la faute de la victime (exonération partielle).

En l'espèce, un particulier se plaignait de la mauvaise qualité de l'eau distribuée en régie par sa commune et demandait le paiement de dommages-intérêts en remboursement du coût d'installation sur sa propriété d'un système de filtration de l'eau. Cette demande avait été rejetée par une juridiction de proximité au motif que la commune n'était tenue qu'à une obligation de moyens.

Politique de la ville/élaboration de conventions d'objectifs pour les quartiers populaires (circulaire 30.11.12)

A travers la signature de conventions d'objectifs entre le ministre chargé de la politique de la ville et chacun des ministères concernés, il s'agit de créer les conditions d'une mobilisation effective des politiques de droit commun au bénéfice des quartiers prioritaires de la politique de la ville. L'architecture des conventions, qui couvriraient la période 2013-2015 est décrite en annexe de la circulaire :

- engagements portant sur les objectifs opérationnels recherchés par les politiques de droit commun dans les quartiers prioritaires ;
- engagements portant sur les moyens mobilisés par les ministères dans le cadre de différents programmes (s'agissant du logement, l'exemple pris est celui de l'Agence nationale de l'habitat en tant qu'opérateur de l'Etat jouant un rôle central dans la politique du logement) ;
- engagements portant sur l'adaptation qualitative des modes d'intervention des ministères aux spécificités des quartiers de la politique de la ville ;
- engagement sur les méthodes de travail et de collaboration entre le ministre chargé de la politique de la ville et les ministères sectoriels.

Les engagements pris seront mis en œuvre dès 2013 sur les territoires de la politique de la ville ; en 2014, ils seront déclinés dans le cadre du futur contrat urbain global dont les objectifs et les modalités d'élaboration seront précisés par le comité interministériel des villes (CIV).

A noter que dans le cadre de la concertation opérationnelle engagée en octobre 2012 sur la réforme de la politique de la ville, le CIV a adopté le 6 décembre 2012 un premier avis structuré autour de trois axes : propositions sur la géographie prioritaire, contractualisation et gouvernance de la politique de la ville, projet de territoires et priorités d'intervention thématique.

Réforme territoriale/achèvement de la carte intercommunale et calendrier (circulaire du 12.12.12 Min. Intérieur, Min. Réforme de l'Etat, Min. délégué chargé de la décentralisation)

La circulaire adressée aux préfetures par les trois ministères en charge de la mise en œuvre des schémas départementaux de coopération intercommunale (SDCI) rappelle le calendrier à respecter pour mettre en œuvre ces derniers (cf. Habitat Actualité n° 119, 120, 122 et 126). La circulaire rappelle que les procédures engagées doivent respecter des délais stricts. A cet égard les préfets sont invités à poursuivre ou, selon le cas, engager celles-ci "dans des conditions qui assureront le respect du calendrier fixé par la loi et qui garantiront le niveau d'ambition de la démarche par une pleine réalisation de ses objectifs :

- couverture intégrale du territoire ;
- suppression des enclaves et discontinuités ;
- constitution de périmètres intercommunaux cohérents ;
- renforcement de la solidarité entre les communes."

Si les arrêtés de projets qui fixent le projet de périmètre et déclenchent la consultation des conseils municipaux et des conseils des EPCI peuvent être pris jusqu'à fin 2012, les arrêtés définitifs qui prononcent la création, la modification de périmètres, la fusion ou la dissolution, ne peuvent plus être pris après le 1^{er} juin 2013, leur date

d'effet intervenant alors au 1^{er} janvier 2014 ; la circulaire détaille à cet égard les procédures à engager selon l'Etat d'avancement du SDCI au 31 décembre 2012.

Comité interministériel pour la modernisation de l'action publique (Relevé de décisions du 18 décembre 2012)

Dans le cadre de la modernisation de l'action publique, le Premier ministre a annoncé, lors de la première réunion du CIMAP, les orientations arrêtées, parmi lesquelles figurent notamment :

- le lancement d'une démarche d'évaluation de l'ensemble des politiques publiques, en concertation avec les collectivités locales et les organismes sociaux ; pour le ministère de l'Egalité des territoires et du logement, les deux sujets annoncés sont la territorialisation de la politique du logement dès janvier 2013 et la prévention des expulsions locatives en juin 2013 ;
- des mesures concrètes de simplification des démarches administratives pour les particuliers. Pour le logement, il s'agira ainsi de permettre la demande en ligne d'aide au logement avec envoi des pièces justificatives en format dématérialisé. Cette faculté sera généralisée courant 2013 auprès de trois CAF ;
- la simplification des normes pour les citoyens, les entreprises et les collectivités locales.



Droit général

Juridictions de proximité/suppression reportée (loi du 24.12.12 : JO du 26.12.12)

La loi du 24 décembre 2012 reporte la suppression des juridictions de proximité au 1^{er} janvier 2015.

Ces dernières devaient être supprimées au 1^{er} janvier 2013 en application de la loi du 13 décembre 2011 relative à la répartition des contentieux et l'allègement de certaines procédures juridictionnelles. La création d'environ 60 postes de juge d'instance devant assumer la charge de travail incombant aux juges de proximité n'étant pas effective, l'échéance a été reportée au 1^{er} janvier 2015.

Pour mémoire, la juridiction de proximité traite en matière civile, des actions personnelles ou mobilières lorsque la demande est inférieure à 4 000€ ou si la demande est indéterminée, lorsqu'elle a pour origine l'exécution d'une obligation dont le montant est inférieur à 4 000€.

Injonction de payer/extension de la procédure au TGI/Jugement électronique (décret du 28.12.12 : JO du 30.12.12 et arrêté du 24.12.12 : JO du 1.1.13)

La loi du 13 décembre 2011 relative à la répartition des contentieux et à l'allègement de certaines procédures juridictionnelles a étendu au TGI la procédure d'injonction

de payer qui existe devant le tribunal d'instance et la juridiction de proximité. Le décret du 28 décembre 2012 adopte les mesures réglementaires nécessaires à la mise en œuvre de cette extension.

Le TGI est donc désormais compétent pour connaître des requêtes en injonction de payer d'un montant supérieur à 10 000€.

Par ailleurs, le décret introduit la possibilité d'établir un jugement sur support électronique et prévoit dans ce cas sa signature au moyen d'un procédé électronique sécurisé (arrêté à paraître pour les modalités d'application).

Enfin, l'arrêté du 24 décembre prévoit les modalités techniques à respecter en cas d'échanges électroniques lorsque la procédure d'injonction de payer est portée devant le TI ou la juridiction de proximité.

Vues droites/propriété de la bande de terrain séparant le fonds servant du fonds dominant (Cass. Civ III : 3.10.12)

Les prescriptions de l'article 678 du code civil, relatives à la distance légale pour l'établissement de vues droites, s'appliquent dès lors que le fonds dans lequel la vue a été établie est séparé du fonds sur lequel elle donne par un espace privé commun. Il n'est pas nécessaire que le demandeur soit propriétaire de la bande de terrain séparant le fonds servant et le fonds dominant.

Propositions, Projets

Proposition de loi Brottes

L'Assemblée nationale a adopté en nouvelle lecture, la proposition de loi de François Brottes qui a pour but d'instaurer la tarification progressive de l'électricité et du gaz, ainsi que l'extension du bénéfice du tarif social (cf. Habitat Actualité n° 129 et 130). Ce texte vise désormais "à préparer la transition vers un système énergétique sobre et porte diverses dispositions sur la tarification de l'eau et sur les éoliennes". 74 amendements ont été adoptés et modifient des articles de la proposition de loi, notamment l'article relatif à la création du bonus-malus sur la consommation des énergies de réseau. Est également ajoutée, une nouvelle demande de rapport au

gouvernement "étudiant la possibilité et les modalités de mise en œuvre d'un bouclier énergétique pour les plus précaires, afin de garantir qu'aucun ménage ne dépense plus de 10% de ses revenus pour ses besoins énergétiques dans le cadre d'une consommation normale d'énergie". Enfin, la composition de la Commission de régulation de l'énergie est remaniée "afin de s'assurer de la prise en compte d'enjeux spécifiques et essentiels trop méconnus par elle à l'heure actuelle" et d'assurer la parité. Malgré l'éventuel rejet de la proposition de loi par le Sénat lors de son prochain examen, cette dernière pourrait être adoptée en lecture définitive par l'Assemblée Nationale.

Fenêtre sur...

Les acteurs

■ ADIL de Guyane et des Pyrénées-Orientales

L'ADIL des **Pyrénées-Orientales**, qui ouvrira dans un premier temps à Perpignan, est présidée par **Toussainte Calabrese**, conseillère générale en charge du logement. **Pierre Tissot** en est le directeur.

L'ADIL de **Guyane**, en cours d'ouverture à Cayenne, est présidée par **Hubert Contout**, vice-président du Conseil général de Guyane et dirigée par **Valérie Véronique**.

Les institutions

■ Concertation sur les politiques d'attribution des logements sociaux

En vue d'une réforme du système d'attribution des logements sociaux, la ministre de l'Égalité des territoires et du logement, **Cécile Duflot**, a lancé le 16 janvier dernier, une concertation très large, préalable au projet de loi-cadre sur le logement, qui devrait être envoyé au Conseil d'État le 15 avril avant d'être présenté en juin au conseil des ministres.

Le comité de pilotage de lancement, qui s'est réuni le 16 janvier, rassemble toutes les parties prenantes au processus d'attribution et tous les acteurs impliqués dans les politiques d'accès au logement.

Quatre groupes de travail sont chargés d'élaborer, pour la fin du mois de mars, des propositions sur les thèmes suivants :

- le rapprochement offre / demande et la priorisation des demandes : **Guy Potin**, vice-président de Rennes métropole et **Stéphane Dambrine**, directeur général de Paris Habitat le présideront ;
- l'amélioration du service rendu aux demandeurs : présidé par **Claude Jeannerot**, sénateur, président de l'ANIL et **Monique Vuillat**, adjointe au maire de Grenoble ;
- les politiques d'attribution et les spécificités des territoires : **Estelle Grelier**, députée, présidente de la communauté d'agglomération de Fécamp et **Jean Martin Delorme**, directeur de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement en assureront la présidence ;
- l'adaptation de l'offre aux besoins, en termes de typologie des logements et d'accompagnement des locataires en difficulté : groupe présidé par **Sylvine Thomassin**, maire de Bondy et vice-présidente du Conseil général de Seine-Saint-Denis et **Arnaud Cursente**, directeur général de la société anonyme HLM, Le Nouveau Logis méridional.

Un comité de sages composé de 16 élus et personnalités du monde du logement, présidé par **Jean François Debat**, conseiller d'État, maire de Bourg-en-Bresse, vice-président du Conseil Régional de Rhône Alpes, devra être le garant du bon déroulement de cette concertation et du caractère opérationnel des propositions sur lesquelles il donnera un avis.

Edition

"Logement dégradé : que faire ?" Une nouvelle publication ANIL/ADIL

Les questions relatives au logement indigne sont au fil des années de plus en plus nombreuses dans les ADIL. Depuis une dizaine d'années, elles se sont vues en effet confier

par les pouvoirs publics une mission d'information étendue aux personnes défavorisées ; elles contribuent avec l'ANIL aux travaux du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne de la Délégation interministérielle pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées (DiHAL).



Afin d'aider les occupants des logements dégradés à apprécier l'état de leur logement, les démarches à engager et les protections à faire valoir, l'ANIL a réalisé, en collaboration avec les ADIL, une nouvelle série de trois plaquettes.

Destinées aux occupants eux-mêmes, ainsi qu'aux travailleurs sociaux et à toute personne qui pourrait avoir connaissance de logements dégradés à l'occasion de son activité professionnelle, elles répondent aux questions les plus fréquemment posées aux ADIL.

- Votre logement ou votre immeuble est en très mauvais état : que faire vis-à-vis du propriétaire, de la Caisse d'allocations familiales ou du maire ?
 - Votre logement ou votre immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou d'une injonction : comment la loi vous protège-t-elle ? Peut-on suspendre le paiement du loyer ? Quelles sont les obligations du propriétaire, du maire et de l'occupant ?
 - Votre logement ou votre immeuble vous paraît non décent, non conforme aux normes d'hygiène, que faire pour obtenir la réalisation de travaux ? Quelles conséquences sur le loyer et l'allocation logement ?
- Cette nouvelle série est disponible gratuitement dans les 79 ADIL, Agences départementales d'information sur le logement actuellement ouvertes au public.

PTZ 2013/ANIL/ADIL



Les nouvelles conditions d'obtention du PTZ à compter du 1^{er} janvier 2013 (plafonds de ressources revus à la baisse, conditions de performance énergétique pour les logements neufs en métropole, conditions de remboursement modifiées) ont conduit l'ANIL à rééditer une plaquette destinée aux primo-accédants, qui recense les conditions d'octroi du PTZ+. Elle est disponible, comme l'ensemble de la documentation édité par le réseau dans les ADIL ou téléchargeable sur le site www.anil.org.

Jeu pédagogique sur le logement ADIL 81/CAF/ Tarn Habitat/Graulhet

L'ADIL du Tarn en collaboration avec la Caisse d'allocations familiales, le centre social de Graulhet et, Tarn Habitat a mis en place un outil pédagogique, sous forme de jeu de société pour informer les particuliers sur les relations bailleur/locataire, dans le parc privé ou public. Ce jeu permet de lutter contre les idées reçues en abondant, de façon ludique, tous les aspects des questions qu'ils peuvent se poser. Il peut être utilisé en atelier collectif, sur des forums, lors de réunions d'informations... et favorise la discussion sur les thèmes proposés.

L'objectif est d'informer de façon fiable les personnes qui vont être locataires pour la première fois sur leurs droits, devoirs, démarches vis-à-vis du logement et de rappeler aux locataires dans les lieux, leurs droits, démarches, devoirs, sans parti pris.

RT2012/MEDDT/Ademe



La seule évocation du titre de la brochure que vient de réaliser la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages, en dit tout l'intérêt : "Construction d'une maison individuelle : réduire vos dépenses énergétiques en respectant la réglementation thermique 2012". En 12 pages, elle attire

l'attention des maîtres d'ouvrage particuliers sur les exigences fondamentales de la RT 2012, les points essentiels à surveiller lors de la conception et l'exécution des travaux, la ventilation, les sources d'énergie renouvelable ou leurs alternatives, le contenu d'une étude thermique, leurs obligations dans le cadre du permis de construire.

Editée par le ministère de l'Égalité des territoires et du logement, le ministère de l'Écologie et l'Ademe, cette brochure est téléchargeable sur leurs sites respectifs.

Date de publication : 25 janvier 2013

N° ISSN : 09996-4304

Directeur de la publication : Bernard Vorms

Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre, Constance Bernard, Emmanuelle Bily, Jean Bosvieux, Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Dalila Mokrani, Antonin Ollivier