



# HABITAT ACTUALITÉ

N° 142

Janvier 2015

## SOMMAIRE

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL

Consultations 2013 des ADIL : les projets d'accession se concentrent sur les agglomérations moyennes	2	Les aides des collectivités locales à l'accession à la propriété fin 2014 : caractéristiques et évolutions 2012-2014	6
--	---	--	---

De nos partenaires

Les français et leurs attentes en matière de politique du logement	8	Liens entre handicap et pauvreté : les difficultés dans l'accès aux droits et aux ressources	9
Évaluation du nombre de mutations de logements à titre onéreux et gratuit par statut d'occupation	8	Vers une massification de la rénovation énergétique dans l'habitat privé	9
Regard sur l'accession à la propriété en longue période	8		
693 000 résidents en établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2011	9		

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	10	Assurance construction / Assurance habitation	20
Financement	10	Copropriété	20
Fiscalité	15	Qualité de l'habitat	22
Location	16	Urbanisme	23
Publics en difficulté	18	Collectivités locales	25
Contrats	19	Droit général	27

### PROPOSITIONS, PROJETS

Projet de loi pour la croissance et l'activité	28	Les mesures de simplification dans le cadre du Plan de relance de la construction	28
--	----	---	----

### FENÊTRE SUR...

Les acteurs

Association des maires de France	29	Agence nationale pour la rénovation urbaine	29
Comité scientifique de l'observation des loyers	29	Agence nationale de contrôle du logement social	29
Conseil national de l'habitat	29	Médiateur national du crédit	29
Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie	29	Fondation Abbé Pierre	30
UESL-Action Logement	29	Groupement d'intérêt public GIP-SNE	30

### ÉDITION

Publications ANIL	30	Atlas : la construction de logements et le parc locatif social dans les territoires	30
Anah	30		
Hypostat 2014	30	Étude OPEN : campagne 2014 portant sur l'année 2013	30

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

### Consultations 2013 des ADIL : les projets d'accession se concentrent sur les agglomérations moyennes

Dans le cadre de leurs missions, les ADIL apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions liées au logement. En 2013, les consultations individualisées aux accédants à la propriété ont représenté 10,5 % des 843 000 consultations du réseau des ADIL. Afin de sécuriser le cadre décisionnel des ménages, certains entretiens articulent une approche juridique du projet et une information sur les éventuels dispositifs locaux avec une simulation détaillée des modalités de financement du projet du particulier.

Cette étape du conseil permet à chaque ménage de mieux évaluer le budget mensuel disponible pour son projet, de mieux connaître les aides et produits bancaires disponibles, ou encore d'identifier les risques et évolutions possibles dans la réalisation de son opération d'accession. Selon l'état d'avancement du projet, le conseiller d'ADIL informe également soit du coût maximal de l'opération envisageable, soit du plan de financement optimal pour un projet donné (établissement d'un diagnostic financier ou plan de financement). De par leur formation juridique, leurs contacts réguliers avec les professionnels des secteurs bancaires et leurs partenariats avec les collectivités locales, les ADIL, et leurs conseillers juristes, sont à même d'apporter une information globale et si besoin, de réorienter le particulier vers des partenaires spécialisés.

7 600 projets d'accession ont ainsi été étudiés en 2013 et sont analysés dans la présente étude. Dans un contexte de financement relativement favorable, la place des aides demeure primordiale dans les projets des ménages ayant consulté une ADIL. Les données collectées permettent de mesurer l'impact des évolutions récentes sur la nature des projets donnant lieu à une consultation et sur le profil des ménages rencontrés, qui sont pour la plupart modestes.

La consultation de l'ADIL intervient en général à un stade précoce, sept consultants sur dix ont entrepris leurs démarches depuis moins d'un mois et pour 64 % d'entre eux, la visite à l'ADIL constitue leur première démarche. En 2013, un ménage sur deux vient pour réaliser un diagnostic financier, dont l'objectif est de déterminer une enveloppe pour son projet d'acquisition (ou capacité d'endettement) et un sur deux, pour réaliser un plan de financement dans le cadre d'un projet dont le montant d'opération est déjà connu.

L'entretien détermine le montant que chaque ménage peut et accepte de payer sans déstabiliser son budget mensuel. Le taux d'effort n'est pas fixé a priori. On constate, dans les simulations, que les taux d'effort net

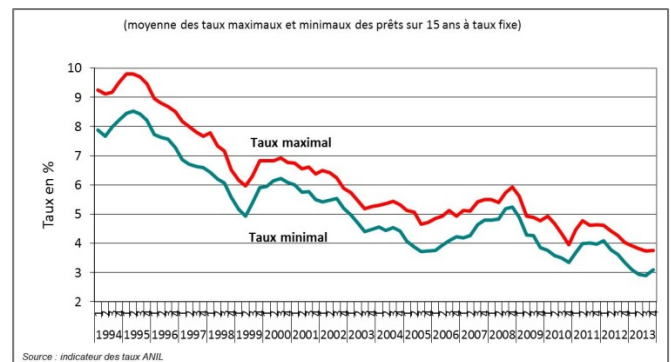
des aides sont proches de 30 % : entre 25 et 35 % pour 80 % des projets étudiés. Ces valeurs sont stables année après année depuis 15 ans.

### Une capacité d'endettement stabilisée à un niveau élevé

Compte tenu de cette relative stabilité des taux d'effort dans les simulations depuis la fin des années 90, la baisse des taux d'intérêt et l'allongement des durées de remboursement ont largement contribué à une augmentation de la capacité d'endettement des ménages rencontrés.

Pour mémoire, les taux pratiqués ont baissé de plus de cinq points en 20 ans et de près d'un point entre fin 2011 et fin 2013 (cf. figure 1).

Figure 1 : Évolution des taux d'intérêts des prêts bancaires



Les durées d'endettement choisies dans les simulations se sont nettement allongées depuis 15 ans. Plus d'une simulation sur deux présentait un prêt principal de 11 à 15 ans en 1999 et de 21 à 25 ans en 2013 (cf. figure 2).

S'il y a eu un fléchissement des durées d'emprunt suite aux répercussions de la crise financière, la part des simulations comportant un prêt principal de plus de 20 ans a retrouvé en 2013 les plus hauts niveaux constatés dans les années 2007-2008. Il est cependant utile de souligner que les simulations les plus récentes des ADIL reflètent la prudence des établissements de crédit vis-à-vis des endettements sur plus de 25 ans. En 2007, 15 % des simulations financières comportaient un prêt de plus de 25 ans, mais seulement 6 % en 2013.

Ces résultats sont cohérents avec les résultats d'autres sources observant l'ensemble du marché du crédit immobilier résidentiel (Banque de France et Observatoires du financement du logement - CSA).

**Figure 2 : Répartition des prêts principaux selon leur durée**

Financement	Durée du prêt principal	1999	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011*	2013
Ensemble	dix ans ou moins	7 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	4 %	5 %	5 %	4 %
	11 à 15 ans	51 %	19 %	15 %	13 %	11 %	12 %	12 %	12 %	14 %	12 %
	16 à 20 ans	42 %	51 %	42 %	33 %	25 %	24 %	27 %	26 %	25 %	26 %
	21 à 25 ans	0 %	24 %	35 %	41 %	44 %	45 %	48 %	48 %	45 %	52 %
	26 ans ou plus	0 %	1 %	3 %	8 %	15 %	14 %	9 %	9 %	11 %	6 %

\* Les données de l'année 2012 ne sont pas exploitables du fait d'un changement d'outil informatique en cours d'année.

Conséquences de ces évolutions de taux et de durée, l'endettement représente en moyenne 4,4 années de revenus en 2013, et retrouve le niveau atteint en 2007 et, quasiment le niveau record de 2010 (4,5 années de revenus).

### Près de 71 % des candidats à l'accession en neuf bénéficient d'un PTZ

Parmi les consultations financières, 71 % des projets d'accession dans le neuf et 3 % des projets dans l'ancien, avec ou sans travaux, sont montés en ayant recours à un PTZ. De telles proportions reflètent que depuis 2012, le PTZ est destiné au seul financement de logements neufs ou à l'acquisition de logements HLM. Cette proportion s'explique par la modification des conditions d'obtention

du PTZ en 2013, aide recentrée sur le neuf et l'acquisition d'un logement ancien HLM.

Dans les plans de financement proposés par les ADIL, le PAS est systématiquement préconisé pour les ménages qui peuvent y prétendre, en raison de ses avantages pour l'emprunteur (éligibilité à l'APL et sécurisation). Les différentes variations des plafonds de ressources du PAS (relèvement en 2002, 2008, 2011, abaissement en 2010), ainsi que l'évolution du PTZ, ont influencé le recours à un prêt bancaire ordinaire en tant que prêt principal. En 2013, deux tiers des simulations préconisent un tel prêt pour l'emprunt principal. Près de 2 000 prêts PAS demeurent conseillés en 2013.

**Figure 3 : Répartition des opérations selon la nature du prêt principal préconisé**

Prêt majoritaire	1999	2002	2005	2008	2009	2010	2011	2013
Prêt à 0 %	0,7 %	0,3 %	0,4 %	0,4 %	5,3 %	6,2 %	2,1 %	0,7 %
Prêt d'épargne logement	1,0 %	1,8 %	0,3 %	1,1 %	0,4 %	0,1 %	0,1 %	0,6 %
PAS	35,0 %	48,9 %	31,5 %	25,5 %	36,9 %	29,2 %	23,8 %	29,2 %
PC	14,8 %	10,0 %	11,6 %	7,3 %	1,6 %	3,6 %	3,7 %	2,6 %
Prêt bancaire ordinaire	44,5 %	37,2 %	55,2 %	63,1 %	54,0 %	59,1 %	67,8 %	66,4 %
Autres prêts	4,1 %	1,8 %	1,1 %	2,7 %	1,8 %	1,8 %	2,5 %	0,6 %
Ensemble	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

À l'échelle nationale, 450 000 ménages parmi les 6 millions de propriétaires occupants remboursant un crédit, soit 7 %, bénéficient d'une aide au logement couvrant une partie de leur emprunt. Dans les simulations financières réalisées en ADIL, 20 % des ménages sont susceptibles de bénéficier de l'APL ou de l'AL, proportion la plus basse constatée depuis 1999. Le montant moyen estimé de l'aide, 108 €/mois, est proche des niveaux antérieurement constatés. Pour les couples avec deux enfants et plus et les familles monoparentales, la fréquence des aides est sensiblement plus élevée : 26 % des couples avec deux enfants ou plus et 67 % des familles monoparentales pourraient bénéficier d'une aide d'un montant mensuel moyen de 137 € pour les premiers et 119 € pour les secondes. Ce type de ménages représente du reste les deux tiers des bénéficiaires potentiels.

### Une population de primo-accédants qui demeure modeste

90 % des ménages consultant une ADIL pour étudier un projet sont des primo-accédants. Parmi ces derniers, la part des locataires du secteur privé est prédominante avec 61 % des entretiens, elle est de 23 % pour le parc locatif social, les 16 % restants étant logés gratuitement ou vivant chez leurs parents.

La part relative des ménages avec enfants remonte et demeure majoritaire : elle représente 46 % des projets étudiés, contre 41 % en 2011. La part de familles monoparentales demeure faible : 10 %. Celle des personnes seules diminue à 28 %, après avoir atteint son niveau le plus élevé en 2011 (35 %), alors que le poids des couples sans enfants est stable (24 %).

Il s'agit d'une population assez jeune. L'âge moyen du consultant, 36 ans, est en légère diminution et retrouve le niveau de 2007. Les moins de 30 ans représentent 28 %

des consultants, leur part étant particulièrement importante parmi les couples sans enfant (50 %) et les personnes seules (33 %). Elle est en revanche très faible (4 %) dans les familles monoparentales, qui ne représentent, toutefois, qu'une faible part des candidats à l'accession et sont en général relativement moins jeunes (65 % ont plus de 40 ans).

Le niveau de vie des candidats à l'accession rencontrés par les ADIL, à savoir leur revenu corrigé du nombre et de l'âge des personnes du ménage, est de 1 430 € par mois ; il se stabilise après une décennie de forte progression et demeure nettement inférieur à celui des ménages comparables, dont la personne de référence a entre 25 et 45 ans (à savoir 1 800 €).

Au-delà de l'évolution de la structure du marché de l'accession (cf. analyse de Mouillart [2014]<sup>1</sup>), cette stabilisation peut s'expliquer pour partie par l'évolution des conditions de ressources pour bénéficier à une aide à l'accession. En effet, entre 2007 et 2010, l'ensemble des ménages pouvait bénéficier d'un crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt ; en 2011, le PTZ était ouvert à l'ensemble des primo-accédants. Durant cette période, plus de ménages relativement aisés ont pu être amenés à consulter une ADIL afin de se renseigner sur ces dispositifs. Depuis, des conditions de ressources ont été réintroduites et le PTZ renforcé pour les plus modestes.

Les montants d'apport personnel évoluent sensiblement et diminuent. Leur valeur moyenne s'établit à 23 800 €, contre 27 700 € en 2011. L'apport médian diminue lui aussi (10 800 € en 2013 contre 14 300 € en 2011).

Les montants moyens des opérations étant stables par rapport à 2011, le taux d'apport personnel<sup>2</sup> moyen diminue également de deux points. Avec 14 %, il est en diminution régulière depuis 1999, mis à part deux rebonds en 2008 et 2011. Le taux d'apport médian, nettement plus faible, est de 8 %, en diminution lui aussi, loin de son niveau de 2000 (14 %). L'écart entre taux moyen et taux médian traduit la forte dispersion, avec d'une part de nombreux projets aux taux d'apport faible ou nul, et d'autre part un étalement des valeurs élevées : le taux d'apport atteint ou dépasse 22 % pour un quart des projets et 40 % pour un dixième d'entre eux.

Dans un cas sur quatre, le ménage ne dispose d'aucun apport. La part des projets avec moins de 10 % d'apport est majoritaire (56 %). Cette proportion n'a jamais été aussi élevée depuis 1999.

À titre accessoire, il est possible de remarquer deux faits. Le taux d'apport moyen varie peu selon le niveau de revenu : il n'est significativement supérieur que pour les

ménages les plus aisés. L'écart est faible en revanche, entre les ménages des trois premiers quartiles de revenu par unité de consommation.

Moins de 3 % des ménages disposent d'un apport immobilier - 1,2 % d'un logement, et 1,6 % d'un terrain. Plus particulièrement, 6 % des ménages qui envisagent la construction ou l'acquisition d'une maison individuelle neuve sont propriétaires d'un terrain.

### Des projets recentrés vers les agglomérations moyennes

Le montant médian de l'opération envisagée est de 152 000 €, stable par rapport à 2011 et 2010, alors qu'il n'avait cessé d'augmenter à un rythme soutenu depuis 1999 (+ 72 % en 11 ans). Autour de cette médiane, les coûts s'étalent, pour huit projets sur dix, de 89 000 à 230 000 €, la moitié est concentrée entre 115 000 et 188 000 €. Les projets les moins chers concernent dans leur grande majorité l'accession dans l'ancien avec ou sans travaux ; on constate alors une proportion plus importante de personnes seules dans ce type de projet.

Après une baisse sensible en 2005, consécutivement à l'ouverture du prêt à 0 % à l'acquisition de logements existants sans obligation de travaux, la part des ménages qui s'orientent vers le neuf était restée pratiquement stable jusqu'en 2008 à un peu moins de 40 %. Les années 2009 et 2010 ont marqué une rupture puisqu'avec 52 %, puis 47 % des projets, le neuf représentait à peu près la moitié des projets étudiés. Il s'agissait là, manifestement, de l'effet des mesures de solvabilisation de la demande prises dans le cadre du plan de relance de la fin 2008, qui concernaient exclusivement l'accession dans le neuf et sont entrées en vigueur en 2009. Après cette parenthèse, l'année 2011 a marqué un retour à la situation antérieure puisque la part des projets d'acquisition ou de construction de logements neufs est retombée à 37 %, le même pourcentage qu'en 2008.

La situation 2013 peut sembler paradoxale : malgré le recentrage du PTZ sur les seules opérations neuves depuis 2012, la proportion de ménages envisageant un projet en neuf (39 %) est à peine supérieure à celle constatée en 2011. En pratique, il semblerait que la condition d'éligibilité tenant à la performance énergétique du logement introduite sur ce type de prêt, c'est-à-dire financer un logement BBC, ait écarté certains projets à bas coûts ou d'auto-construction. Par ailleurs, dans un contexte de taux d'intérêt bas, le prêt à taux zéro procure un avantage qui peut apparaître modeste par rapport au différentiel entre le coût du neuf et celui de l'ancien.

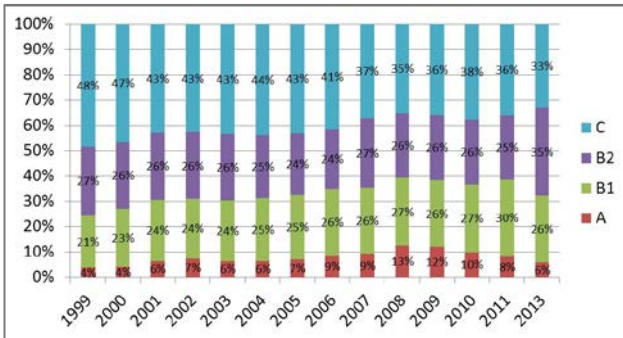
Il est possible de constater (cf. figure 4) que la répartition des projets se concentre tendanciellement vers les agglomérations de plus de 50 000 habitants (zones B1 et B2), en dehors des marchés les plus tendus (Île-de-France

<sup>1</sup> Cf. § Études & commentaires ... de nos partenaires.

<sup>2</sup> Rapport du montant de l'apport personnel au montant de l'opération.

et littoral azuréen). Sans pouvoir distinguer des effets de court terme (recentrage des barèmes vers ces zones, carences temporaires de la chaîne de production de logements neufs BBC dans les territoires ruraux), d'effets de long terme (impact différencié de la crise économique, renforcement de la métropolisation de l'espace économique), le repli en zone C est significatif : alors que la moitié des projets s'y trouvait en 1999, cette proportion est tombée à 33 % en 2013.

**Figure 4 : Répartition des projets étudiés selon le zonage ABC**



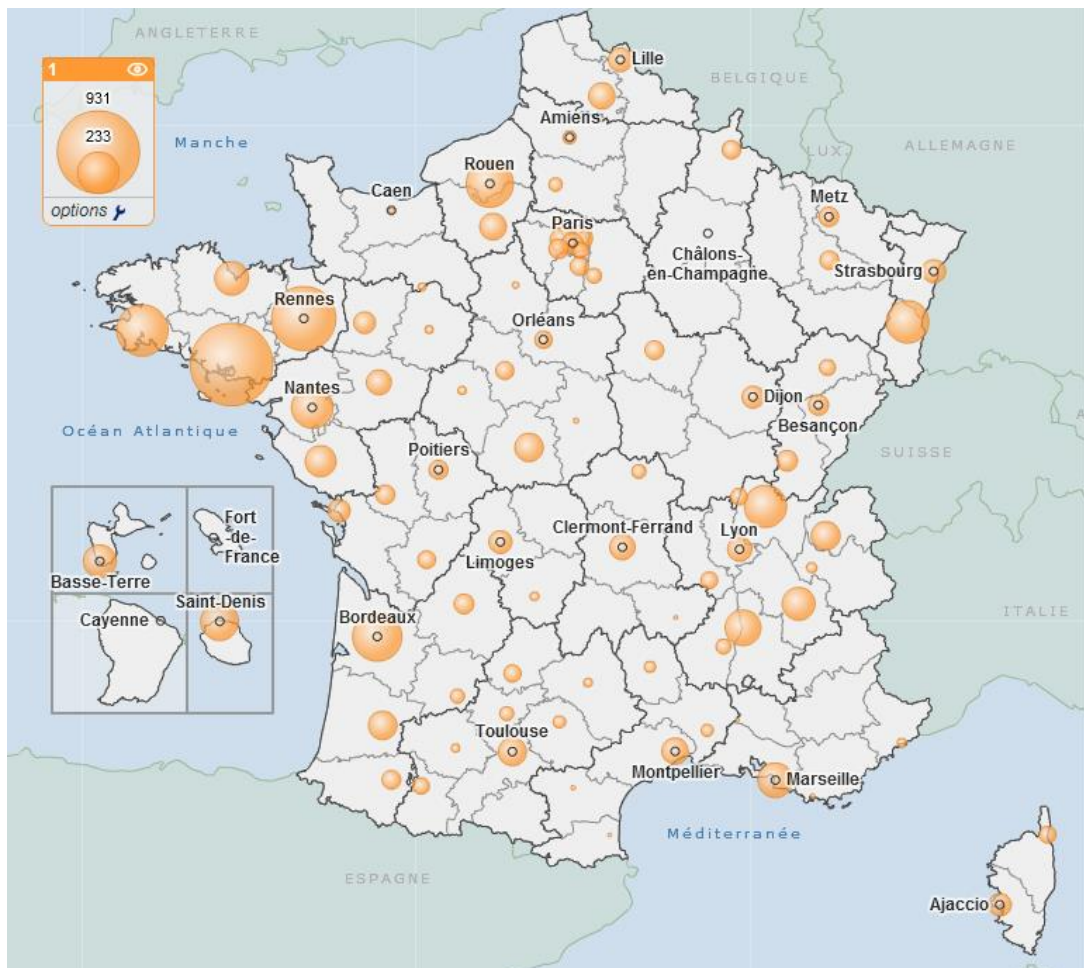
L'ensemble de ces constats éclaire un dernier point : l'évolution du nombre de consultations dédiées à une simulation financière en ADIL (13 300 de ces consultations étaient dénombrées en 2010, 9 800 en 2011, et 7 600 en 2013).

Globalement, cette évolution de l'activité s'explique par la suppression du Pass-Foncier, dispositif qui générait de nombreuses consultations. Elle est somme toute nettement plus faible que le repli constaté sur la distribution de PTZ (284 000 opérations en 2010, 43 000 en 2013), ou même que du repli du nombre de ménages modestes ou moyens\* accédant en neufs avec un PTZ (46 000 opérations en 2010, 18 000 en 2013).

Dans la plupart des marchés (cf. figure 5), le maintien de certaines aides spécifiques (TVA réduite pour l'accèsion neuve en zone ANRU, prêt PSLA) ainsi que le développement de dispositifs d'aides par les collectivités locales ont amené de futurs accédants modestes dans les ADIL.

\* Selon la définition retenue par la SGFGAS, les ménages aux revenus modestes ou moyens perçoivent des revenus inférieurs à deux SMIC par mois, s'ils sont composés d'une ou deux personnes, et inférieurs à 2,5 SMIC, s'ils regroupent au moins trois personnes.

**Figure 5 : Répartition selon les départements des projets étudiés**



## Les aides des collectivités locales à l'accession à la propriété fin 2014 : caractéristiques et évolutions 2012-2014

Depuis dix ans, le soutien à l'accession sociale est devenu un domaine d'actions à part entière des politiques publiques locales du logement et les aides financières directes ou indirectes allouées par les collectivités locales, ont considérablement évolué, parallèlement aux évolutions des dispositifs nationaux, et tout particulièrement du prêt à taux zéro de l'État. Les différentes études et articles publiés par l'ANIL, fondés sur l'analyse des aides locales à l'accession présentées sur le site de l'ANIL et régulièrement mises à jour par les ADIL, témoignent de ces évolutions. Alors que depuis 2012, le PTZ est quasi-exclusivement réservé au logement neuf, que la conjoncture économique a conduit de nombreux ménages à différer leurs projets d'accession et que les collectivités locales sont toujours plus soucieuses de leurs budgets, qu'en est-il des aides locales à l'accession fin 2014, soit deux ans après la dernière analyse publiée par l'ANIL<sup>3</sup> ?

### Diminution des aides directes aux ménages et transformation des formes de soutien à l'accession sociale

Dans les 73 départements dotés d'une ADIL où la mise à jour des aides allouées par les conseils généraux, métropoles, communautés urbaines et communautés d'agglomération a pu être exhaustive, 22 % des conseils généraux (16) et 23 % des EPCI<sup>4</sup> (44) allouent une aide directe à l'accession, soit des pourcentages sensiblement inférieurs à ceux observés deux ans auparavant (respectivement un peu plus d'un département sur cinq et 30 % des EPCI).

Loin de traduire un désintérêt ou un désengagement des collectivités, cette évolution semble plutôt, aux dires des ADIL, corrélée à différents facteurs tels qu'abandon de la pratique des prêts à faible taux par les conseils généraux et recentrage de ces derniers sur leur mission sociale, mais aussi renforcement des aides indirectes allouées à l'accession par les EPCI, afin que les opérateurs, promoteurs et bailleurs sociaux puissent proposer des logements à un coût inférieur au prix du marché. On peut aussi souligner que les aides allouées par les collectivités locales à l'amélioration de la performance énergétique des logements se sont beaucoup développées au cours des années 2012 à 2014, notamment en accompagnement du Plan de rénovation énergétique de l'habitat, l'effort budgétaire consenti en faveur de

l'accession ayant été allégé dans un cadre budgétaire contraint.

Alors qu'un tiers des collectivités allouant une aide directe à l'accession sociale (20) soutient exclusivement la construction ou l'acquisition d'un logement neuf, 43 % soutiennent indistinctement le neuf ou l'ancien (26) et 23 % réservent leurs aides à l'acquisition d'un bien ancien (14). L'analyse des aides locales se doit toutefois de distinguer parc neuf et parc ancien, tant les logiques d'octroi sont différentes.

### Soutien à la construction ou l'achat d'un logement neuf

Les aides des collectivités locales sont généralement d'autant plus présentes que les prix du marché sont élevés et l'accession sociale difficile pour les ménages à ressources modestes ou très modestes ; les critères d'éligibilité liés au ménage et au logement, ainsi que la nature des aides directes allouées ont assez sensiblement évolué entre 2012 et 2014.

Alors que la référence au plafond des ressources PTZ était la plus employée jusqu'en 2012, le plafond PSLA, plus stable, est en instance de devenir aujourd'hui le plus courant. Très fréquents jusqu'en 2010, les critères de composition familiale, statut d'occupation ou lieu de résidence semblent revêtir moins d'importance aujourd'hui, au profit de majorations des aides dédiées à tel ou tel profil de ménages. La volonté de libérer des logements sociaux et d'offrir un parcours résidentiel aux locataires du parc social demeure toutefois présente dans les marchés les plus tendus, tout comme certaines collectivités continuent à privilégier l'accession familiale via l'attribution de l'aide à des ménages composés de plus de deux personnes.

S'agissant des *critères d'éligibilité liés au logement*, la généralisation de la pratique de prix plafonds est un des principaux enseignements de cette analyse ; qu'il s'agisse du terrain à bâtir ou du prix du bien exprimé le plus souvent en €/m<sup>2</sup>, plus d'une collectivité sur deux essaie d'éviter ainsi l'effet inflationniste de l'aide locale. Peuvent s'y ajouter des contraintes à caractère tout autant environnemental qu'économique, visant à limiter la superficie des terrains à bâtir.

En matière de *nature et montant d'aides*, on observe un renforcement des prêts à hauteur de 40 % des aides locales ; les prêts à taux zéro accordés par des EPCI ou des villes, dans le cadre d'un partenariat bancaire, constituent l'essentiel de l'offre et les collectivités ont pris l'habitude d'indiquer aux bénéficiaires le montant correspondant à la bonification d'intérêts, soit, sauf exceptions, de 3 000 à 6 000 €.

Au-delà des aides directes, les aides indirectes se multiplient. S'appuyant notamment sur la possibilité de mettre en place des servitudes de mixité sociale dans certains secteurs du PLU, les collectivités exigent des

<sup>3</sup> « Accession sociale : le renouveau des aides des collectivités locales en 2012 », Habitat Actualité n° 129, septembre 2012.

<sup>4</sup> Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, d'après les données de la DGCL, les 79 départements dotés d'une ADIL regroupaient 208 métropoles, communautés urbaines, communautés d'agglomération ou syndicats d'agglomération nouvelles, soit 86 % des EPCI les plus urbains ; la mise à jour des aides directes à l'accession sociale est disponible pour 193 d'entre elles, soit 80 % de l'ensemble des EPCI les plus urbains.

opérateurs (promoteurs ou organismes de logement social) la production d'un quota de logements à prix maîtrisés offrant des logements d'un montant inférieur au prix du marché (souvent de l'ordre de 20 %). Le soutien au développement des opérations financées en PSLA, très net depuis 2011, se développe lui aussi, dans des proportions que l'enquête ne permet pas d'appréhender.

### Soutien à l'achat d'un bien ancien

On peut distinguer deux groupes d'aides bien distincts, sans articulation directe avec un dispositif national : les aides accordées sous condition de performance énergétique, dès l'acquisition ou après travaux, et celles allouées sans référence particulière à ce même critère (respectivement 45 % et 55 %).

#### ■ Les aides octroyées sous condition de performance énergétique du bien

Dans « l'ancien », dont la définition est d'ailleurs très fluctuante d'une collectivité à l'autre, les collectivités réservent leurs aides à des biens classés soit d'emblée, soit après travaux obligatoires, en catégorie A à D selon le Diagnostic de performance énergétique (DPE). Ce type d'aides vise d'ailleurs explicitement à favoriser l'amélioration de la performance énergétique du bien à l'occasion d'une mutation de propriété, moment propice à la réalisation de travaux de toute nature. Les critères d'éligibilité liés au ménage sont alors peu nombreux, hormis la condition de primo-accession et celle tenant au niveau de ressources, adossée au plafond de ressources du PSLA, mais aussi parfois à celui de l'éligibilité aux aides Habiter Mieux de l'Anah. Les prêts à taux zéro relèvent en général de collectivités ayant mis en place ces derniers au titre de l'acquisition d'un logement neuf (montants de prêts de 10 000 à 30 000 €) et qui ouvrent donc leur prêt à tout type d'acquisition. Les subventions, qui concernent les 3/4 des cas, sont inférieures au montant des aides allouées dans le cadre d'une opération neuve.

#### ■ Les aides octroyées sans condition de performance énergétique

Dès lors que la performance énergétique du logement n'est pas un critère d'éligibilité à l'aide locale, deux critères majeurs sont retenus : le prix plafond de l'achat du bien ancien et sa localisation. Dans cette dernière hypothèse, la collectivité souhaite inscrire son aide dans une stratégie urbaine, par exemple dynamiser un centre bourg en réservant l'aide à des biens vacants depuis plus de deux ans, favoriser l'installation de jeunes ménages dans le périmètre d'une OPAH ou bien encore, dans de grandes agglomérations, cibler certains quartiers afin de favoriser une mixité de statuts d'occupation.

#### ■ Évolutions des dispositifs nationaux en faveur de l'accession à la propriété en 2015

Pour toutes les collectivités soutenant l'accession à la propriété, les modifications des dispositifs nationaux entraînent des transformations des aides existantes, qu'il s'agisse de l'abandon d'une partie des aides antérieures, de la transformation des critères d'éligibilité d'aides existantes, ou de la mise en place de nouvelles aides, dès lors que la collectivité inscrit son action en référence à une aide nationale, quelle qu'elle soit. L'évolution du dispositif PTZ fin 2014 et début 2015, conjuguée au renouvellement des équipes municipales (communes, intercommunalités) et, prochainement, des équipes départementales, devrait faire émerger de nouvelles réflexions et stratégies.

*S'agissant du parc neuf*, les aides allouées en complément d'un PTZ devraient être modifiées, notamment dans les zones où l'augmentation des plafonds de ressources se conjugue avec l'augmentation des quotités d'opérations et avec le relèvement des tranches de ressources déterminant les conditions de remboursement (zones B2 et C).

*S'agissant du parc ancien*, l'éligibilité au PTZ des opérations d'acquisition-amélioration dans certaines communes appartenant à des agglomérations de moins de 10 000 habitants (près de 6 000 communes dont le taux de vacance et la gamme d'équipements répondent à des critères précis sont concernées) pourrait conduire ces dernières à accompagner le dispositif national. En outre, dans un contexte de développement des aides à l'amélioration de la performance énergétique des logements par les collectivités locales, le souci de l'articulation des aides à l'accession avec celles de la rénovation énergétique devrait se renforcer. L'entrée en vigueur d'une carte de France à 13 régions en 2016 pourrait aussi être source de changements, notamment en matière d'acquisition-amélioration, les régions portant une attention particulière à l'amélioration de la performance énergétique du parc.

*En savoir plus : consulter l'étude « Accession à la propriété : les aides des collectivités locales en 2014 »*

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Les Français et leurs attentes en matière de politique du logement

Régis Bigot, Isa Aldeghi, Sandra Hoibian, CRÉDOC, décembre 2014

Le CRÉDOC publie les résultats d'un sondage sur les politiques du logement, réalisé à la demande du ministère en charge de ce secteur. Il constate que certains ménages sont plus sensibles à certaines priorités des politiques publiques : le développement du parc locatif social trouve plus de soutien auprès des franciliens, le soutien à la rénovation auprès des ruraux, l'accession à la propriété auprès des jeunes familles, les aides au logement auprès des bas revenus, la concentration des efforts sur les banlieues auprès des habitants des grandes agglomérations... Mais in fine, ces opinions apparaissent peu segmentées, aucune catégorie refusant ou plébiscitant telle ou telle priorité. Le CRÉDOC souligne alors la diversité des attentes exprimées par nos concitoyens, et une certaine cohérence avec les fondements des politiques publiques du logement contemporaines, à savoir favoriser la liberté de choix et soutenir l'accession à la propriété.

Analysant les incitations à l'accession, l'opinion des sondés révèle la prééminence du contexte économique

sur les différentes formes d'aides publiques : une hausse des revenus est le facteur déclenchant le plus attendu par les locataires HLM et les actuels accédants afin d'acquérir un nouveau logement, alors qu'une partie plus importante des locataires du parc privé attend une baisse des prix immobiliers. Le CRÉDOC enquête également les critères de choix des logements, notamment de localisation ; les préférences exprimées par les ménages semblent dépendre principalement de leur position dans le cycle de vie.

Après une analyse de la notoriété des outils et acteurs publics du secteur du logement, le rapport identifie enfin les freins exprimés à la réalisation de travaux de rénovation thermique. Si le coût de ces améliorations et leur difficile retour sur investissement sont soulignés, les difficultés à identifier les aides ou de bons professionnels sont des freins cités par la majorité des sondés.

*En savoir plus : lire le rapport*

### Évaluation du nombre de mutations de logements à titre onéreux et gratuit par statut d'occupation

Jacques Friggit, CGEDD, diffusé en novembre 2014

Dénombrer les mutations de logement, c'est-à-dire le transfert de leur propriété, est un enjeu pour le suivi de la conjoncture. L'auteur détaille un certain nombre de précautions méthodologiques et expose ses méthodes de calcul, d'une part, pour distinguer au sein de la base Filocom les mutations à titre onéreux de celles à titre gratuit et, d'autre part, pour réaliser les interpolations nécessaires pour obtenir les résultats des années impaires par la seule utilisation des bases notariales des années paires. L'auteur conclut qu'entre 2000 et 2010 près d'1,3 millions de logements anciens changent de propriétaire chaque année en moyenne. En dehors du décrochage de 2008 et 2009, les mutations à titre onéreux représentent environ 62 % des transactions de logements anciens. 38 % des mutations sont réalisés à titre gratuit et se répartissent ainsi : 43 % de mutations entre générations (typiquement de parent à enfant), 24 % de mutations internes à une génération (typiquement de conjoint décédé à conjoint survivant) et 33 % de mutation à titre

dîte à titre virtuel (changement à titre gratuit de propriétaire sans changement d'occupant).

En 2010, les mutations de particulier à particulier représentaient 87 % des mutations à titre onéreux, et les particuliers représentaient respectivement 95 % et 91 % des acheteurs et vendeurs. Les autres acteurs représentaient 5 % des acheteurs et 9 % des vendeurs. Ces pourcentages varient peu dans le temps.

Lors d'une mutation de logement ancien à titre gratuit de particulier à particulier en 2010, le vendeur est en indivision dans 66 % des cas lorsque la mutation précédente est une succession et 43 % des cas lorsqu'elle est une donation.

La fréquence du statut de résidence principale occupée par le nouveau propriétaire augmente lors d'une mutation à titre onéreux, diminue lors d'une mutation à titre gratuit entre générations et reste inchangée lors d'une mutation interne à une génération.

*En savoir plus : lire le rapport*

### Regard sur l'accession à la propriété en longue période

Michel Mouillart, Véronique Vaillant, CSA, l'Observateur de l'immobilier n° 89, décembre 2014

Après avoir stagné dans les années 90, le taux de propriétaires augmente plus ou moins rapidement selon l'évolution de la structure du marché de l'accession à la propriété. Les auteurs produisent des séries chronologiques révélant les volumes et structures de ce marché, en analysent les ressorts et montrent pourquoi le

« blocage imminent » souvent pronostiqué ne s'est pas produit. Au-delà du climat économique général, les auteurs rappellent le poids déterminant des aides publiques et de l'offre de crédit tout en retraçant les effets année par année. Ils illustrent ainsi pourquoi le marché de l'accession des années 2012-2013 leur semble



plus ouvert aux ménages modestes que celui des années 90, et sont optimistes quant à l'effet des dernières

mesures de relance tant sur le volume du marché de l'accession que sur la part de la primo accession.

*En savoir plus : lire la revue*

### 693 000 résidents en établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2011

DREES, Études et résultats n° 899, décembre 2014

Fin 2011, 693 000 personnes vivent dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées dont 83 % dans un établissement accueillant des personnes dépendantes (573 600 résidents en EHPAD) et 15 % en logements-foyers (102 410). Les évolutions 2007-2011 les plus marquantes sont notamment l'accroissement du nombre de personnes âgées accueillies (+ 5,5 %), la progression de dix mois de l'âge moyen des résidents (85 ans) mais aussi l'âge moyen plus élevé d'entrée en institution (84 ans et 5 mois) et la part de plus en plus

nombreuse de résidents dépendants (+ 3 points pour les plus de 80 ans, soit 89 % d'entre eux).

Sous l'effet du grand âge des résidents, la mobilité est très élevée (238 700 sorties soit plus d'1/3 de départs). Si les décès représentent 63 % des sorties, plus d'un quart des départs sont volontaires et émanent notamment des résidents de logements-foyers, nombreux à entrer en EHPAD.

*En savoir plus : lire l'étude*

### Liens entre handicap et pauvreté : les difficultés dans l'accès aux droits et aux ressources

Christine Abrossimov et François Chereque, IGAS, novembre 2014

Dans la continuité du plan de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, l'IGAS s'est vue confier par le premier ministre l'animation d'un groupe de travail sur l'accès aux droits, à l'information et à l'emploi pour les personnes en situation de handicap et de précarité. Faisant partie d'un des sept thèmes du plan, la question de l'accès à l'hébergement et au logement y est ici étudiée sous l'angle du handicap et de la pauvreté. Plus que l'insolvabilité de ces ménages, le rapport fait état de la carence d'offre suffisante et adaptée à l'image de ce que peuvent rencontrer les autres ménages aux revenus très modestes. La situation des personnes handicapées par rapport au logement n'est ainsi pas plus dégradée que celle des autres bénéficiaires de minima sociaux. Le groupe souligne que les dispositifs fiscaux leur sont, toutes proportions gardées par ailleurs, relativement plus favorables par rapport à l'ensemble des ménages défavorisés.

Le groupe soulève par ailleurs le problème de situations particulières, notamment celles du handicap psychique. L'inadaptation des lieux d'hébergement, l'insuffisance du nombre de professionnels formés à la maladie mentale dans les CHU et les CHRS, ainsi que la coordination difficile des différents acteurs, accentuent les phénomènes d'exclusion et de marginalisation de ces publics. Des expérimentations ont été menées par la DIHAL afin de mettre en œuvre des modalités de logement adaptées à ces situations dans les villes de Paris, Lille, Marseille et Toulouse. Trois ans après, il apparaît que les personnes sont logées en moyenne dans les dix jours qui suivent leur inclusion dans le programme. La stratégie d'accompagnement semble par ailleurs garantir leur maintien dans le logement.

*En savoir plus : lire le rapport*

### Vers une massification de la rénovation énergétique dans l'habitat privé

Forum des politiques de l'habitat privé, janvier 2015

Le groupe de travail développement durable du Forum des politiques de l'habitat privé, auquel participe l'ANIL, a pour mission d'identifier et de valoriser les bonnes pratiques mises en œuvre par les collectivités en faveur de la rénovation énergétique dans le parc privé existant. En 2014, le groupe de travail a choisi de focaliser son action sur les thèmes du financement et de l'animation de la rénovation énergétique.

Onze auditions ont ainsi eu lieu au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2014 : collectivités, majors du bâtiment (Eiffage Construction, filiales de Bouygues) et acteurs nationaux (ADEME, USH...).

L'objectif de ce rapport est de rendre compte des résultats des travaux réalisés dans le cadre du groupe de travail développement durable et d'identifier les axes de travail pour 2015.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Actualité juridique



### Loi

#### Loi relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives

(loi n° 2014-1545 du 20.12.14 : JO du 21.12.14)

Cette loi comporte 59 articles, dont certains ont un lien direct avec le domaine du logement.

Tout d'abord, en matière de vente d'un lot de copropriété (art. 15), le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnances des mesures afin de simplifier les dispositions de la loi ALUR relatives aux documents à fournir lors de la vente d'un lot (CCH : L.721-2 et L.721-3). L'obligation de mentionner, dans toute promesse ou acte de vente portant sur un lot de copropriété, sa surface habitable est supprimée (loi ALUR : art. 54-2, 1<sup>er</sup> / loi du 10.7.65 : art. 46). Seule la mention de la surface privative du lot de copropriété dite « Carrez » demeure obligatoire. Par ailleurs, l'entrée en vigueur de la vérification par le notaire du casier judiciaire de l'acquéreur est reportée au 1<sup>er</sup> janvier 2016 (CCH : L.551-1) pour permettre la mise en

place d'un système automatisé de consultation. Pour mémoire, la loi ALUR a prévu ce contrôle afin d'éviter la vente à des marchands de sommeil de biens immobiliers (habitation ou d'hôtel meublé).

Ensuite, en matière d'urbanisme, les articles 12 et suivants de la loi étendent le champ d'application des dérogations en matière de densité de construction, limitent le nombre de places de stationnement prévu par le PLU pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires et traitent les conditions de mise en œuvre des Plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUI).

Enfin, la loi (art. 54) précise quelques éléments issus de la loi du 17 mars 2014 relative à la consommation et, notamment, le point de départ du délai de rétractation applicable aux contrats de l'immobilier (par exemple VEFA, CCMI) conclus hors établissement.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-02*



### Financement

#### Prolongation du Prêt à taux zéro et ouverture aux opérations d'acquisition-amélioration dans certaines communes

(loi de finances du 29.12.14 : JO du 30.12.14 ; décret du 30.12.14 : JO du 31.12.14 ; arrêtés ETL1427669A et ETL1428837A du 30.12.14 : JO du 31.12.14)

La loi de finances pour 2015 (art. 59) procède à plusieurs évolutions du dispositif du Prêt à taux zéro (PTZ) ([cf. Analyse juridique n° 2014-22](#)) :

- elle prolonge jusqu'au 31 décembre 2017 le dispositif tel qu'il a été mis en place par la loi de finances pour 2011 (art. 90.V) ;
- elle rend éligible au PTZ les opérations d'acquisition-amélioration dans certaines communes en milieu rural, sous réserve de réaliser un montant minimum de travaux ;
- dans un but de simplification, la réglementation thermique s'appliquant aux logements neufs, la condition d'éligibilité de performance énergétique est supprimée de la réglementation PTZ ;
- elle augmente, dans le cadre de l'appréciation des conditions de ressources, le revenu plancher ;
- elle assouplit la condition de prix dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants.

Pris en application de l'article 59 de la loi de finances, un décret et deux arrêtés du 30 décembre 2014 prévoient les conditions d'éligibilité pour les opérations d'acquisition-

amélioration et aligne les quotités de prêt pour le neuf et pour l'ancien (hors vente du parc social à ses occupants). Les autres paramètres financiers sont inchangés par rapport à ceux applicables depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2014 (plafonds de ressources, plafonds d'opération et conditions de remboursement).

Par ailleurs, la loi de finances rectificative pour 2014 (art. 14) prévoit que, pour l'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession, les conditions du PTZ peuvent être celles en vigueur à la date de signature de ce contrat de location-accession, sur option de l'emprunteur lors de l'offre de prêt. Cette mesure applicable aux contrats de location-accession signés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 sera précisée par décret (à paraître).

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-21*

#### Réforme de l'Éco-prêt à taux zéro

Les modalités d'octroi de l'Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ), qui permet de financer, jusqu'à 30 000 €, les travaux de rénovation énergétique des logements anciens, ont été largement modifiées pour les offres de prêt émises depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

### ■ Transfert de responsabilité aux entreprises

(décret n° 2014-1437 du 2.12.14 : JO du 4.12.14)

Pour les offres d'Éco-PTZ émises depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, la responsabilité d'attester de l'éligibilité des travaux de rénovation des logements à la réglementation Éco-PTZ est transférée des banques aux entreprises qui réalisent ces travaux. Pour mémoire, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 en métropole (et à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2015 en outre-mer), ces entreprises doivent être titulaires d'un signe de qualité « Reconnu garant de l'environnement » (RGE) pour la catégorie de travaux concernée.

Le présent décret précise également les justificatifs qui doivent être transmis par l'emprunteur lors du dépôt de sa demande d'emprunt. Ainsi, le formulaire, rempli conjointement par l'emprunteur et la ou les entreprises réalisant les travaux, doit contenir un descriptif des travaux faisant apparaître le montant prévisionnel des dépenses de travaux d'économie d'énergie, signé par chaque entreprise pour les travaux qu'elle réalise, les devis qui y sont associés ainsi que les certificats du signe de qualité RGE. Les entreprises doivent également certifier sur l'honneur que les équipements ou matériaux installés respectent les caractéristiques techniques ouvrant droit à l'Éco-PTZ, et qu'elles remplissent les critères de qualification pour les travaux qu'elles réalisent.

Enfin, le décret aménage le régime de sanctions administratives en cas de manquement par les entreprises à leurs obligations. Ainsi, dans le cas où le devis ou la facture des travaux réalisés ne permet pas de justifier du respect des conditions d'éligibilité de l'Éco-PTZ, l'entreprise qui a réalisé ces travaux sera redevable d'une amende égale à 10 % du montant des travaux non justifiés, dans la limite du montant du crédit d'impôt dont a bénéficié la banque. Cette amende est également encourue dans les mêmes conditions si l'inéligibilité des travaux résulte du non-respect par l'entreprise des critères de qualification RGE.

### ■ Alignement des travaux éligibles avec le CITE et nouveaux formulaires

(arrêtés ETLL1420785A et ETLL1420787A du 2.12.14 : JO du 4.12.14 et arrêté du 22.12.14 : JO du 28.12.14)

Les arrêtés du 30 mars 2009 et du 25 mai 2011 concernent respectivement les conditions d'application de l'Éco-PTZ en métropole et dans les DOM (Mayotte devient notamment éligible au dispositif). La modification de ces textes par les arrêtés du 2 décembre 2014 consiste à aligner, pour les offres de prêt émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, les critères techniques d'éligibilité de l'Éco-PTZ sur ceux du Crédit d'impôt pour la transition énergétique dit « CITE » (LF 2015 : art. 3 / CGI : art. 200 quater et 18 bis de l'annexe IV). De plus, ces arrêtés listent les travaux induits et indissociablement liés à ces travaux, ainsi que les travaux qui peuvent y être associés. Par ailleurs, à la suite des modifications apportées au CITE par la loi de finances pour 2015, du 29 décembre 2014 et afin de conserver un alignement des exigences techniques

entre les deux dispositifs, une adaptation de l'arrêté du 25 mai 2011 relatif à l'application de l'Éco-PTZ dans les DOM était nécessaire (arrêté du 22.12.14). En effet, trois nouveaux équipements ont été ajoutés pour les logements situés dans les DOM : le raccordement aux réseaux de froid, la protection contre les rayonnements solaires et l'installation de brasseurs d'air. Enfin, l'arrêté du 22 décembre 2014 contient en annexe les nouveaux formulaires « devis » et « factures » à utiliser à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

### ■ Liste des travaux induits et indissociablement liés aux travaux de rénovation énergétique

(décret n° 2014-1438 du 2.12.14 : JO du 4.12.14 et (arrêtés ETLL1420785A et ETLL1420787A du 2.12.14 : JO du 4.12.14)

Les arrêtés conjoints des ministres chargés de la Construction et de l'Énergie alignant les exigences techniques entre l'Éco-PTZ et le CITE ont également redéfinis le périmètre des travaux éligibles en tant que travaux induits et indissociablement liés aux travaux d'économies d'énergie (arrêtés du 2.12.14 : JO du 4.12.14). Ces derniers étaient définis, jusqu'au 31 décembre 2014, à l'article R.319-18 du CCH.

### ■ Distribution effective de l'Éco-PTZ « copropriété »

(arrêté du 23.12.14 : JO du 28.12.14)

L'Éco-PTZ « copropriété », octroyé directement au syndicat des copropriétaires, permet de financer certains travaux de rénovation énergétique entrepris sur les parties et équipements communs d'un immeuble en copropriété, ainsi que certains travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives. Ses modalités d'application étant déjà prévues par les textes (CGI : art. 244 quater U, VI bis), sa distribution effective nécessitait la publication d'un avenant aux conventions bipartites conclues entre l'État, la SGFGAS et les établissements de crédit. La publication du présent arrêté, qui entérine cette convention, permet, depuis le 29 décembre 2014, de déposer une demande d'Éco-PTZ « copropriété » auprès des banques signataires.

Par ailleurs, le décret fixe la rémunération des banques pour la distribution de l'Éco-PTZ « copropriété » (décret du 2.12.14). Elle est majorée par rapport à celle applicable en matière d'Éco-PTZ individuel pour tenir compte de la complexité du montage des dossiers.

### ■ Éligibilité des logements situés dans les DOM (LF 2015)

Jusqu'au 31 décembre 2014, seuls les logements dont le permis de construire avait été déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990 pouvaient bénéficier de l'Éco-PTZ, qu'ils soient situés en métropole ou en outre-mer. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, l'Éco-PTZ est étendu aux logements dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> mai 2010 pour la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane, La Réunion et Mayotte.

*En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2009-04, n° 2014-01 et n° 2014-22*

## Extinction de la prime exceptionnelle d'aide à la rénovation thermique de 1 350 euros

(décret n° 2014-1622 du 24.12.14 : JO du 27.12.14 ; avenant du 19.12.14 : JO du 27.12.14)

Le décret du 24 décembre 2014 modifiant le décret du 17 septembre 2013 relatif aux modalités d'attribution de la prime exceptionnelle d'aide à la rénovation thermique des logements privés avance d'un an, au 31 décembre 2014 (et non plus au 31 décembre 2015), la date d'échéance du dispositif de la prime de 1 350 €. Seules les demandes de prime adressées au plus tard le 31 décembre 2014 feront l'objet d'une instruction de la part de l'ASP. L'avenant du 19 décembre 2014 à la convention du 19 août 2013 entre l'État et l'ASP intègre cette modification. Les fonds non consommés sont réaffectés au Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART).

## APL et AL / calcul des aides personnelles au logement

(arrêtés ETLL1421863A et ETLL1421861A du 30.9.14 : JO du 9.10.14 / arrêté du 27.10.14 : JO du 28.10.14 / décret n° 2014-1245 du 27.10.14 : JO du 28.10.14 / décret n° 2014-1739 du 29.12.14 : JO du 31.12.14 / arrêté du 29.12.14 : JO du 31.12.14)

Les paramètres de calcul de l'APL (accession, location et foyer) et des allocations de logement familiales et sociales ont été revalorisés, pour les prestations dues à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2014, en fonction de l'évolution annuelle de l'IRL constatée au deuxième trimestre 2014. Ils ont été augmentés de 0,57 %.

Le décret n° 2014-1245 fixe, pour le calcul des AL, la participation minimale aux dépenses de loyer et des équivalences forfaitaires des loyers des logements des établissements dotés de services collectifs.

Par ailleurs, pour le calcul des aides personnelles au logement en secteur locatif, les modalités de révision du montant forfaitaire des ressources (Ro) sont modifiées. Pour les prestations dues à compter du mois de janvier 2015, le forfait Ro est indexé sur les prix à la consommation des ménages hors tabac, constatée pour l'avant-dernière année précédant cette revalorisation (au lieu de l'évolution du revenu de solidarité active et de la base mensuelle de calcul des allocations familiales). L'arrêté du 29 décembre 2014 fixe les montants du paramètre Ro.

## Taux de l'intérêt légal pour le 1<sup>er</sup> semestre 2015

(arrêté du 23.12.14 : JO du 27.12.14)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, deux taux de l'intérêt légal (cf. [Habitat Actualité n° 141](#)), actualisés semestriellement (et non plus annuellement) coexistent :

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

L'arrêté du 23 décembre 2014 fixe respectivement ces taux à 4,06 % et 0,93 %. Pour mémoire, le taux de l'intérêt légal était de 0,04 % en 2014.

## Entrée en vigueur du zonage « A/B/C » au 1<sup>er</sup> janvier 2015 pour certaines aides au logement

(arrêté du 1.8.14 modifié par l'arrêté du 30.9.14 : JO du 14.10.14)

Le zonage « A/B/C », utilisé pour certaines aides au logement a été révisé en août dernier (cf. [Analyse juridique n° 2014-17](#)). Selon les dispositifs d'aides concernés (investissement locatif, accession à la propriété, logement locatif intermédiaire, aides d'Action Logement, etc.), l'entrée en vigueur de l'arrêté a été échelonnée entre le 7 août 2014 et le 1<sup>er</sup> février 2015 et assortie, le cas échéant, de dispositions transitoires.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, le nouveau zonage s'applique aux opérations d'accession sociale en zone ANRU, au conventionnement Anah et au dispositif fiscal associé (« Borloo ancien »), aux Prêts locatifs intermédiaires (PLI) à aux aides d'Action Logement dont le montant est fonction de la zone réglementaire dans laquelle l'opération est réalisée.

### ■ Accession sociale en zone ANRU (art. 3 9°)

En matière d'accession sociale en zone ANRU, le zonage révisé, qui impacte les prix de vente ou de construction plafonds, s'applique aux logements dont l'avant-contrat ou le contrat préliminaire ou, à défaut, le contrat de vente ou le contrat ayant pour objet la construction du logement sont signés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015. Une exception est prévue si le logement a fait l'objet d'une demande de dépôt de permis de construire avant le 1<sup>er</sup> octobre 2014 et dès lors que la date de signature de l'acte authentique interviendra dans un délai de 18 mois maximum à compter de la date d'obtention du permis de construire.

### ■ Prêt locatif intermédiaire (art. 3 6°)

Le nouveau zonage (pour les plafonds de ressources et de loyers des locataires) s'applique aux offres de prêts PLI (prêt locatif intermédiaire) émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 sauf si le bénéficiaire du prêt est un investisseur institutionnel (organismes HLM, filiales des collecteurs d'Action Logement....) qui bénéficie du taux de TVA intermédiaire à 10 % dans le cadre du régime fiscal en faveur du régime intermédiaire (cf. [Analyse juridique n° 2014-19](#)).

### ■ Conventionnement Anah (art. 3 2°)

Pour l'appréciation des conditions de location (plafonds de ressources et plafonds de loyers pour le conventionnement intermédiaire et plafonds de loyers pour le conventionnement social et très social), le zonage issu de l'arrêté s'applique aux conventions Anah signées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015. Les conventions conclues avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015 restent régies sur la base du

zonage qui leur était applicable à la date de leur signature.

#### ■ Aides d'Action Logement

Pour les aides aux personnes physiques dont les montants sont fonction de la zone réglementaire (prêts Accession et conventions de subvention MOBILI-PASS®) et pour les engagements de financement accordés aux personnes morales, le zonage révisé s'applique également à compter du 1<sup>er</sup> janvier.

### Évolutions des aides de l'Anah

#### ■ Plafonds de ressources pour 2015 des propriétaires occupants et assimilés

(circulaire Anah du 18.12.14)

Cette circulaire fixe les plafonds de ressources applicables pour l'année 2015 aux bénéficiaires relevant du régime d'aides « propriétaire occupant » (y compris « Habiter Mieux »). Les plafonds 2015 sont en évolution de 0,4 % par rapport à ceux de 2014.

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

#### ■ Montant 2015 des primes à l'ingénierie et des compléments de subventions AMO

(circulaire Anah du 18.12.14)

Cette circulaire fixe les montants des primes ingénierie et des compléments de subventions AMO applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Ils ont été réévalués sur la base de l'évolution annuelle de l'indice « Syntec » entre octobre 2013 et octobre 2014, soit une baisse de 0,12 %.

*En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2012-07, n° 2013-17 et n° 2013-18*

#### ■ Nouveau règlement des aides du FART

(décret n° 2014-1740 du 28.12.14 : JO du 31.12.14)

Annoncée lors de son conseil d'administration du 3 décembre 2014 « afin d'optimiser les financements disponibles et atteindre l'objectif de 45 000 logements à rénover », la prime « FART » est modulée, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015, en fonction du revenu des bénéficiaires. Pour prendre en compte cette modulation, le règlement des aides du FART est modifié. Le présent décret définit les nouvelles modalités d'attribution des aides du FART et son nouveau règlement. Il a pour objet principal de modifier le montant de l'Aide de solidarité écologique (ASE). Pour les demandes déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, le montant de l'aide s'élève ainsi à 1 600 € pour les propriétaires occupants aux ressources modestes, à 2 000 € pour les propriétaires occupants aux ressources très modestes et à 1 600 € pour les propriétaires bailleurs. Il est maintenu à 1 500 € par lot d'habitation principale pour les syndicats de copropriétaires.

Par ailleurs, pour tout dossier engagé en 2015 (quelle que soit sa date de dépôt), la majoration de l'ASE pour les propriétaires occupants n'est plus automatique.

Désormais, cette majoration est octroyée par la collectivité uniquement si elle est prévue dans son programme d'action (annexe du décret du 29.12.14 : § 2.2).

Le règlement modifie les conditions de versement de l'aide et, en particulier, permet, sur décision du conseil d'administration de l'agence, de porter l'avance maximale pour le versement de l'aide aux propriétaires occupants à 90 %.

*En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2012-07, n° 2013-17 et n° 2013-18 et n° 2013-19*

#### ■ Modification du régime des avances

(délibération Anah n° 2014-40)

Le conseil d'administration de l'agence a modifié le régime des avances sur subvention. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, cette possibilité est réservée aux propriétaires occupants très modestes. Par ailleurs, le décret du 28 décembre 2014 (cf. ci-dessus) prévoit que le conseil d'administration de l'agence peut décider de porter l'avance maximale à 90 % pour le versement de l'aide aux propriétaires occupants.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2013-19*

### Emplois et enveloppes au titre de la Participation des employeurs à l'effort de construction pour la période 2015-2019

(convention quinquennale État-UESL du 2.12.14 : JO du 19.12.14)

La loi ALUR du 24 mars 2014 (art. 123) a restauré un système de gestion contractuelle entre l'État et Action Logement quant à l'utilisation des fonds de la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), dans le cadre des sept catégories d'emplois établies par les lois du 25 mars 2009, du 21 février 2014 et du 24 mars 2014 (CCH : L.313-3 a à g).

Prise en application du texte législatif, la convention du 2 décembre conclue entre l'État et l'UESL-Action Logement fixe, pour les années 2015 à 2019, la nature et les règles d'utilisation des emplois ainsi que les enveloppes minimales consacrées à ces emplois ou catégories d'emplois bénéficiant aux opérateurs du logement social, du logement intermédiaire, du logement libre, du renouvellement urbain, à des organismes œuvrant dans le domaine du logement ou de l'hébergement ainsi qu'aux personnes physiques. Les enveloppes minimales sont définies en vue d'assurer la soutenabilité du modèle économique et financier d'Action Logement.

À l'exception des aides aux politiques nationales (aides octroyées via l'ANRU et l'Anah, contribution exceptionnelle au fond national d'aide au logement, financement du réseau ANIL/ADIL), les conditions de distribution, ainsi que les montants des enveloppes affectées à chaque emploi seront définies par directives de l'UESL, dans le respect des dispositions de la

convention. Pour l'heure, les directives adoptées antérieurement (appelées alors recommandations) et fixant les modalités de mise en œuvre des emplois continuent de s'appliquer, jusqu'à leur mise à jour qui doit intervenir dans un délai maximum de six mois suivant la conclusion de la convention.

La convention présente les différents emplois, à savoir : les aides personnes morales pour financer le logement locatif social, les aides aux personnes physiques et les contributions aux politiques nationales.

Concernant les aides aux personnes morales en faveur du logement locatif social, la convention prévoit qu'elles prennent la forme de souscription de titres, de dotations en fonds propres, de prêts, ou de subventions, cette dernière possibilité s'arrêtant à la fin de l'année 2015. La convention définit des enveloppes minimales et/ou maximales pour les différentes formes d'aides et les différents types de logement locatif social ou intermédiaire, en précisant les règles de fongibilité entre enveloppes. Il est prévu que les financements soient prioritairement dédiés aux zones d'emplois et secteurs tendus.

Concernant les aides en faveur des personnes physiques, elles comprennent : les prêts Accession, les prêts Travaux, la GRL, qui sera remplacée au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2016 par un nouveau dispositif de sécurisation du logement privé, et les aides à caractère très social). La convention prévoit que l'enveloppe maximale pour les prêts Accession et Travaux s'élève, pour les années 2015 à 2019, à 600 M€. 40 % des bénéficiaires de ces prêts devront être primo-accédants (condition nouvelle). Pour mémoire, dans l'attente des nouvelles directives, les modalités de mise en œuvre des [prêts Accession](#) et des [prêts Travaux](#) qui s'appliquent aujourd'hui sont celles fixés par des recommandations en date du 23 février 2012.

Un nouveau dispositif de sécurisation du logement privé sera mis en place au bénéfice des salariés entrant dans un emploi par tout contrat de travail ou par promesse d'embauche, hors contrat à durée indéterminée confirmé, d'une entreprise du secteur assujéti (secteur privé hors agricole) et entrant dans un logement du parc privé. Il bénéficiera également, par extension, à l'ensemble des jeunes salariés de moins de 30 ans du secteur assujéti, ainsi qu'aux ménages accompagnés dans le cadre d'une intermédiation locative via un organisme agréé (CCH : L.365-4) sous réserve de la possibilité de bénéficier des droits du bailleur ou de l'intermédiaire. La mise en œuvre du dispositif interviendra au plus tard au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et fera l'objet d'une convention entre l'État et l'UESL. Il sera distribué par les CIL et l'APAGL en assurera le pilotage et le suivi. La convention prévoit un financement maximal de 592 M€ sur la période, notamment par redéploiement des fonds affectés aujourd'hui à la GRL.

Au titre des contributions aux politiques publiques nationales, Action Logement participe à la mise œuvre du Programme national de rénovation urbaine (PNRU), du Nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU), au financement de l'Anah (au titre du soutien à l'amélioration du parc privé) et au financement du réseau ANIL/ADIL. Ces contributions donneront lieu dans les mois à venir à des conventions qui prévoient, le cas échéant, les contreparties au financement.

De plus, en application de la loi de finances pour 2015 (art. 94), un versement exceptionnel de 300 M€ est prévu, pour 2015, au Fond national d'aide au logement (FNAL). Au total, ce sont 1 209 M€ qui sont affectés aux politiques nationales en 2015, puis 1 009 en 2016, 909 en 2017, 709 en 2018 et 509 en 2019.

Au titre de la production de logements locatifs intermédiaires en zone de rénovation urbaine, l'Association foncière Logement bénéficiera, pour l'année 2015, d'un prêt d'un montant maximum de 200 M€. Pour 2016 et 2017, un prêt complémentaire d'un montant maximal de 200 M€ également sera consenti à partir d'un emprunt auprès de la CDC.

Dans le cadre de la contribution du réseau Action Logement à la mise en œuvre du dispositif DALO, la convention du 2 décembre 2014 adapte l'obligation de signer un accord local ([cf. Habitat Actualité spécial ALUR](#)) en fonction des territoires. Ainsi, dans les départements où le nombre de bénéficiaires DALO restant à reloger est inférieur à un nombre fixé par circulaire, la signature de l'accord n'est pas imposée. La convention encourage dans les accords locaux la définition d'objectifs chiffrés des CIL par public, la définition des modalités de porter à connaissance des CIL des ménages à reloger et de compte-rendu des CIL et la mise en place d'expérimentations permettant d'accroître l'efficacité du dispositif. Ainsi, en Île-de-France, l'État et Action Logement demanderont à l'AORIF de travailler à une signature d'une convention précisant les modalités selon lesquelles les logements rendus par les CIL sur leur contingent de réservations doivent être prioritairement affectés à un demandeur DALO. Enfin, un comité de pilotage national chargé d'examiner le bilan chiffré et territorialisé de la mobilisation des réservations des CIL est mis en place.

En ce qui concerne la gestion partagée de la demande de logement social, prévue par la loi ALUR et pour laquelle des décrets sont à paraître, la convention prévoit qu'Action Logement contribuera à fiabiliser la base de données de la demande en accélérant l'enregistrement des demandes présentées aux CIL et participera, dans la mesure de ses moyens, aux dispositifs de partage de gestion de la demande, aux services d'accueil et d'information et aux autres dispositifs mis en place localement.

Les trois dernières parties de la convention précisent des modalités d'organisation, de fonctionnement et de gouvernance pour le réseau Action Logement, ainsi que des modalités d'entrée en vigueur, d'évaluation et de révision de la convention.

### Lutte contre la fraude aux aides au logement : renforcement du dispositif

(LFSS : art. 90 / CSS : L.114-17)

Le dispositif de lutte contre la fraude aux aides au logement a été renforcé par la loi n° 2014-1554 du 22 décembre 2014 de financement de la sécurité sociale (LFSS) pour 2015.

L'article L.114-17 du Code de la sécurité sociale prévoyait quatre situations pour lesquelles s'appliquent des pénalités en cas de fraude aux aides au logement : déclarations inexactes ou incomplètes, absence de déclaration d'un changement dans la situation justifiant le bénéfice de ces prestations, exercice d'un travail dissimulé par le bénéficiaire lorsque les prestations sont versées sous condition de ressources ou de cessation d'activité, ou agissements visant à obtenir ou à tenter de faire obtenir le versement indu des aides même sans en être le bénéficiaire. La LFSS en crée une cinquième. Ainsi, peuvent également désormais faire l'objet d'une pénalité prononcée par le directeur de la Caisse d'allocations familiales les actions ou omissions ayant pour objet de faire obstacle ou de se soustraire aux opérations de contrôle. Celles-ci visent le refus de l'accès à une information formellement sollicitée, l'absence de réponse ou une réponse fautive, incomplète ou abusivement tardive à toute demande de pièce justificative, d'information, d'accès à une information, ou à une convocation, émanant des organismes gestionnaires, dès lors que la demande est nécessaire à l'exercice du contrôle ou de l'enquête.

L'article 90 de la LFSS donne également une nouvelle définition de la récidive. Auparavant, « la récidive impliquait la réitération des mêmes faits ». Désormais,

elle peut être constituée quel que soit le manquement commis.

Dès lors que l'intention de frauder est établie, le montant de la pénalité applicable ne peut être inférieur à un trentième du plafond mensuel de la sécurité sociale. Jusque-là, il était égal au dixième de ce plafond.

### TEG erroné dans un contrat de prêt et son avenant : détermination du taux d'intérêt légal applicable

(Cass. Civ I : 15.10.14)

L'absence de TEG ou la mention d'un taux effectif global erroné dans un contrat de prêt est sanctionnée par la substitution du taux de l'intérêt légal au taux conventionnel. La solution est connue depuis longtemps (Cass. Civ I : 13.3.07).

Dans un arrêt à paraître dans le bulletin de la Cour de cassation, il est jugé qu'en présence d'un TEG erroné dans un contrat de prêt puis dans un avenant à ce contrat, il convient de substituer le taux d'intérêt légal en vigueur à la date de la conclusion de chacun de ces deux actes.

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

(avis SGFGAS n° 59 du 1.12.14)

Le taux de référence à prendre en compte pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés est fixé à 1,25 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 (au lieu de 1,45 % depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2014). Compte tenu des marges applicables, les taux maxima des PC et des PAS (métropole et DOM) s'établissent à :

Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)	PC métropole et PAS-DOM	PAS métropole
Prêts < 12 ans	3,55 %	2,95 %
Prêts > 12 ans et < 15 ans	3,75 %	3,15 %
Prêts > 15 ans et < 20 ans	3,90 %	3,30 %
Prêts > 20 ans	4,00 %	3,40 %
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)	3,55 %	2,95 %

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

## Fiscalité

### Loi de finances pour 2015 et loi de finances rectificative pour 2014

(loi de finances pour 2015 (loi n° 2014-1654 du 29.12.14 : JO du 30.12.14) ; loi de finances rectificative pour 2014 (loi n° 2014-1655 du 29.12.14 : JO du 30.12.14))

La loi de finances pour 2015 et la loi de finances rectificative pour 2014 contiennent plusieurs dispositions financières et fiscales intéressant le logement, notamment en matière d'aides à la rénovation énergétique, d'accession, d'investissement locatif, de plus-values immobilières et de TVA.

Certaines dispositions s'appliquent rétroactivement depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014 : la confirmation du remplacement du CIDD par le CITE, l'assouplissement du dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire dit « Pinel » et l'alignement du régime d'imposition des plus-values résultant des cessions de terrains à bâtir sur celui applicable aux autres cessions de biens immobiliers. S'agissant de cette dernière mesure, l'administration avait anticipé la publication de la loi de finances en modifiant les formulaires [2048-IMM-SD](#) et [2048-TAB-SD](#) pour les déclarations de plus-values immobilières résultant de cessions intervenues depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014.

Parmi les autres dispositions s'appliquant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 : la réforme du Prêt à taux zéro (PTZ) pour les offres de prêts émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, la faculté d'instaurer une majoration de 20 % de la taxe d'habitation pour les résidences secondaires en zone tendue, la TVA à 5,5 % pour l'accession sociale dans les 1 500 quartiers prioritaires de la politique de la ville et pour certaines opérations immobilières réalisées dans le logement social, ainsi que les différents abattements et exonérations en matière de plus-values immobilières, de droits de mutation, et de taxe foncière.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-22*

### Opérations d'accession sociale en zone ANRU / report de la date limite de dépôt de permis de construire au 31 décembre 15 pour les conventions ayant expiré en 2014

(loi de finances rectificative pour 2014 : art. 27)

La première loi de finances rectificative pour 2014 du 8 août 2014 (art. 27) prévoit, pour les quartiers dont la convention ANRU expire en 2014, que le bénéfice du taux réduit de TVA de 5,5 % reste applicable, dès lors que la demande de permis de construire aura été déposée avant le 31 décembre 2015 ou qu'un traité de concession d'aménagement (CU : L.300-5) aura été signé avant cette même date (cf. [Analyse juridique n° 2014-12](#)).

Tenant compte de ce report, le tableau « faisant foi » publié sur le site Internet de l'ANRU et recensant la liste des conventions pluriannuelles ANRU où les quartiers sont éligibles à la TVA à taux réduit pour l'accession est actualisé en date du 27 novembre 2014.

*En savoir plus : lire le tableau ANRU*

### Mise en location d'immeubles neufs : exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties

(CE : 19.9.14)

Le Code général des impôts prévoit que les constructions neuves affectées à l'habitation principale et financées à concurrence de plus de 50 % au moyen des prêts aidés par l'État sont exonérées de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement (CGI : art. 1384 A). Le fait qu'un propriétaire d'une construction neuve donne l'immeuble en gestion à un tiers ne fait pas obstacle au bénéfice de l'exonération de TFPB, dès lors que ce dernier le donne en location à usage d'habitation principale. La Cour de cassation précise sur ce point qu'un bâtiment destiné à loger des travailleurs saisonniers doit être regardé comme destiné à l'habitation principale.

### Travaux d'aménagement et de réfection : déduction des revenus fonciers

(CE : 11.9.14)

Ne constituent pas des travaux d'agrandissement ayant pour effet d'affecter à l'habitation des locaux qui ne l'auraient pas été auparavant, les travaux consistant à aménager des appartements dans un immeuble dont les locaux étaient déjà collectivement ou individuellement affectés à l'habitation. De plus, les travaux d'aménagement interne, même complétés par des travaux de réfection portant sur le second œuvre, sur la toiture et la façade, ne peuvent être assimilés à une reconstruction. En conséquence, ces travaux d'aménagement et de rénovation demeurent déductibles des revenus fonciers alors même que leur ampleur pourrait inciter à les qualifier de travaux de reconstruction.



## Location

### Gardiennage et surveillance des grands ensembles par des personnes détenant des armes

(décret n° 2014-1253 du 27.10.14 : JO du 29.10.14)

Les bailleurs qui gèrent cent logements locatifs ou plus dans un immeuble ou groupe d'immeubles collectifs formant un ensemble situé soit dans une zone urbaine sensible (définie au 3° de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995), soit dans une commune dont la population dépasse 25 000 habitants ou qui est comprise dans une aire urbaine d'un seul tenant regroupant au moins 50 000 habitants et dont une ou plusieurs communes comptent plus de 15 000 habitants, doivent assurer le gardiennage ou la surveillance de ceux-ci et prendre les mesures permettant d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux.

Le dispositif, codifié initialement dans le Code de la construction et de l'habitation, est maintenant

consultable dans le Code de la sécurité intérieure (L.271-1 et suivants), à la suite de l'ordonnance du 12 mars 2012.

La partie réglementaire du Code a été publiée le 29 octobre 2014 et les articles R.614-1 et suivants précisent les conditions dans lesquelles les bailleurs d'immeubles peuvent confier à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2014, le gardiennage et la surveillance à des personnes détenant des armes.

### Loi de 48 / augmentation des loyers au 1<sup>er</sup> juillet 2014

(décret n° 2014-1516 du 15.12.14 : JO du 17.12.14)

Le taux d'augmentation des loyers soumis à la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 est fixé, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014, à 0,60 %. Il concerne les locaux des catégories III A et III B, II A, II B et II C.



## Agence nationale de contrôle du logement social

(décret n° 2014-1596 du 23.12.14 : JO du 26.12.14)

L'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), née de la fusion de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC) et de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (Miilos), a été créée par la loi du 24 mars 2014. Il s'agit d'un établissement public de l'État à caractère administratif, chargé d'une mission de contrôle et d'évaluation de l'action de l'ensemble des acteurs du logement social ainsi que d'une mission de production et de diffusion de statistiques. Le présent décret fixe les règles d'organisation, de fonctionnement et les modalités des contrôles de l'ANCOLS. Ses dispositions sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

**Pascal Martin-Gousset** a été nommé directeur général de l'ANCOLS par un arrêté du 26 décembre 2014 ([cf. § Fenêtre sur..](#)).

## Dépréciation de sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires des organismes HLM

(décret n° 2014-1738 du 29.12.14 : JO du 31.12.14)

Les créances locatives (loyers, charges et accessoires) sur des locataires partis ou représentant un volume significatif sont présumées comporter un risque élevé de non-recouvrement. Ainsi, l'intégralité des créances sur les locataires partis et sur les locataires présents dont la dette est supérieure à un an fait l'objet d'une dépréciation en totalité. Pour les autres sommes dues, les règles comptables applicables à l'évaluation des actifs s'appliquent.

Les dispositions de ce décret sont applicables à compter de l'exercice comptable 2014.

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

(arrêté du 30.12.14 : JO du 31.12.14)

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs HLM sont revalorisés au 1<sup>er</sup> janvier 2015 de 0,47 %, en tenant compte de la variation de l'Indice de référence des loyers du troisième trimestre.

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

Le montant des ressources à prendre en considération pour l'attribution d'un logement HLM est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'année n-2, soit 2013 pour 2015. Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année n-1 ou des revenus des 12 derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10 % par rapport à ceux de l'année n-2.

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

## Observatoires locaux des loyers

(arrêtés ETL1418031A et ETL1414505A du 10.11.14 : JO du 14.11.14 ; avis du 25.11.14 : JO du 2.12.14)

Dans l'objectif de mettre en place un réseau d'observatoires locaux des loyers, le décret du 5 novembre 2014 ([cf. Habitat Actualité n° 141](#)) a défini les modalités d'agrément des observatoires par le ministère chargé du logement. Un arrêté du 10 décembre 2014 précise la liste des pièces constitutives du dossier d'agrément. Par ailleurs, les membres du comité scientifique de l'observation des loyers ont été désignés par un arrêté du même jour. Ce comité a émis des prescriptions méthodologiques concernant la collecte, le contrôle, le traitement des données et la publication des résultats.

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

## Système national d'enregistrement

(arrêté du 19.12.14 : JO du 26.12.14 ; décret n° 2014-1737 du 29.12.14 : JO du 31.12.14)

La loi du 24 mars 2014 prévoit que l'État confie la gestion du Système national d'enregistrement (SNE) des demandes de logement social à un Groupement d'intérêt public (GIP SNE).

La convention constitutive du groupement est approuvée par arrêté du ministre des Finances et des Comptes publics et de la ministre du Logement. Pour mémoire, le groupement est composé de l'État, l'USH, la Fédération des entreprises publiques locales, l'Assemblée des départements de France, l'Assemblée des communautés de France, l'Association des maires de France et l'Union des entreprises et des salariés pour le logement. Il assure la gestion du SNE qui comprend :

- la gestion de la procédure de renouvellement des demandes de logement social dont l'envoi des préavis ;
- la communication institutionnelle et grand public sur la demande de logement social, concernant le SNE, dont le portail internet de dépôt et de renouvellement ;
- l'exploitation du portail internet de dépôt et de renouvellement de la demande de logement social, notamment la validation des demandes déposées en ligne et l'assistance aux internautes ;
- l'animation et le suivi de l'action des gestionnaires locaux en tant qu'administrateurs et gardiens de la qualité de l'alimentation du système ;
- l'assistance technique aux services enregistreurs et aux éditeurs de logiciels interfacés avec le SNE ;
- la maîtrise d'œuvre du SNE ;
- la production de données statistiques sur la demande de logement social et les attributions.

Dans l'exercice de ses missions, il tient compte de l'existence des dispositifs locaux de gestion partagée de la demande de logement social et des systèmes particuliers de traitement de la demande de logement social. Il assure le secrétariat et le financement des instances paritaires concourant au renforcement de la transparence et de

l'efficacité du traitement de la demande de logement social.

**Denis Feuilloley** a été nommé directeur du GIP SNE par arrêté du 30 décembre 2014 ([cf. § Fenêtre sur...](#)).

Un comité d'orientation du système national d'enregistrement de la demande de logement social est créé et placé auprès du ministre en charge du Logement. Il doit être saisi pour avis de toute évolution du SNE ayant une incidence sur la relation aux demandeurs de logements sociaux ou aux réservataires ainsi que, le cas échéant, sur l'activité des organismes bailleurs.

Le décret n° 2014-1737 fixe la liste des membres et les modalités de fonctionnement de ce comité.

## Expulsion : concours de la force publique

### ■ Exigence d'un jugement exécutoire prononçant l'expulsion

(CE : 28.11.14)

L'État est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements exécutoires (CPCE : L.153-1).

Lorsque le bailleur demande la résiliation du bail par mise en jeu de la clause résolutoire, le juge peut en suspendre les effets, accorder des délais au locataire pour régler sa dette et prévoir qu'à défaut d'un seul versement, la clause sera de plein droit acquise au bailleur qui pourra faire procéder à l'expulsion de l'occupant.

Avant de décider de l'octroi ou non du concours de la force publique, le préfet doit s'assurer, au vu notamment des indications circonstanciées qu'il appartient à l'huissier de justice de lui fournir, que le jugement est devenu exécutoire en tant qu'il autorise l'expulsion. L'expulsion avec le concours de la force publique ne sera pas possible si le locataire a respecté son obligation d'apurement de la dette aux conditions prévues dans le jugement, le jugement ne pouvant être considéré comme exécutoire.

### ■ Conditions de l'indemnisation du bailleur

(CE : 9.7.14)

En cas de refus du concours de la force publique, l'État engage sa responsabilité et doit indemniser le propriétaire du local. Dans cette décision, le Conseil d'État juge que l'indemnisation du préjudice subi par le propriétaire exige de rechercher si, à la date du refus du concours de la force publique, des personnes étaient réellement présentes dans les lieux et dans l'affirmative, si la décision de justice permettait de les expulser.

## Absence de protection des locataires âgés en cas de résiliation judiciaire du bail

(Cass. Civ III : 15.10.14)

Les dispositions protectrices des locataires âgés et à faibles ressources (loi du 6.7.89 : art. 15, III) ne s'appliquent pas en cas de résiliation judiciaire du bail pour manquement du locataire à ses obligations. Ainsi, le locataire, dont l'âge et les ressources satisfont aux conditions d'application de la protection, ne peut se prévaloir de l'impossibilité pour le bailleur de donner congé en fin de bail (sauf offre de relogement) pour contester une résiliation judiciaire du bail pour défaut de paiement des loyers.

## Logement de fonction et cessation du contrat de travail : novation en bail d'habitation

(Cass. Civ III : 23.9.14)

Les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi ne sont pas régis par la loi du 6 juillet 1989 (loi du 6.7.89 : art. 2). Toutefois, l'occupation des lieux pendant dix ans et la perception de sommes au titre de l'occupation après la cessation du contrat de travail peuvent caractériser une novation du contrat en bail d'habitation soumis à la loi de 1989. En l'espèce, le nouveau propriétaire avait acquis le logement en connaissance de cause. En effet, l'acte de vente stipulait expressément la qualité des locataires et faisait référence au paiement des loyers.



## Publics en difficulté

### Charte d'inclusion bancaire et de prévention du surendettement

(arrêté du 5.11.14 : JO du 13.11.14)

Prévue par la loi du 26 juillet 2013, la charte d'inclusion bancaire et de prévention du surendettement, adoptée par l'Association française des établissements de crédit et des entreprises d'investissement (AFCEI), est homologuée par un arrêté du 5 novembre 2014 du ministre des Finances et des Comptes publics auquel elle est annexée.

Cette charte est applicable à tous les établissements de crédit, de paiement, de monnaie électronique et aux sociétés de financement. Elle comporte, d'une part, les

engagements des établissements de crédit à adapter leurs services aux besoins des clients en situation de fragilité financière (diffusion d'une offre spécifique, d'outils pédagogiques et d'information sur les services proposés) ; et d'autre part, la mise en place, dans chaque banque, d'un dispositif de détection précoce et de traitement des difficultés pour mieux prévenir le surendettement des clients en situation de fragilité financière.

Ces mesures entrent en vigueur au plus tard le 13 novembre 2015. Le contrôle de leur respect sera assuré par l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution.

### Plan de désendettement : exclusion du prêt viager hypothécaire

(Cass. Civ II : 4.9.14)

Selon la Cour de cassation, la dette issue d'un prêt viager hypothécaire ne peut être traitée dans le cadre d'un plan de désendettement. Cette solution s'explique par les caractéristiques propres à cette dette. En effet, le prêt viager hypothécaire est un contrat par lequel un établissement de crédit consent à un particulier un prêt, sous forme d'un capital ou de versements périodiques. Il est garanti par une hypothèque constituée sur un bien

immobilier de l'emprunteur à usage exclusif d'habitation. Le remboursement du prêt ne peut être exigé qu'en cas de décès de l'emprunteur ou en cas de transfert ou démembrement de propriété, par exemple, en cas de vente intervenue avant le décès de l'emprunteur (Code de la consommation : L.314-1). Du vivant de l'emprunteur, à défaut de vente du bien hypothéqué, le remboursement du prêt ne peut donc pas être exigé. Ainsi, le prêt est hors champ du plan de désendettement qui, par nature, concerne des dettes exigibles.



## Contrats

### Vente HLM et normes de performance énergétique minimales

(décret n° 2014-1648 du 26.12.14 : JO du 28.12.14)

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre à leurs locataires et d'autres bénéficiaires identifiés par la loi des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans (CCH : L.443-7). Le présent décret impose le respect de normes minimales de performance énergétique de ces logements situés dans un immeuble collectif : seuls les logements dont la consommation d'énergie est inférieure ou égale à 330 kWh d'énergie primaire par m<sup>2</sup> et par an estimée peuvent être aliénés. Cette restriction concerne les ventes postérieures au 1<sup>er</sup> janvier 2015 (mais ne s'applique pas aux logements dont l'agrément d'aliénation a été délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015).

particulièrement en ce qui concerne les travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution (CCH : L.231-2 et R.231-4). Ces travaux et leurs coûts doivent être décrits et chiffrés par le constructeur ; la notice descriptive, annexée au contrat, doit porter de la main du maître de l'ouvrage, une mention signée par laquelle il précise et accepte le coût des travaux à sa charge, non compris dans le prix. En l'espèce, les juges du fond ont relevé l'absence de chiffrage de certains travaux et le chiffrage non explicite et réaliste pour d'autres. Ce défaut d'information est sanctionné par l'octroi de dommages et intérêts, à hauteur du coût de ces travaux. Cette solution diffère d'une décision récente du 20 novembre 2013 (Cass. Civ III : 20.11.13) où la nullité du contrat avait été retenue pour des faits analogues.

### Conséquence du classement en zone inondable postérieur à la vente

(Cass. Civ III : 13.11.14)

Un certificat d'urbanisme établi avant la vente précisait l'inconstructibilité partielle d'un terrain en raison d'un risque de submersibilité. Après la vente du terrain, l'autorité administrative a refusé de délivrer le permis de construire au motif que le terrain avait été classé, postérieurement à la vente, dans sa totalité en zone inconstructible dans le cadre du plan de prévention des risques naturels d'inondation. La Cour de cassation estime que même si l'inconstructibilité d'un terrain peut constituer un vice caché, le fait qu'un terrain partiellement constructible au moment de la vente, devienne totalement inconstructible postérieurement à la vente n'entraîne pas l'annulation de celle-ci et ne constitue donc pas un vice caché.

### Protection des sous-traitants et nature juridique des travaux de démolition

(Cass. Civ III : 24.9.14)

La loi du 31 décembre 1975 instaure une protection des sous-traitants. Notamment, elle impose au maître de l'ouvrage qui a connaissance de la présence sur le chantier d'un sous-traitant qui ne lui a pas été présenté et qu'il n'a pas agréé, de mettre en demeure l'entrepreneur principal de respecter ses obligations (c'est-à-dire recueillir l'acceptation du sous-traitant par le maître d'ouvrage et faire agréer ses conditions de paiement). À défaut, le maître d'ouvrage engage sa responsabilité à l'égard du sous-traitant (loi du 31.12.75 : art. 14-1). La Cour de cassation a précisé le champ d'application de cette réglementation, dont le texte vise les « travaux de bâtiment ». Selon la Cour, les « travaux de démolition » sous-traités dans le cadre de la construction d'immeubles ont la nature juridique de « travaux de bâtiment ». En conséquence, le sous-traitant intervenant dans le cadre de travaux de démolition bénéficie de la protection.

### CCMI : sanction du défaut d'information sur les travaux réservés au maître de l'ouvrage

(Cass. Civ III : 9.7.14)

La réglementation du Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) impose un formalisme précis,

## Moment de mise en œuvre de la garantie d'achèvement

(Cass. Civ III : 26.11.14)

Dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, le garant d'achèvement est tenu de mettre en œuvre sa garantie dès qu'il a connaissance de la défaillance du vendeur. À défaut, sa responsabilité est susceptible d'être engagée. En l'espèce, le garant n'avait pas répondu aux

courriers qui lui étaient adressés par le notaire, n'avait entrepris aucune démarche pour tenter de mettre en œuvre la garantie d'achèvement et avait délibérément laissé périmer le permis de construire. En conséquence, les juges ont retenu la faute du garant pour n'avoir pas mis en œuvre la garantie d'achèvement « quand il pouvait et devait le faire » et l'ont condamné au paiement de dommages et intérêts.



## Assurance construction / Assurance habitation

### Résiliation à tout moment de certains contrats d'assurance

(décret n° 2014-1685 du 29.12.14 : JO du 31.12.14)

La loi du 17 mars 2014 relative à la consommation ([cf. Analyse des principales dispositions en lien avec le logement « Loi relative à la consommation \(loi du 17.3.14 : JO du 18.3.14\) », mai 2014](#)) a posé le principe d'un droit de résilier à tout moment certains contrats d'assurance (Code des assurances : L.113-15-2). Auparavant, l'assuré personne physique ne pouvait dénoncer un contrat d'assurance tacitement reconductible que dans un délai de 20 jours à compter de l'envoi de l'avis d'échéance annuelle. Le présent décret, pris en application de cette loi, définit le champ d'application de ce droit à résiliation ; il s'agit notamment des contrats d'assurance multirisque habitation. En outre, le décret précise les modalités de la résiliation. Notamment, il oblige l'assureur à communiquer à l'assuré, dès réception de la demande de résiliation, un avis l'informant de la date de prise d'effet de la résiliation.

### Garantie décennale : système de climatisation par pompe à chaleur et qualification d'ouvrage

(Cass. Civ III : 24.9.14)

Une présomption de responsabilité des constructeurs, envers le maître de l'ouvrage ou ses acquéreurs successifs, est prévue par l'article 1792 du Code civil en cas de dommages, qui compromettent la solidité d'un ouvrage ou qui le rendent impropre à sa destination. Cette présomption de responsabilité s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement mais seulement lorsqu'ils sont indissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. L'installation d'un système de climatisation par pompe à chaleur immergée au fond d'un puits en contact avec la nappe phréatique dans la cave d'un immeuble a été qualifiée par la Cour de cassation comme un ouvrage, dont l'impropriété à la destination s'apprécie indépendamment de l'immeuble dans son ensemble. La responsabilité du professionnel pouvait être engagée sans avoir à prouver que l'impropriété concernait l'ensemble de l'ouvrage desservi, c'est-à-dire l'immeuble de commerces et bureaux nécessitant un rafraîchissement de l'air ambiant.



## Copropriété

### Bâtiments neufs en copropriété : réglementation relative aux installations de recharge de véhicules électriques et au stationnement sécurisé des vélos

(décret n° 2014-1302 et arrêté du 30.10.14 : JO du 1.11.14)

Le présent décret modifie la réglementation relative aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos. Cette réglementation concerne notamment les bâtiments neufs à usage principal d'habitation composés de deux logements minimum.

L'obligation de disposer d'un local technique électrique dédié aux infrastructures de charge de véhicules

électriques est tout d'abord supprimée (CCH : R.111-14-2 et R.111-14-3). S'agissant des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos, ils peuvent désormais être réalisés à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'ils soient couverts, clos et situés sur la même unité foncière. Enfin, lorsque ces bâtiments comprennent un parc de stationnement bâti clos et couvert, l'entrée en vigueur des dispositions permettant au locataire ou occupant du logement d'équiper sa place de parking d'une borne de recharge a été avancée au 1<sup>er</sup> octobre 2014 (au lieu du 1<sup>er</sup> janvier 2015). Ces bornes de recharge des véhicules électriques ou hybrides sont équipées d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

## Entrée en vigueur des nouvelles obligations d'ouverture d'un compte séparé

(Rép. Min n° 24589 : JO AN du 28.10.14)

Cette réponse ministérielle fait le point sur l'entrée en vigueur des nouvelles obligations d'ouverture d'un compte séparé prévues par la loi ALUR du 24 mars 2014.

La loi prévoit, en effet, l'ouverture systématique d'un compte séparé, sans possibilité d'y déroger par une décision d'assemblée générale (loi du 24.3.14 : art. 55 I 3° f). Seules les copropriétés de moins de quinze lots dont la gestion est assurée par un syndic professionnel peuvent conserver le même compte bancaire que leur syndic.

Cette mesure entre en vigueur dans le délai d'un an à compter de la promulgation de la loi, soit le 24 mars 2015 (loi du 24.3.14 : art. 55 III). La réponse ministérielle précise qu'elle s'applique aux mandats conclus à partir de cette date, et, pour les mandats en cours, à la date de leur renouvellement dès lors que ce renouvellement est postérieur au 24 mars 2015.

## Prescription de l'action en démolition d'un ouvrage irrégulièrement réalisé sur une partie commune

(Cass. Civ III : 24.9.14)

Avant de réaliser des travaux sur une partie commune, même à jouissance privative, tout copropriétaire doit obtenir l'autorisation des autres copropriétaires réunis en assemblée générale (loi du 10.7.65 : art. 25 b). À défaut, la copropriété peut demander la remise en état des lieux pendant dix ans (loi du 10.7.65 : art. 42). En l'espèce, des copropriétaires avaient remplacé une véranda, installée depuis 15 ans, par un nouvel ouvrage, sans qu'aucune autorisation de l'assemblée générale n'ait jamais été obtenue. Le syndicat des copropriétaires a alors saisi les tribunaux pour obtenir la démolition de la nouvelle véranda et la remise en l'état d'origine des lieux.

Les copropriétaires concernés invoquaient la tardiveté de cette action du fait de l'ancienneté de la construction d'origine.

La Cour d'appel et la Cour de cassation rejettent cet argument et font droit à la demande en démolition du syndicat. En effet, bien que son action soit prescrite au titre la première construction, elle ne l'était pas pour la seconde, qui avait moins de dix ans. Le délai d'action de dix ans du syndicat court donc à compter de la nouvelle construction, cette dernière ne bénéficiant pas de la prescription acquisitive applicable à l'ancienne construction.

## Changement d'usage d'un lot et répartition des charges de copropriété

(Cass. Civ III : 1.10.14)

Lorsqu'un copropriétaire change l'usage de son lot (en habitation, professionnel ou commercial), l'assemblée générale peut décider de modifier la répartition des charges à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires - loi du 10.7.65 : art. 25 f).

En l'espèce, un copropriétaire, qui avait transformé son appartement en cabinet médical, a assigné le syndicat pour obtenir la nullité de la décision d'assemblée générale ayant augmenté sa participation aux charges d'ascenseurs.

Alors que la Cour d'appel avait fait droit à cette demande au motif que le changement d'usage était prévu par le règlement de copropriété et qu'il n'était donc pas possible de voter une modification de charges, la Cour de cassation rejette cet argument.

L'assemblée générale pouvait ainsi décider de modifier les charges pour tenir compte de la hausse d'utilisation des équipements, peu importe que l'activité soit autorisée par le règlement de copropriété.

## Pose d'un portail automatique : répartition des charges en fonction de l'utilité

(Cass. Civ III : 23.9.14)

Les charges liées à l'installation et à l'entretien d'un nouvel équipement commun à la copropriété (ascenseur ou portail par exemple) doivent être réparties en fonction de l'utilité procurée à chacun des copropriétaires (loi du 10.7.65 : art. 10 al. 1<sup>er</sup>).

En l'espèce, un portail automatique avait été posé à l'entrée d'un garage souterrain et l'assemblée générale avait décidé de répartir les charges liées à ce nouvel équipement en fonction de la quote-part de parties communes. Certains copropriétaires, qui considéraient que cette répartition n'était pas conforme au critère de l'utilité, ont saisi le tribunal afin d'obtenir l'annulation de la décision d'assemblée générale.

La Cour d'appel et la Cour de cassation rejettent leur demande. Les charges d'installation et d'entretien du portail pouvaient être réparties en fonction de la quote-part de parties communes dans la mesure où cet équipement présentait, de manière objective, la même utilité pour tous les copropriétaires.

## Conditions d'utilisation de la passerelle de majorité et examen de questions mises à l'ordre du jour

(Cass. Civ III : 5.11.14)

Dans cette affaire antérieure à la loi ALUR, la Cour de cassation s'est prononcée sur les conditions d'utilisation de la passerelle de majorité (loi du 10.7.65 : art. 25-1). Pour mémoire, ce dispositif permet à l'assemblée générale de procéder à un second vote sur une même question lorsque le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Dans ce cas, la décision est adoptée si elle recueille la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents et représentés - loi du 10.7.65 : art. 24).

En l'espèce, des copropriétaires ont assigné le syndicat pour obtenir l'annulation d'une assemblée générale qui avait notamment procédé à la désignation d'un syndic. Pour pouvoir utiliser la passerelle de majorité, les copropriétaires doivent se prononcer préalablement sur chacune des candidatures proposées.

Ainsi, l'assemblée générale, au cours de laquelle sont soumises plusieurs candidatures de syndic, doit procéder à un vote sur chacune des propositions, avant le second scrutin à la majorité simple.

Il est également jugé que l'assemblée générale peut prendre des décisions valides uniquement sur les questions inscrites à l'ordre du jour pour lesquelles un vote est prévu. En l'espèce, un copropriétaire avait mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale sa demande portant sur l'envoi des copies des contrats de gardiens, et avait précisé qu'aucun vote n'était nécessaire. Il n'y avait donc pas lieu de voter sur ce point.

### Validité d'un pouvoir envoyé par voie électronique

(Cass. Civ III : 9.9.14)

Un copropriétaire peut valablement adresser par voie électronique un pouvoir pour se faire représenter à l'assemblée générale. En l'espèce, un copropriétaire ne pouvant assister à l'assemblée se tenant le lendemain avait adressé son pouvoir au syndic par mail. La Cour admet la régularité de ce pouvoir.

Pour mémoire, dans le cadre de la dématérialisation des documents de la copropriété et pour en simplifier l'accès, les syndics professionnels doivent, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, proposer un accès en ligne sécurisé aux documents de la copropriété pour les propriétaires et le conseil syndical (sauf vote contraire à la majorité absolue - loi du 10.7.65 : art. 25) avec un accès différencié pour chacun d'eux selon la nature des documents.



## Qualité de l'habitat

### Termites : délimitation des zones de protection contre l'action des termites

(décret n° 2014-1427 du 27.11.14 : JO du 30.11.14)

Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007, les constructions neuves doivent être conçues et construites de façon à résister à l'action des termites et autres insectes xylophages (CCH : R.112-2 créé par décret du 26.5.06). En outre, dans certaines zones, les bâtiments neufs doivent être protégés contre l'action des termites : à cet effet, une barrière de protection entre le sol et le bâtiment, ou un dispositif de construction dont l'état est contrôlable, doit être mis en place (CCH : R.112-3). Le présent décret permet au préfet de circonscrire le périmètre de cette obligation de protection contre les termites. Auparavant, le préfet pouvait en décider l'application ou non uniquement sur l'ensemble du département. Par ailleurs, le texte dispense le préfet de l'obligation de publier dans la presse locale l'arrêté délimitant ces zones.

### Certificats d'économies d'énergie : troisième période 2015-2017

(arrêté du 11.12.14 : JO du 23.12.14 ; décret n° 2014-1557 et arrêté du 22.12.14 : JO du 24.12.14 et décret n° 2014-1668 et arrêté du 29.12.14 : JO du 31.12.14)

Le dispositif des certificats d'économies d'énergie repose sur une obligation de réalisation d'économies d'énergie imposée aux fournisseurs d'énergie. Un objectif triennal est défini et réparti entre les opérateurs en fonction de leurs volumes de ventes. En fin de période, les vendeurs d'énergie doivent justifier de l'accomplissement de leurs obligations par la détention d'un montant de certificats équivalent à ces obligations. La troisième période a démarré le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et nécessitait des textes réglementaires. Après la publication de l'arrêté du 4 septembre 2014 fixant la composition d'une demande de Certificats d'économies d'énergie (CEE) et les documents

à conserver par le demandeur (cf. [Habitat Actualité n° 141](#)), les textes indispensables à la mise en œuvre de la troisième période des CEE sont publiés.

Un arrêté du 11 décembre 2014 valide les programmes de réduction de la consommation énergétique des ménages les plus défavorisés dans le cadre du dispositif CEE. Il porte sur les programmes « Habiter Mieux » et « Toits d'abord ».

Le décret du 22 décembre 2014 modifiant le décret du 29 décembre 2010 fixe les conditions et modalités de délivrance des CEE pour la troisième période, simplifie les règles relatives aux contrôles et instaure un système déclaratif dans lequel les pièces constitutives d'une demande de certificat sont établies avant le dépôt du dossier et sont archivées par le demandeur.

L'arrêté de la même date définit les opérations standardisées d'économies d'énergie en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2015 : il prévoit 89 fiches d'opérations et abroge celles en vigueur pour la deuxième période. Ces fiches déterminent un forfait d'économies d'énergie correspondant, ainsi que les différentes parties de l'attestation sur l'honneur définie par l'annexe 7 de l'arrêté du 4 septembre 2014.

Le décret 29 décembre 2014 définit le seuil des ventes pour chaque type d'énergie entre les fournisseurs d'énergie pour la période et organise les modalités de répartition de l'objectif national (700 TWh d'énergie finale cumulée actualisés, soit une multiplication par deux de l'ambition de la deuxième période). Le texte précise également les modalités de délégation totale ou partielle de cette obligation à un tiers. Les modalités de déclaration des ventes et de notification individuelle des obligations en fin de période ou en cas de cessation d'activité en cours de période sont précisées. Enfin, il fixe le niveau de la pénalité financière pour les fournisseurs

d'énergie ne remplissant pas leurs obligations dans le délai imparti.

L'arrêté de la même date fixe les modalités d'application de l'obligation de réaliser des CEE : la définition des ventes qui entrent dans l'assiette de l'obligation pour les énergies hors carburants automobiles, la détermination forfaitaire de la part des ventes de fioul aux ménages et aux entreprises du secteur tertiaire pour les ventes de fioul domestique, le coefficient d'actualisation des économies d'énergie...

### Ascenseurs : mise en conformité règlementaire

(arrêté du 10.12.14 : JO du 13.12.14)

Suite à la suppression de l'obligation d'installer un dispositif de protection contre la vitesse excessive en montée des ascenseurs électriques à adhérence (décret du 21.10.14), la modification de l'arrêté du 18 novembre 2004 était nécessaire pour être conforme à la nouvelle réglementation. Ce texte supprime donc, dans cet arrêté, l'obligation de travaux pour les ascenseurs électriques.

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

### Bruits de voisinage : pompes à chaleur et climatiseurs

(Rép. Min n° 11177 : JO Sénat du 30.10.14)

En matière de nuisances sonores, le Code de la santé publique définit les bruits de comportement (R.1334-31) et les bruits d'activités professionnelles et apparentés (R.1334-32). Les pompes à chaleur, climatiseurs, pompes de piscine et autres installations détenues par les particuliers relèvent des bruits de comportement. Pour les nuisances entre particuliers, celles-ci sont constituées dès lors qu'elles revêtent un caractère manifeste : en effet « aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme... ». Il n'est pas nécessaire de procéder à une mesure acoustique. Le maire n'est donc pas fondé à réglementer par arrêté le seuil des bruits de comportement mais doit constater au cas par cas les troubles sonores dont pourraient se plaindre ses administrés. Si les démarches amiables entre voisins n'ont pas porté leurs fruits, le maire est compétent pour répondre aux plaintes relatives aux bruits de voisinage, en vertu de ses pouvoirs de police générale (Code général des collectivités territoriales : L.2212-2) et faire constater l'infraction par les agents de la force publique ou par des agents municipaux. Ainsi, le maire est seulement fondé à limiter à certains jours et à certaines heures l'usage des tondeuses à gazon dès lors qu'une telle décision ne revêt pas un caractère général et absolu (CE : 2.7.97, Cne de Villiers-Adam).



## Urbanisme

### Actualisation de la partie législative du Code de l'expropriation

(ordonnance n° 2014-1345 du 6.11.14 : JO du 11.11.14)

L'ordonnance prise sur le fondement de l'article 5 de la loi du 12 novembre 2013 habilitant le Gouvernement à simplifier les relations entre l'administration et les citoyens actualise, à compter du 1<sup>er</sup> janvier prochain, le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, cette matière ayant connu, depuis sa codification en 1977, d'importantes évolutions. L'actualisation a été faite à droit constant à deux exceptions près : la compétence en appel en matière d'indemnisation est donnée à la Cour d'appel de droit commun et le Code de l'expropriation est étendu à Mayotte.

Ainsi, l'ordonnance :

- inclut dans le Code des dispositions de nature législative qui n'ont pas été codifiées ;
- améliore le plan du Code et donne compétence en appel à la juridiction de droit commun ;
- apporte les modifications nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes et la cohérence rédactionnelle des textes ;
- harmonise l'état du droit, remédie aux éventuelles erreurs et abroge les dispositions devenues sans objet.

### Prolongation temporaire de la durée de validité des autorisations d'urbanisme

(décret n° 2014-1661 du 29.12.14 : JO du 30.12.14)

La durée de validité des permis de construire, d'aménager ou de démolir et des décisions de non-opposition à une déclaration préalable intervenus au plus tard le 31 décembre 2015 est portée de deux à trois ans. Conformément au deuxième alinéa de l'article R.424-17 du Code de l'urbanisme, lorsque les travaux sont interrompus, ce délai peut être prorogé d'un an. Cette prolongation temporaire de la durée de validité est applicable aux autorisations d'urbanisme en cours de validité au 30 décembre 2014. Une disposition similaire avait déjà été prise pour les autorisations d'urbanisme délivrées jusqu'au 31 décembre 2010 (décret du 19.12.08).

### Permis de construire et d'aménager : utilisation de certains matériaux

(décret n° 2014-1414 du 27.11.14 : JO du 29.11.14)

La loi prévoit que, nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions prévues notamment par les Plans locaux d'urbanisme (PLU), un permis de construire ou d'aménager ne peut s'opposer à l'utilisation

de certains matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants, sauf dans certains secteurs sauvegardés ou délimités par les collectivités territoriales. Les autorisations d'urbanisme ne peuvent ainsi s'opposer à l'utilisation d'équipements qui favorisent la performance environnementale des constructions, notamment lorsqu'ils sont renouvelables ou qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre. Le présent décret clarifie la liste des équipements éligibles, et retire les portes, portes-fenêtres et volets isolants qui n'avaient pas à y figurer, les PLU n'en restreignant pas l'usage.

### Taxe d'aménagement : actualisation des valeurs forfaitaires pour 2015

(arrêté du 24.10.14 : JO du 11.11.14)

Les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, donnent lieu au paiement d'une Taxe d'aménagement (TA) dès lors qu'elles nécessitent une autorisation d'urbanisme (CU : L.331-6). Le calcul de la TA s'opère en multipliant la surface taxable de la construction par la valeur forfaitaire et le taux défini par la commune, le département voire par la région (uniquement en Île-de-France). Ces valeurs forfaitaires sont révisées au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année par arrêté en fonction du dernier indice du coût de la construction. Pour 2015, les valeurs actualisées sont de 705 € hors Île-de-France (712 € en 2014) et de 799 € en Île-de-France (807 € en 2014).

### Participation pour non-réalisation d'aires de stationnement et travaux d'aménagement

(CE : 22.9.14)

Dès lors que la règle du Plan d'occupation des sols (POS) relative aux aires de stationnement ne contient aucune disposition expresse relative à la modification d'un immeuble sans extension de surface, aucune participation ne peut être exigée à l'occasion de travaux d'aménagement. Le Conseil d'État considère qu'une participation relative à la non-réalisation d'aires de stationnement ne peut être exigée à l'occasion d'une opération de rénovation qui, tout en rendant habitable une partie substantielle du bâtiment et, par suite, en accroissant son nombre d'occupants potentiels, n'impliquait, par elle-même, aucune augmentation de sa surface de plancher hors œuvre nette.

### Déficit de logements sociaux : préemption dans les communes carencées

(CE : 28.11.14)

La loi MOLLE du 25 mars 2009 a ouvert au préfet l'exercice du droit de préemption urbain dans les communes frappées d'un arrêté de carence pour déficit de logements sociaux (CCH : L.210-1). Selon le Conseil d'État, ce transfert de l'exercice du droit de préemption peut concerner des communes qui ont fait l'objet d'un

arrêté de carence avant la date de publication de la loi MOLLE soit avant le 28 mars 2009. Pour justifier cette solution, le Conseil rappelle que la loi nouvelle s'applique immédiatement aux situations en cours, sous réserve des situations juridiquement constituées à la date de son entrée en vigueur. Or, les communes faisant déjà l'objet d'un arrêté de carence à la date de la publication de la loi Molle ne peuvent être regardées comme placée, de ce seul fait, dans une telle situation.

### Modalités de modifications d'un cahier des charges non approuvé depuis la loi ALUR

(Rép. Min n° 56400 : JO AN du 16.9.14)

La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié l'article L.442-10 du Code de l'urbanisme, afin que l'autorité compétente au titre de l'Application du droit des sols (ADS) puisse prononcer la modification des clauses de nature réglementaire des cahiers des charges de lotissement non approuvés, à la demande d'un ou de plusieurs propriétaires de lot et avec l'accord d'une majorité qualifiée de l'ensemble d'entre eux. Les cahiers des charges de lotissement non approuvés constituent des documents de nature contractuelle. Leur valeur juridique se limite donc à l'organisation des rapports entre les colotis, au sein du périmètre du lotissement. Cependant, certains cahiers des charges de lotissement non approuvés par l'autorité administrative comportent des stipulations édictant des règles de portée générale, complétant les règles du document d'urbanisme ou plus généralement, relevant de dispositions d'urbanisme (CU : L.421-6). Ces clauses de nature réglementaire, relatives notamment aux prospects, à la hauteur, à l'emprise au sol ou au stationnement, peuvent s'opposer à la densification du lotissement, le cas échéant par subdivision de lot. En effet, si ces clauses ne sont pas opposables aux demandes de permis de construire déposées sur les lots, il n'en demeure pas moins que les autorisations d'urbanisme restent délivrées sous réserve du droit des tiers, au nombre desquels figurent les colotis. Pour ces raisons, un ou plusieurs colotis peuvent désormais prendre l'initiative d'une modification de clauses de nature réglementaire de cahiers des charges de lotissement non approuvés. L'autorité compétente ne doit pas faire droit à cette demande de modification, si elle est incompatible avec la réglementation d'urbanisme applicable. L'autorité compétente peut également s'opposer à la modification du document, pour des motifs d'intérêt général (CE : 26.6.87) ou au regard de circonstances de fait (CAA Marseille : 5.6.09). La modification ne peut pas également avoir pour seul but la régularisation d'une construction irrégulière.

### Conséquences pénales de la péremption d'un permis de construire

(Rép. Min. n° 62840 : JO AN du 16.9.14)

En application de l'article R.424-17 du Code de l'urbanisme, un permis de construire est périmé dans deux cas : si les



travaux autorisés ne sont pas entrepris dans un délai de deux ans, à compter de la notification de l'autorisation d'urbanisme ou de son acquisition tacite, ou si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à un an. La question posée au ministre en charge du Logement était de savoir comment une commune peut contraindre le bénéficiaire d'un permis de construire à terminer son chantier abandonné depuis plus de dix ans s'il porte atteinte à l'environnement et à la cohérence de l'urbanisme communal. En cas de péremption du permis de construire, les travaux déjà exécutés avant l'abandon du chantier peuvent être constitutifs d'une infraction pénale devant être constatée par l'établissement d'un procès-verbal (CU : L.480-1). En effet, ces travaux sont réputés non conformes à l'autorisation d'urbanisme délivrée. Par conséquent, ces travaux ont été exécutés en méconnaissance des prescriptions imposées (CU : L.480-4). En cas de condamnation, le juge peut assortir sa décision d'une obligation de rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

### Taxe d'aménagement : exonération facultative pour les constructions bénéficiant du taux réduit de TVA (hors PLAI)

(Rép.Min n° 60412 : JO AN du 23.9.14)

La réponse ministérielle revient sur la possibilité offerte aux communes, Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), conseil de la métropole de Lyon, conseils généraux voire au conseil régional de la région d'Île-de-France, bénéficiaires de la Taxe d'aménagement (TA), de délibérer en vue d'exonérer totalement ou partiellement les constructions de locaux d'habitation qui bénéficient du taux réduit de 5,5 % et qui ne sont pas bénéficiaires d'un PLAI (lesquelles étant exonérées de plein droit de la taxe d'aménagement par le Code de l'urbanisme : L.331-7).

Il est rappelé qu'en la matière, la délibération d'exonération vaut pour l'ensemble des logements visés

par l'article 278 sexies du Code général des impôts et qu'elle ne peut décider d'en privilégier ou d'en exclure certains, notamment en fonction du type de prêt. Ainsi, les logements financés par un Prêt locatif à usage social (PLUS), un Prêt locatif social (PLS), un Prêt social de location-accession (PSLA) mais aussi les opérations d'accession sociale en zone ANRU ou dans les 1 300 quartiers prioritaires de la politique de la ville peuvent bénéficier, selon les termes de la délibération, d'une exonération totale ou partielle de TA.

### Rétractation possible du vendeur jusqu'à la réception de la notification de la préemption

(Cass. Civ III : 17.9.14)

Le droit de préemption urbain permet à une commune ou un EPCI d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies, les biens immobiliers mis en vente. Il peut être exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement, ayant notamment pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain ou encore de constituer des réserves foncières. Pour la mise en œuvre de ce droit de préemption, dans les zones concernées, la réglementation impose à tout vendeur de procéder à une déclaration préalable à la mairie de la commune où se trouve le bien (CU : L.213-2). La Cour de cassation a précisé le régime applicable à cette Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) : elle constitue une simple offre de vente qui peut être rétractée unilatéralement par le propriétaire jusqu'à l'acceptation par le titulaire du droit de préemption. La vente devient parfaite, non pas à la date à laquelle l'autorité titulaire du droit de préemption adresse au déclarant sa lettre de notification de la décision de préemption, mais à la date où le déclarant reçoit cette notification.



## Collectivités locales

### Loi relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral

(loi n° 2015-29 du 16.1.15 : JO du 17.1.15)

Adoptée définitivement par l'Assemblée nationale le 17 décembre 2014, la loi prévoit que la France métropolitaine est composée, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, de 13 régions. Sept régions résultent du regroupement de plusieurs régions : Alsace, Lorraine et Champagne-Ardenne ; Nord-Pas-de-Calais et Picardie ; Bourgogne et Franche-Comté ; Haute-Normandie et Basse-Normandie ; Rhône-Alpes et Auvergne ; Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon ; Aquitaine, Limousin et

Poitou-Charentes. Six régions sont inchangées : Bretagne, Corse, Île-de-France, Centre, Pays de la Loire, Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Lorsqu'une région est constituée par regroupement de plusieurs régions, son nom provisoire est constitué de la juxtaposition, dans l'ordre alphabétique, des noms des régions regroupées, à l'exception de la région constituée du regroupement de la Basse-Normandie et de la Haute-Normandie, qui est dénommée « Normandie » ; le chef-lieu provisoire de la région est fixé par décret pris avant le 31 décembre 2015.

Le nom et le chef-lieu définitifs sont fixés par décret en Conseil d'État pris avant le 1<sup>er</sup> octobre 2016, après avis du conseil régional de la région constituée. Strasbourg est le chef-lieu de sa région dès le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

### Comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement

(décret n° 2014-1369 du 14.11.14 : JO du 16.11.14)

Les compétences, la composition et le fonctionnement des Comités régionaux de l'habitat (CRH) en métropole et des Conseils départementaux de l'habitat (CDH) dans les départements d'outre-mer sont fixés par le décret du 14 novembre 2014. L'objectif est d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat et de l'hébergement, par l'élargissement du champ de compétence de ces instances au domaine de l'hébergement. Ainsi, elles sont transformées respectivement en Comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) et en Conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement (CDHH), en intégrant parmi leurs membres, un collège de représentants d'organismes intervenant dans le domaine de l'accueil, du soutien, de l'hébergement, de l'accompagnement, de l'insertion ou de la défense des personnes en situation d'exclusion.

Ce décret prévoit des dispositions spécifiques au CRHH francilien. Ce dernier est coprésidé par le préfet de région et le président du conseil régional qui nomment, par arrêté conjoint, les membres pour une période de six ans renouvelable. En attendant la mise en place de l'organe délibérant de la métropole du Grand Paris, des dispositions transitoires sont prévues pour le collège des représentants de ladite métropole.

Le décret précise également la composition de la commission spécialisée chargée d'assurer la coordination et l'évaluation, notamment à mi-parcours, des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Présidée par le préfet de région, cette commission comprend, de droit, les préfets de département, le président du conseil régional (en Corse, le président du conseil exécutif) et les présidents des conseils généraux. Les autres membres sont désignés par le préfet de région.

Le décret actualise la liste des avis à émettre par les CRHH et les CDHH. Ces instances peuvent, en outre, être consultées notamment sur les rapports annuels d'activité des fonds de solidarité pour le logement et sur les demandes d'agrément des observatoires des loyers. Ainsi, le 12 décembre 2014, le comité francilien a donné un avis favorable à la demande d'agrément de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, en vue de la mise en place du dispositif d'encadrement. Dix jours plus tard, cet agrément a été attribué par un arrêté du ministère en charge du Logement.

### Politique de la ville

#### ■ Liste des 1 500 quartiers prioritaires de la politique de la ville

(décrets n° 2014-1750 et n° 2014-1751 du 30.12.14 : JO du 31.12.14)

À l'issue d'une procédure de consultation des maires et présidents d'intercommunalités destinée à fixer les contours définitifs des 1 500 nouveaux quartiers prioritaires de politique de la ville annoncés en juin 2014 (cf. [Habitat Actualité n° 139](#)), et selon les modalités du décret du 3 juillet 2014 et, pour les DOM, du décret du 22 décembre 2014, les décrets fixant leur liste définitive, ainsi que leur périmètre, ont été publiés. Ces périmètres viennent se substituer aux Zones urbaines sensibles (Zus) et aux quartiers en Contrat urbain de cohésion sociale (Cucs) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

L'un des décrets concerne les départements métropolitains (1 300 quartiers), l'autre, les départements d'outre-mer, Saint-Martin et la Polynésie française (200 quartiers). Une [carte interactive](#) permet de visualiser les quartiers en même temps que d'autres informations issues de Geoportail.

#### ■ Liste des 200 quartiers bénéficiaires du Programme national de renouvellement urbain (PNRU)

Parmi les 1 500 quartiers prioritaires, le conseil d'administration de l'ANRU a approuvé, le 15 décembre 2014, la liste des 200 quartiers éligibles au nouveau PNRU 2014-2024 (178 en métropole, 22 en outre-mer), dont la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine fixe les objectifs et les moyens. Ces 200 quartiers d'intérêt national, qui présentent les « dysfonctionnements urbains les plus importants » et représentent 2 millions d'habitants, sont appelés à bénéficier de 83 % des 5 Md€ du PNRU (arrêté à paraître).

Quelques 200 quartiers d'intérêt régional, identifiés dans le cadre des négociations des contrats de plan État-Régions devraient bénéficier quant à eux de 17 % des crédits du PNRU.

*En savoir plus : consulter la liste des 200 quartiers d'intérêt national dans le dossier de presse du ministère de la Ville, de la Jeunesse et des Sports*

#### ■ Contrat de ville de nouvelle génération : proposition d'architecture

Les principes structurants des nouveaux contrats de villes sont les suivants : l'intégration des dimensions sociale, urbaine et économique dans un contrat unique ; le pilotage à l'échelle intercommunale du contrat et la mobilisation de l'ensemble des partenaires concernés ; la mobilisation prioritaire des dispositifs de droit commun et la co-construction avec les habitants. Afin d'assurer la traduction de ces principes, le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET) propose une trame en cinq chapitres.

Après une première partie consacrée à la présentation du territoire et à l'état des lieux de la politique de la ville à l'échelle de l'EPCI, une deuxième partie est consacrée à l'organisation - modalités de pilotage, ingénierie, participation des habitants -. La troisième partie est dédiée à la définition du cadre stratégique, depuis le diagnostic participatif établi selon les trois piliers (urbain, social, économique), jusqu'aux orientations stratégiques et à la définition du quartier vécu. Les deux parties suivantes sont quant à elles consacrées aux objectifs opérationnels et à leur mise en œuvre ainsi qu'au suivi et à l'évaluation.

*En savoir plus : lire le document*

### Expérimentation pour la revitalisation des centres bourgs

Enjeu majeur pour l'égalité des territoires, la revitalisation de centres-bourgs dans les zones rurales ou périurbaines de métropole et d'outre-mer a donné lieu au lancement d'une expérimentation visant, sous forme d'un appel à candidature auprès des communes et intercommunalités (cf. [Habitat Actualité n° 139](#)). Dans le cadre de cette

expérimentation, quelques 300 centre-bourgs ont été identifiés comme étant éligibles à ce programme.

54 communes lauréates vont bénéficier d'un soutien de l'État dans le cadre d'une enveloppe dédiée de 40 M€, l'objectif étant de leur permettre de « réaliser un projet de revitalisation en créant une offre de logements, de commerces, d'équipement et de services adaptés aux besoins des habitants et ainsi de limiter l'étalement urbain ». Elles bénéficieront également de l'expertise de l'Anah et d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réhabilitation de l'habitat privé. L'agence interviendra notamment pour assurer le maintien à domicile des ménages à faibles ressources dans les conditions d'habitat adaptées à leurs besoins ainsi qu'à la restructuration et à la requalification du bâti ancien dégradé.

*En savoir plus : consulter l'appel à manifestation*

### ADIL Département du Rhône Métropole de Lyon

(ordonnance n° 2014-1543 du 19.12.14 : JO du 20.12.14)

Dans le cadre de l'ordonnance du 19 décembre 2014, l'ADIL du Rhône est également compétente sur le territoire de la métropole de Lyon.



## Droit général

### Droit des usagers de saisir l'administration par voie électronique et communication des avis préalable

(ordonnances n° 2014-1330 et n° 2014-1328 du 6.11.14 : JO 7.11.14)

Afin d'accélérer l'effort de simplification en faveur des particuliers, après la mise en œuvre du principe « silence vaut acceptation », ces deux ordonnances, prises sur le fondement la loi du 12 novembre 2013 habilitant le Gouvernement à simplifier les relations entre l'administration et les citoyens, visent la modernisation de l'administration par la création de droits nouveaux au bénéfice des usagers.

À compter du 7 novembre 2015 pour l'État et du 7 novembre 2016 pour les collectivités locales, tout usager pourra saisir l'administration par voie électronique et lui répondre dans les mêmes conditions. Sous réserve de s'identifier, l'usager pourra adresser une demande, une déclaration, un document ou une information à l'adresse de messagerie définie. Cette modalité sera exclue, pour certaines démarches définies par décret, pour des motifs d'ordre public, de défense et de sécurité. Les usagers pourront également saisir et échanger avec l'administration par lettre recommandée électronique. Il s'agit d'une modification de l'ordonnance du 8 décembre 2005 relative aux échanges électroniques entre les usagers et les autorités administratives.

La seconde ordonnance prévoit que certains avis préalables à des décisions administratives sont communicables dès leur envoi à l'autorité décisionnaire, sans attendre l'édition de la décision. Ces avis sont communicables sous réserve de ne pas être couverts par un secret protégé par la loi. L'effet de cette ordonnance, en modifiant l'article 2 de la loi du 17 juillet 1978, est d'anticiper la communicabilité des avis préalables. Tout demandeur pourra obtenir communication des avis préalables à une décision administrative avant son adoption afin de pouvoir modifier son dossier le cas échéant et éviter de réitérer la procédure.

### Principe du « silence vaut acceptation » et précisions pratiques

(circulaire du 12.11.14)

La règle de principe selon laquelle le silence gardé par l'administration sur une demande vaut acceptation est entrée en vigueur pour l'État et ses établissements publics le 12 novembre 2014 (cf. [Habitat Actualité n° 141](#)). Pour les procédures soumises au délai de droit commun de deux mois, les premières décisions implicites d'acceptation sont intervenues depuis le 12 janvier 2015. L'administration n'est pas dispensée d'un examen particulier de chaque dossier mais doit apporter une réponse dans des délais brefs, à défaut la décision est favorable. La circulaire précise que les règles dégagées par la jurisprudence en matière de décisions implicites, demeurent applicables. En cas de notification au

demandeur, postérieurement à la date de naissance d'une décision implicite, d'une décision expresse de rejet, cette dernière s'analyse comme une décision de retrait soumise aux règles du retrait des actes administratifs (CE : 30.5.07, SCI AGYR n° 288519). Les décisions implicites d'acceptation ne peuvent être retirées que pour illégalité et pendant un délai de deux mois suivant sa naissance, prolongé dans certains cas.

Elle renvoie également à la liste des procédures concernées par ce principe, publiée sur Légifrance.

Les procédures visées sont par exemple l'agrément d'une Association départementale d'information sur le

logement (ADIL), l'autorisation de vente de l'ensemble des lots au locataire avant dix ans dans le cadre de Société civile immobilière d'accession progressive à la propriété (SCIAPP). Ce délai avant la décision implicite peut être plus long (quatre mois dans les cas suivants) pour les procédures définies par décret comme l'agrément d'organismes qui exercent des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, la décision d'aliéner des logements sociaux par un organisme d'Habitations à loyer modéré (HLM) après accord de la commune.

*En savoir plus : consulter le tableau des procédures*

## Propositions, Projets

### Projet de loi pour la croissance et l'activité

Présenté en Conseil des ministres le 10 décembre 2014 et déposé à l'Assemblée nationale le 11 décembre 2014, le projet de loi pour la croissance et l'activité sera débattu au Parlement début 2015 ; certaines mesures intéressent

le logement, notamment en matière d'urbanisme, de location-accession, de logement intermédiaire, de copropriété et de rapports locatifs.

*En savoir plus : lire le projet de loi*

### Les mesures de simplification dans le cadre du Plan de relance de la construction

**Sylvia Pinel**, ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, a présenté le 4 décembre 2014, dans le cadre du Plan de relance de la construction, de nouvelles mesures, notamment concernant les professionnels du bâtiment. Complétant les mesures annoncées les 25 juin et 29 août dernier, ces nouvelles mesures visent à répondre à trois priorités :

#### ■ L'innovation dans la filière du bâtiment

Dès 2015, 70 millions d'euros seront consacrés à trois chantiers majeurs. En premier lieu, un plan de transition numérique du bâtiment visera, sur la base du rapport remis par **Bertrand Delcambre**, ambassadeur du numérique, à favoriser l'évolution technologique du secteur du bâtiment afin de faire baisser les coûts des travaux de construction et d'entretien, d'augmenter la productivité des entreprises et d'améliorer la qualité des projets. Ensuite, un plan de Recherche et Développement pour le traitement de l'amiante dans le bâtiment, défini sur les trois ans à venir, permettra de développer des technologies fiables pour réduire les coûts et délais de détection et de traitement de l'amiante, lors de travaux de rénovation. Enfin, un Programme d'action pour la qualité de la construction et la transition énergétique (PACTE) accompagnera la montée en compétence et la professionnalisation des acteurs du bâtiment.

#### ■ La simplification en matière d'urbanisme et de construction

- S'agissant des mesures relatives à l'urbanisme :
  - le champ d'application des mesures issues de l'ordonnance du 3 octobre 2013 ([cf. Analyse juridique](#)

[n° 2013-23](#)) sera élargi : extension du champ territorial aux communes soumises à l'encadrement de l'évolution des loyers (décret du 20.7.12), extension des dérogations aux règles de distance par rapport aux tiers pour les constructions principalement destinées à l'habitation, et dérogations pour l'agrandissement de la surface de logement pas seulement limitées à la création de nouveaux logements) ;

- l'enquête publique préalable pour les permis de construire et permis d'aménager soumis à étude d'impact sera supprimée et remplacée par une mise à disposition au public ;
- les contraintes en matière de norme de stationnement seront allégées afin d'éviter d'alourdir le coût des projets de construction ;
- des bonus de constructibilité seraient créés dans les zones commerciales permettant notamment d'accueillir des logements ;
- le contentieux de l'urbanisme serait aménagé afin de réduire les délais de traitement des recours (aménagement des pouvoirs du juge administratif qui pourrait rétablir directement l'autorisation d'urbanisme refusée sans qu'un nouveau dépôt de permis soit nécessaire, sécurisation de certains projets de construction en recentrant l'action en démolition).

- S'agissant des mesures relatives à la construction :
  - la dérogation à la RT 2012 pour les logements collectifs sera prolongée de trois ans, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2018 (l'arrêté du 19.12.14 entérine cette mesure) ;
  - en matière de sécurité incendie, les consultations non obligatoires effectuées dans le cadre de l'instruction de certains permis de construire, seraient proscrites.

À noter que la loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 contient certaines mesures citées, notamment celles relatives à l'assouplissement des normes de construction, l'allègement des contraintes en matière de stationnement (cf. § Actualité juridique : Loi).

#### ■ L'accompagnement des acteurs

Pour permettre aux acteurs de la construction d'accéder au marché des techniques innovantes, le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) et les procédures d'évaluation seraient modernisés. Parmi les mesures annoncées, un réseau national d'accompagnement de proximité pour les TPE et les PME serait créé, et un nouveau portail en ligne « bâtépédia » serait créé pour accéder aux services technico-réglementaires et à toute l'actualité thématique de la construction.

Une nouvelle génération de règles pour les PLU et les PLUI serait élaborée, et la partie réglementaire du Code de l'urbanisme serait réécrite au printemps 2015 afin de la moderniser et de la rendre plus lisible. Pour mémoire l'article 176 de la loi ALUR prévoit la réécriture du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme (partie législative).

*En savoir plus :*

*Communiqué de presse : Plan de relance de la construction - Sylvia Pinel présente de nouvelles mesures pour accompagner les professionnels du bâtiment*

*Dossier de presse : Réunion du Comité de pilotage « Objectif relance construction »*

*Annexe : État d'avancement des 50 premières mesures de simplification annoncées en juin 2014*

*Annexe : État d'avancement des mesures de relance annoncées en juin et août 2014*

## Fenêtre sur...

### Les acteurs

#### Association des maires de France

**François Baroin**, sénateur-maire de Troyes (Aube), a été élu, le 26 novembre, au congrès des maires, président de l'AMF, pour un mandat de trois ans.

#### Comité scientifique de l'observation des loyers

(arrêté du 10.11.14 : JO du 14.11.14)

Par arrêté du 10 novembre 2014 de la ministre en charge du Logement, sont nommés membres du comité scientifique de l'observation des loyers :

**Stéphane Grégoir**, président ;

**Stéphane Gallon** ; **Florence Goffette-Nagot** ; **Anne Laferrère** ; **Daniel Wahl**.

#### Conseil national de l'habitat

(arrêté du 11.12.14 : JO du 3.1.15)

Les membres des collèges des professionnels, des usagers et des associations d'insertion et de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement et les personnalités qualifiées ont été renouvelés pour une durée de trois ans.

#### Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

(décret du 22.12.14 : JO du 24.12.14)

Par décret du 22 décembre 2014 du président de la République, **Paul Delduc** a été nommé délégué interministériel au développement durable et commissaire général au développement durable. Il succède à **Jean-Paul Albertini**.

#### UESL-Action Logement

(communiqué de presse du 8.1.15)

Le Conseil d'administration de l'UESL-Action Logement a nommé **Bruno Arbouet**, directeur général. Sa prise de poste interviendra dans le courant du premier trimestre 2015. Il succèdera à **Éric Thuillez**, **Pierre-Yves Thoreau**, secrétaire général, assurant l'interim depuis le 1<sup>er</sup> décembre.

#### Agence nationale pour la rénovation urbaine

(décret du 4.12.14 : JO du 6.12.14)

Par décret du président de la République, **Nicolas Grivel** est nommé directeur général de l'ANRU à compter du 17 décembre 2014. Il succède à **Pierre Sallenave**.

#### Agence nationale de contrôle du logement social

(arrêté du 26.12.14 : JO du 30.12.14)

**Pascal Martin-Gousset** est nommé directeur général de l'ANCOLS par arrêté du 26 décembre 2014 de la ministre en charge du Logement (cf. § Location).

#### Médiateur national du crédit

(décret du 15.1.15 : JO du 16.1.15)

Par décret du 15 janvier du président de la République, **Fabrice PESIN** a été nommé médiateur national du crédit.

## Fondation Abbé Pierre

**Christophe Robert** est délégué général de la Fondation Abbé Pierre depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Il succède à **Patrick Doureligne** qui quittera ses fonctions de délégué général à la mi-avril 2015.

## Groupement d'intérêt public GIP-SNE

(arrêté du 30.12.14 : JO du 17.1.15)

Par arrêté du ministère en charge du Logement, **Denis Feuilloley** est nommé directeur du Groupement d'intérêt public GIP-SNE ([cf. § Location](#)).

# Édition

## Publications ANIL

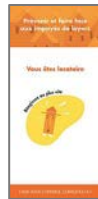


Trois dépliants et une brochure viennent d'être édités par l'ANIL en intégrant notamment les modifications issues de la loi ALUR et des lois de finances du 30 décembre 2014 :

- le CITE : Crédit d'impôt pour la transition

énergétique ;

- les acteurs de la copropriété ;
- le PTZ ;
- impayés de loyer : livret à destination des locataires.



## Anah

Mémento de l'habitat privé 2014, Anah, janvier 2015



« La quatrième édition du Mémento de l'habitat privé propose un état des lieux complet de la situation du parc privé dans l'ensemble du parc de logements en France en 2014 : état du parc, profils des ménages locataires et propriétaires, coûts et difficultés d'accès au logement, dynamique des marchés locaux ».

*En savoir plus : lire le Mémento*

## Hypostat 2014

Fédération hypothécaire européenne, novembre 2014



La Fédération européenne des banques spécialisées dans le financement de l'immobilier mobilise un réseau d'experts nationaux pour fournir, pays par pays, un panorama statistique actualisé du parc de logements, et commenter la conjoncture des marchés de l'immobilier, des crédits à l'habitat et de leur refinancement (en anglais).

*En savoir plus : lire le panorama*

## Atlas : la construction de logements et le parc locatif social dans les territoires

CDC, septembre 2014



Un guide essentiel pour disposer de données de cadrage sur la sociodémographie, le parc de logements et le parc social dans chaque région, chaque département et les principaux EPCI.

*En savoir plus : lire le guide*

## Étude OPEN : campagne 2014 portant sur l'année 2013

Observatoire Permanent de l'amélioration ENergétique du logement (OPEN), ADEME, janvier 2015



Créé en 2006 afin d'évaluer les politiques énergétiques mises en place en matière de rénovation de l'habitat, l'Observatoire Permanent de l'amélioration ENergétique du logement (OPEN) a publié les résultats de sa 7<sup>ème</sup> campagne, portant sur l'année 2013. Ceux-ci montrent notamment qu'avec 265 000 logements du parc privé rénovés et plus économes en énergie en 2013, l'objectif du gouvernement de 500 000 rénovations par an (dont 380 000 de logements privés) à partir de 2017 semble atteignable.

*En savoir plus : lire le rapport*

Date de publication : 20 janvier 2015

N° ISSN : 09996-4304

Directeur de la publication : Géraldine Chalencon

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

Assistante de rédaction : Virginie Lefebvre