



HABITAT ACTUALITÉ

N° 139
Juillet 2014

SOMMAIRE

LE RÉSEAU

Table ronde « Anticipation du vieillissement par les acteurs du logement »	2
--	---

ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL

Logement et vieillissement : aperçu sur l'implication des ADIL	5
L'observatoire des loyers des Alpes-Maritimes : niveaux des loyers 2013, et Niveaux des loyers 2013 sur la ville de Nice	6
Observatoire des loyers privés et publics sur la communauté urbaine d'Alençon	6

De nos partenaires

Rapport sur le financement des travaux de rénovation thermique par les ménages modestes	6
Améliorer le financement de travaux d'adaptation des logements des personnes handicapées	7
Le parc des logements en France métropolitaine, en 2012 : plus de la moitié des résidences principales ont une étiquette énergie D ou E	8
Les jeunes bénéficient plus souvent de l'aide de leurs proches	8
Baromètre 115 de la FNARS : synthèse hivernale 2013-2014	8
Le baromètre de la finance solidaire 2014-2015	9
Nouveaux besoins de financement des seniors : quelle place pour l'immobilier ?	9

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	10	Copropriété	20
Financement	10	Qualité de l'habitat	21
Fiscalité	13	Urbanisme	21
Location	16	Collectivités locales	22
Publics en difficulté	17	Professionnels	23
Contrats	19		

PROPOSITIONS, PROJETS

Présentation des quatre priorités pour la relance de la construction de logements	24
Réforme territoriale : après la loi Mapam du 27 janvier 2014, deux nouveaux projets de lois	25
Projet de loi relatif à l'adaptation de la société française au vieillissement	28
Projet de loi de finances rectificative pour 2014	29

FENÊTRE SUR...

Les acteurs	29
Les institutions	30

ÉDITION

Édition	31
---------	----

Le réseau

Table ronde « Anticipation du vieillissement par les acteurs du logement »

Assemblée générale de l'ANIL du 21 mai 2014

La question de l'adaptation de la société française au vieillissement, phénomène démographique majeur à l'échelle nationale, suscite de nombreux débats, réflexions et expérimentations. Consacrée à *l'anticipation du vieillissement par les acteurs du logement*, la table ronde organisée par l'ANIL à l'issue de son assemblée générale s'est articulée autour de trois thèmes : l'offre proposée aux personnes âgées aujourd'hui et demain, tant en termes d'adaptation que de nouvelles formes d'habitat, les financements à développer et l'impact du vieillissement sur les marchés immobiliers.

Animée par **Béatrice Herbert**, chargée de mission à l'ANIL, la table ronde a réuni **Hélène Dadou**, sous-directrice des politiques de l'habitat de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, **Nathalie Cuvillier**, sous-directrice de l'autonomie des personnes handicapées et des personnes âgées de la direction générale de la cohésion sociale, **Blanche Guillemot**, directrice générale de l'Anah, **Antonin Blanckaert**, directeur de l'action sociale de la Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV), **Francis Deplace**, délégué général de Delphis, représentant l'Union sociale pour l'habitat (USH), **Jean-Charles du Bellay** représentant la Fédération française du bâtiment (FFB), **Dominique Nguyen**, responsable habitat spécifique du département développement du fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC). **Anne Laferrère**, administrateur de l'INSEE, chercheur associé au CREST, a conclu cette table ronde.

Propos liminaires

Il n'existe pas de définition unique de « la personne âgée », la vieillesse pouvant être appréhendée à partir de l'âge, de l'espérance de vie, de la retraite ou bien encore de la perte d'autonomie. Selon leurs ressources, leur statut d'occupation, leur état de santé, leur environnement familial, les personnes âgées composent un public hétérogène dont les besoins et comportements en matière de logement peuvent être sensiblement différents. Le vieillissement est en outre très différent selon les territoires.

Il est essentiel de ne pas confondre vieillissement et dépendance ; en France, la perte d'autonomie avant 60 ans est appelée « handicap » ; après 60 ans, on la nomme « dépendance ». Ce terme qui n'a pas d'équivalent dans les autres pays européens suscite plusieurs représentations négatives, notamment celui d'un état déficitaire non compensable. Or la perte d'autonomie due à l'âge peut, comme le handicap, être en partie compensée par des apports humains, techniques ou environnementaux et la dépendance est souvent un

processus progressif qui peut être freinée par des mesures de prévention.

Vieillissement et logement : politiques publiques aujourd'hui et demain

24 % de la population a plus de 60 ans au 1^{er} janvier 2014, 90 % des 80 ans ou plus habitent encore chez eux ou chez leurs enfants et les plus de 75 ans verront leur nombre s'accroître de plus de 5 millions de personnes entre 2007 et 2060. Dans ce cadre, la politique du logement prend en compte les besoins spécifiques des aînés à qui sont dédiés différentes mesures. Priorité est donnée au maintien à domicile, en favorisant l'adaptation des logements, le développement du parc de logement sociaux adaptés et aussi des Établissements d'hébergement des personnes âgées (EHPA) ou personnes dépendantes (EHPAD).

L'adaptation des logements dans le parc privé est une priorité renforcée de l'Anah, avec 13 300 logements occupés en propriété réhabilités en 2013, pour 44 M€ ; en outre un crédit d'impôt spécifique créé en 2005 est toujours en vigueur. Dans le parc social, les bailleurs organisent la politique d'adaptation via leurs plans stratégiques et bénéficient à ce titre d'une déduction des dépenses engagées sur le montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Les aides personnelles au logement permettent de solvabiliser les locataires et les résidents des établissements. Le montant global d'aides personnelles (APL/AL) versé aux personnes âgées s'élève à environ 530 M€ (44 % de bénéficiaires en EHPA ou EHPAD) et 1,1 Mds€ en logements locatifs ordinaires (près de 600 000 bénéficiaires), soit un total de 915 000 personnes allocataires.

De nouvelles solutions d'accueil dans le parc social se sont développées afin de retarder la perte d'autonomie, d'éviter la solitude et de favoriser les échanges intergénérationnels. D'une part l'accueil familial y est possible, les employeurs pouvant devenir locataires du parc HLM, d'autre part les locataires ont la possibilité de sous-louer une partie de leur logement à un jeune de moins de 30 ans. La réservation d'un pourcentage de logements adaptés au vieillissement dans chaque opération en développant les réservations par les caisses de retraite ou en mobilisant les droits réservataires des collectivités territoriales est une troisième possibilité.

Récemment promulguée, la loi ALUR comporte différentes mesures visant à protéger les locataires âgés dans le parc social et privé. Elle améliore également

l'accès au parc social via la prise en compte, dans le plafond de ressources, des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en EHPAD (art. 96).

Enfin, le logement occupe aussi une place importante dans la politique globale envers les personnes âgées. Ainsi, le projet de loi « *Adaptation de la société au vieillissement* » compte de nombreuses mesures dédiées au logement. Les mesures figurant dans le projet de loi s'appuient largement sur les préconisations du rapport du groupe de travail sur « *L'habitat collectif des personnes âgées autonomes* » remis par la direction générale de la cohésion sociale à la ministre déléguée chargée des Personnes âgées et de l'Autonomie (cf. [Habitat Actualité n° 137](#)). Ce rapport comporte trois axes, le premier dédié à la modernisation de l'offre en logements foyers, le second à la diversification des formes d'habitat, notamment via le développement des résidences services en copropriété, le troisième s'attachant quant à lui à la mobilisation des collectivités locales.

- Il est proposé de conforter les 110 000 places de logements foyers, ce type d'offre répondant aux besoins des personnes âgées aux ressources limitées. Les « résidences autonomie », nouvelle appellation des logements foyers, devraient notamment comprendre une offre minimale de services ouverte aux habitants du quartier ; un forfait autonomie serait systématisé afin de financer les actions de prévention de la perte d'autonomie ; de nouvelles dispositions viseraient à éviter la confusion entre les réglementations du CCH et du CASF afin de faciliter le travail du gestionnaire ; le relais entre la résidence autonomie et l'admission en établissement médicalisé serait formalisé par la contractualisation entre les acteurs, afin de permettre le passage et l'évolution du parcours d'une personne âgée. Un plan d'aide à l'investissement de 50 M€ permettrait de rénover les logements foyers après enquête auprès des gestionnaires afin de donner la priorité à ceux qui engagent des actions de prévention.

- La diversification des formes d'habitat par le développement des résidences services en copropriété appelle une série de mesures visant notamment à mieux individualiser les charges communes et à aller vers la conclusion systématique d'un contrat de services. Quant aux nouvelles formes de logements avec services intégrés, une étude analysera les différentes formes d'habitats, afin de réfléchir à la nécessité de réglementer ces établissements.

- S'agissant de la mobilisation des collectivités locales, le rapport préconise notamment d'intégrer la question du logement des personnes âgées dans les Programmes locaux de l'habitat (PLH) et les schémas gérontologiques.

Évolution des financements et des pratiques : l'action de l'Anah et de la CNAV

Axe prioritaire de longue date pour l'Anah, l'adaptation des logements au vieillissement soulève de nombreuses questions : à quel moment faire les travaux ? Quels sont les leviers de décisions pour le particulier ? La question n'est pas seulement de réussir à répondre à des besoins, mais aussi de faire en sorte que les besoins s'expriment. Une réflexion est en cours avec l'Assemblée des départements de France (ADF) pour arriver à anticiper les besoins et convaincre les populations concernées.

D'après les dossiers déposés, les bénéficiaires des aides à l'adaptation sont plutôt des ménages en couple, avec des revenus moyens, habitant une maison en zone rurale et réalisant des travaux d'environ 6 500 €. Ces ménages sont des personnes très autonomes (non éligibles à l'Allocation personnalisée d'autonomie (APA)).

Le rapport Anah/CNAV sur l'adaptation des logements au vieillissement, rédigé dans le cadre de la préparation de la loi sur l'adaptation de la société française au vieillissement, identifie différentes voies d'amélioration (cf. [Habitat Actualité n° 137](#)). La simplification du parcours des personnes âgées, la mise en place d'un diagnostic autonomie-habitat commun entre l'Anah et l'assurance retraite, l'égalité de traitement pour tout le territoire, et la prise en compte des situations d'habitat indigne et de précarité énergétique au moment du projet de travaux d'adaptation sont autant de pistes de progrès proposés.

La dépendance étant un processus progressif non linéaire, la politique menée par les caisses de retraite s'inscrit dans une approche globale qui vise à accompagner le vieillissement des retraités et à anticiper la perte d'autonomie en agissant sur un ensemble de comportements et d'actions qui relèvent des domaines de la santé, du lien social et de l'environnement de la personne, dont le logement fait partie.

Les actions de sensibilisation à la perte d'autonomie sont essentielles, tout comme les actions de solvabilisation qui consistent à réaliser de petits travaux et à apporter une aide technique. Pour les travaux plus lourds d'adaptation des logements, les caisses d'assurance retraite travaillent avec l'Anah : 10 000 logements sont actuellement concernés, l'objectif étant d'atteindre à terme 15 000 à 18 000 logements. Un des points clés du partenariat entre la CNAV et l'Anah est le repérage des ménages fragilisés et la possibilité de faire des signalements aux travailleurs sociaux.

Les pouvoirs publics ont confié à la CNAV le soin de mettre en place un plan d'aide à l'investissement pour les foyers logements. Considérant qu'il manque des structures intermédiaires, la CNAV permet de financer, par une politique de prêt à taux zéro, la rénovation de structures de type logements foyers qui doivent s'intégrer aux politiques locales. L'accompagnement des personnes fragilisées par les travailleurs sociaux des caisses de retraite permettant d'affirmer que le souhait de rester à domicile est largement dû à l'absence d'alternative à

l'établissement médico-social (EHPAD), la question de la couverture des territoires est à cet égard essentielle.

Intégrer les spécificités du public âgé : l'action des bailleurs HLM et des entreprises du bâtiment

Les acteurs de l'offre de logements initient des démarches pour intégrer les spécificités du public âgé dans leurs produits et services.

La place croissante des personnes âgées ayant vieilli dans leur logement HLM ou de ménages de retraités récemment installés, afin de trouver confort et loyer modéré, témoigne de l'évolution de l'organisation du logement locatif social pour répondre à cette demande.

Dotés de puissants outils, tels le Plan stratégique de patrimoine (PSP) et la Convention d'utilité sociale (CUS), les bailleurs sociaux ont développé en une décennie une très bonne connaissance de leur patrimoine. Ils savent où adapter et où produire pour répondre à la demande des personnes âgées : l'offre nouvelle comme la nécessaire adaptation des logements occupés par des personnes âgées sont conçues au plus proche des besoins.

Le réseau Delphis déploie le label Habitat seniors services (HSS), et fournit un exemple de la réponse des bailleurs sociaux au vieillissement. Ce concept permet en effet de progresser dans trois directions : l'adaptation technique et standard des logements, l'amélioration du service du bailleur aux personnes âgées par sa personnalisation, l'intensification des partenariats notamment avec le monde médical et les CCAS. Actuellement, 26 bailleurs sont impliqués dans cette démarche.

Les professionnels du bâtiment s'attachent également à prendre en compte les besoins nouveaux liés au vieillissement et à personnaliser les services destinés aux personnes âgées ou handicapées. Ils développent leurs compétences techniques en la matière. Ainsi, par exemple, 12 000 compagnons, dans 400 entreprises, ont été formés et qualifiés pour devenir des « pro de l'accessibilité » au sein des adhérents de la FFB : ces compagnons sont en capacité de déployer des solutions pertinentes d'assistance technique pour les personnes en situation de handicap. Et de manière analogue, des entreprises s'investissent dans le label Handibat développé par la CAPEB. Les entreprises du bâtiment veillent aussi à informer les demandeurs de l'existence des aides au financement des travaux et de la possibilité de cumuler celles destinées à l'adaptation et celles de la performance énergétique. Par exemple, le remplacement d'un poêle à bois ancien par un poêle plus moderne est éligible aux deux catégories d'aides. Enfin, les professionnels travaillent également à l'adaptation de solutions techniques facilitant la vie des personnes en situation de handicap et dans une logique de prévention. Ainsi, la FFB a conduit un travail, en partenariat avec les associations sur le handicap, dans le choix des matériaux et des couleurs. Les professionnels disposent d'un guide

pour orienter vers des choix qui limitent les situations à risques.

Développer des financements innovants : les offres de la CDC

La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) intervient tant dans le parc privé que dans le parc social et l'hébergement. La CDC développe actuellement des pistes innovantes pour financer des solutions dédiées aux handicapés et aux personnes âgées.

Afin de maintenir une offre locative privée abondante, des prêts aux bailleurs personnes morales, prêts à taux réduits et conditionnés à des critères d'éligibilités relatives aux opérations et aux demandeurs, sont proposés et leurs modalités sont améliorées progressivement.

Plus ciblé sur les personnes âgées, un fonds viager intermédiaire est également en cours de création afin de répondre à une croissance potentielle de l'offre de viagers. En effet, le nombre de ménages âgés allant croissant, le taux de remplacement du revenu lors du départ à la retraite passera de 79 % actuellement à 63 % en 2046, potentiellement de plus en plus de ménages âgés chercheront un complément de revenus. Mais l'aversion des épargnants pour le viager classique demeure. L'intermédiation financière pourrait permettre d'orienter l'épargne vers un produit aux risques mutualisés. Un fonds est donc en cour de constitution avec l'objectif de financer 3 500 à 7 000 viagers par an. Il réunit plusieurs acteurs financiers. La participation de la CDC (100 M€, soit 20 % du fond) est financée sur les fonds propres de l'institution. Les modalités de ciblage territorial sont actuellement à l'étude pour une structuration du produit au deuxième semestre 2014.

Concernant les logements foyers et les établissements médicaux sociaux, 1 Md€ de prêt sera dédié à l'adaptation pour les personnes âgées. La CDC finance également la reconstruction et la restructuration de structures existantes. Enfin, la CDC développe une offre de produits orientés vers les ménages âgés les plus fragiles en partenariat avec la CNAV. Elle garantit un micro crédit personnel et alimente le fonds de protection sociale.

Comportements des personnes âgées et impact du vieillissement sur les marchés immobiliers

La table ronde s'est conclue par une analyse du comportement des personnes âgées et les probables conséquences sur les marchés immobiliers.

L'enquête comparative européenne SHARE (*Survey of Health, Ageing and Retirement in Europe, enquête menée dans 20 pays européens auprès des plus de 50 ans*) permet de constater que les équipements adaptés aux personnes âgées sont deux à trois fois moins présents dans les logements de nos concitoyens de plus de 50 ans que dans les logements des plus de 50 ans d'Europe du nord. Ce ratio se vérifie également pour les ménages présentant le plus de difficultés motrices : 30 % des

logements des personnes âgées de plus de 50 ans présentant de fortes difficultés motrices sont équipés en France, contre 60 % au Danemark, en Suède ou aux Pays-Bas.

Paradoxalement, l'enquête nationale logement de l'INSEE constate que la quasi-totalité des ménages âgés considère que son logement est adapté à ses besoins, à l'exception des ménages âgés présentant un handicap.

Deux interprétations peuvent être fournies : les ménages évaluent mal leurs besoins tant qu'ils ne sont pas confrontés à une situation de handicap, et les ménages les plus vulnérables habitent les logements les moins adaptés.

La question de l'adaptation du logement doit cependant s'étudier au regard du fait que les personnes âgées sont susceptibles de déménager. Il est constaté en effet une certaine mobilité résidentielle, notamment vers des logements plus petits. Ce type de mobilité résidentielle étant plus fréquent chez les ménages aisés que chez les plus modestes, une piste d'action publique pourrait être développée, en complétant la gamme des aides à l'adaptation par des aides au déménagement.

Si les mobilités résidentielles peuvent être un moyen d'adapter sa situation à son budget, cela n'est cependant pas la norme. Les sources statistiques éclairent moins bien les enjeux d'épargne que ceux de l'adaptation de l'intérieur du logement. Néanmoins, d'après l'enquête SHARE, parmi les propriétaires âgés, 27 % déclarent avoir du mal à joindre les deux bouts, alors qu'ils possèdent un patrimoine immobilier (qu'ils estiment généralement

entre 120 000 et 250 000 €). Un tel constat semble confirmer l'intérêt de produits transformant le logement en un produit d'épargne plus liquide, et donc l'intérêt du développement du viager intermédiaire.

Pour finir, comprendre les possibles conséquences sur les marchés immobiliers des comportements des personnes âgées invite à se poser de nombreuses questions. Comment se résoudra le paradoxe entre une offre de logements majoritairement pavillonnaire et une demande structurellement croissante d'appartements ? Une baisse des coûts de transaction permettra-t-elle de fluidifier les parcours résidentiels ? La consommation de logement continuera-t-elle à se maintenir avec l'âge ? Quel sera l'effet sur la consommation de logements et sur les prix du volume croissant de transmissions, résultat de l'évolution démographique structurelle ? Ces questions permettent de souligner que le vieillissement ne devrait pas créer d'effet brutal sur les prix immobiliers.

À l'issue de la table ronde, **Gérard Paul**, président de l'ADIL du Gers et **Roland Ajus**, directeur de l'ADIL de l'Allier, ont témoigné de leurs actions locales dédiées au logement des personnes âgées, ces témoignages illustrant les actions partenariales menées par les ADIL qui ont fait l'objet d'une enquête en mai 2014.

En savoir plus : lire « Logement et vieillissement : aperçu sur l'implication des ADIL » ; « Projet de loi relatif à l'adaptation de la société française au vieillissement » ; « Nouveaux besoins de financement des seniors : quelle place pour l'immobilier ? » et consulter la note juridique

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

Logement et vieillissement : aperçu sur l'implication des ADIL

Enquête menée auprès du réseau des ADIL, mai 2014

Les 79 ADIL qui accordent chaque année quelques 850 000 consultations font état d'une montée en puissance, lente mais régulière, des questions à connotation juridique liées au vieillissement. À l'image des autres acteurs du logement, le réseau ANIL/ADIL a d'ailleurs consacré depuis une dizaine d'années différents travaux à cette question, tant au titre de l'analyse des politiques locales de l'habitat¹, qu'au titre de réflexions consacrées à la mobilisation de l'actif résidentiel des personnes âgées pour financer les dépenses dues au grand âge².

Compte-tenu de leur vocation généraliste, les ADIL ne sont pas identifiées comme des lieux d'information spécifiques pour les personnes âgées ; néanmoins, leur compétence juridique et le large réseau de permanences assurées dans les départements les conduisent tout naturellement à répondre à de multiples questions individuelles liées au vieillissement et à participer à des actions d'information collective partenariales, toujours plus nombreuses. Nul doute que sous l'effet du vieillissement de la population et du développement concomitant des besoins d'adaptation des logements, d'une offre de logements et de « formules intermédiaires entre le logement et l'établissement », mais aussi des mutations de propriété, le réseau ANIL/ADIL sera appelé à renforcer son action d'information auprès du grand public et de ses partenaires.

En savoir plus : consulter l'enquête réalisée à l'occasion de l'Assemblée générale du 21 mai 2014

¹ Étude portant sur « [La convergence des politiques publiques du vieillissement et des politiques locales de l'habitat](#) », avril 2010. Étude menée dans le cadre du programme de recherche « Vieillesse de la population et Habitat » du Plan urbanisme construction architecte (PUCA).

² Étude portant sur « [La mobilisation de l'actif résidentiel des personnes âgées pour participer au financement des dépenses dues au grand âge, le recours au prêt viager hypothécaire](#) » ANIL et USH (Bernard Vorms et Claude Taffin), mai 2008.

L'observatoire des loyers des Alpes-Maritimes : niveaux des loyers 2013, et Niveaux des loyers 2013 sur la ville de Nice

ADIL des Alpes-Maritimes, mise en ligne juillet 2014

Jusqu'à présent les Alpes-Maritimes ne disposaient pas d'un observatoire des loyers du parc privé. C'est fort de ce constat que l'État, la Métropole Nice Côte d'Azur, la Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis, la Chambre de commerce et d'industrie de Nice Côte d'Azur et l'Agence départementale d'information sur le logement des Alpes-Maritimes (ADIL 06) ont souhaité mettre en œuvre dès décembre 2012 un tel outil sur le département dans le but d'affiner les politiques locales de l'habitat. Le portage a été confié à l'ADIL 06 qui a apporté la logistique de son réseau ANIL/ADIL.

Parallèlement, le ministère en charge du Logement a lancé un appel à candidature sur l'observation des loyers (cf. [Habitat Actualité n° 131](#)), auquel les acteurs locaux ont choisi de répondre.

Pour sa première année, l'observatoire des loyers des Alpes-Maritimes a concentré son action sur le territoire des deux principaux EPCI du département que sont la Métropole Nice Côte d'Azur et la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis. Ayant atteint les objectifs de collecte fixés dans le cadre de

l'expérimentation sur la ville de Nice, l'ADIL 06 a assuré le contrôle et la diffusion des données ; les traitements ayant été réalisés au niveau national par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP). Elle a proposé une restitution des résultats sous la forme d'une publication datée d'avril 2014.

Conjointement, l'ADIL 06 a assuré la collecte, le traitement et la diffusion des données sur huit communes du département : quatre sont des communes situées en bord de mer (Antibes, Cagnes-sur-Mer, Saint-Laurent-du-Var et Villeneuve-Loubet), les autres sur la bande littorale (Biot, Vallauris, Valbonne et Vence). Villeneuve-Loubet, commune de bord de mer, est la plus chère de toutes du fait de sa spécificité (présence d'une marina et d'un domaine résidentiel fermé). Les loyers mensuels médians des appartements quel que soit le type de logement s'élèvent ainsi à 788 € hors charges, contre 705 € pour Antibes et 658 € pour Saint-Laurent-du-Var. Vous trouverez l'ensemble des résultats pour ces huit communes dans la publication datée de mars 2014.

En savoir plus : lire la publication d'avril 2014 et celle de mars 2014

Observatoire des loyers privés et publics sur la communauté urbaine d'Alençon

ADIL de l'Orne, avril 2014

Faisant également partie de l'expérimentation sur l'observation des loyers du parc privé, l'observatoire des loyers privés et publics sur la communauté urbaine d'Alençon, animé par l'ADIL de l'Orne, livre une analyse des résultats sur la collecte 2013. Il décrit les loyers en une seule zone d'observation couvrant l'ensemble de la communauté urbaine ; par exemple, la maison moyenne de 85 m² se loue 6,4 €/m²/mois, l'appartement moyen de 50 m² se loue 7,8 €/m²/mois. L'observatoire éclaire le fonctionnement du marché locatif local.

L'observatoire décrit la décroissance classique du loyer au m² avec la croissance de la taille des logements, et

souligne la forte offre de petits logements sur la ville centre et de maisons dans les communes périphériques. Il constate aussi qu'à nombre de pièces données, le loyer mensuel des appartements est inférieur à celui des maisons. Enfin, la quasi-stagnation des loyers selon l'ancienneté d'occupation des locataires ou selon l'époque de construction du logement confirme aux acteurs locaux que, sur ce marché, les ménages qui cherchent un logement peuvent mettre en concurrence l'offre des différents bailleurs.

En savoir plus : lire l'analyse

Études & commentaires ... De nos partenaires

Rapport sur le financement des travaux de rénovation thermique par les ménages modestes

Jean-Paul Redouin, Sabine Bayetto-Beysson, Jean Chapelon, Juin 2014

Le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) a été missionné en octobre dernier par le Gouvernement, avec le ministère des Finances, pour mener une réflexion sur le financement des travaux de rénovation thermique par les ménages modestes. L'objectif était de « réfléchir à une solution qui permette de développer sur l'ensemble du territoire le microcrédit destiné à financer le reste à charge des propriétaires aidés par l'Anah, pour la

rénovation thermique de leur logement et, en complément, la lutte contre l'insalubrité et l'adaptation au vieillissement et au handicap, en tirant parti du savoir-faire et des ressources des SACICAP tout en restant compatible avec le dispositif réglementaire et prudentiel français et européen ».

Ainsi, la mission devait estimer les besoins de crédits globaux nécessaires et proposer d'une part des solutions

de financement complémentaires aux aides publiques et, d'autre part, étudier des scénarii où les Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété (SACICAP) interviendraient en qualité d'intermédiaires en opération de banque (partenariats avec des établissements existants ou création d'un nouvel établissement bénéficiant d'un soutien public).

Le rapport, établi par **Paul Redouin**, **Sabine Bayetto-Beysson** et **Jean Chapelon**, a été remis en juin dernier à **Michel Sapin**, ministre des Finances et des Comptes publics, et **Sylvia Pinel**, ministre du Logement et de l'Égalité des territoires.

Après avoir procédé à l'inventaire des aides à la rénovation thermique des logements des ménages modestes (Crédit d'impôt développement durable, Certificat d'économie d'énergie et Fonds d'aide à la rénovation thermique du programme « Habiter Mieux ») et dressé un état des lieux des missions sociales des SACICAP, le rapport préconise un partenariat entre l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété (UES-AP) et la Banque postale.

Ce partenariat permettrait « *le développement via le réseau des SACICAP d'une origination de prêts à la rénovation thermique sur l'ensemble du territoire national*

et le renforcement du rôle d'ensemblier assumé par les SACICAP qui [seraient] seules à disposer du statut d'intermédiaire en opérations bancaires (IOB) et [réaliseraient] l'interface nécessaire avec les différents financeurs publics dont elles seront les délégataires ».

Par ailleurs, il pourrait consolider « *le chaînage efficient du processus de suivi des risques spécifiques liés au type de clientèle et aux modalités de financement (avances et micro-crédits adossés à des aides de l'État)* » ainsi que la montée en puissance rapide de prêts, souhaitée par le Gouvernement.

Le rapport préconise que les négociations pour construire ce partenariat s'engagent immédiatement entre l'UES-AP et la Banque postale afin d'aboutir à la signature de conventions opérationnelles.

En parallèle, l'État et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) devraient mettre en place un dispositif spécifique de garantie de ces prêts.

D'ici la fin 2014, des expérimentations devraient être conduites dans plusieurs départements pour tester le fonctionnement du dispositif.

Enfin, il est proposé d'évaluer ce partenariat, sous l'égide de l'État, avec les principaux partenaires concernés.

En savoir plus : lire le rapport

Améliorer le financement de travaux d'adaptation des logements des personnes handicapées

Rapport du groupe de travail sur l'adaptation des logements pour les personnes en situation de handicap – Conseil national de l'habitat (CNH), mai 2014

Un rapport commandé par le Comité interministériel du handicap (CIH), a été remis en mai 2014, au Conseil national de l'habitat par **Christian Nicol**, président de la Fédération nationale Habitat & Développement. Ce rapport propose des mesures pour améliorer ou développer les aides financières existantes à l'adaptation du logement aux personnes handicapées.

Il met « l'accent sur la nécessité d'introduire plus d'harmonisation, de cohérence et de souplesse dans les procédures et la réglementation afin que les solutions apportées répondent aux besoins des personnes handicapées et interviennent dans les délais les plus brefs possibles ».

Après avoir dressé un état des lieux du système existant en matière d'aides financières, le rapport préconise les mesures suivantes :

- sur les actions des Maisons départementales des personnes handicapées (MDPH) : il est notamment proposé de réduire les actuels délais d'instruction et de créer un outil statistique sur le nombre de logements adaptés grâce à la prestation de compensation du handicap (PCH) ;
- sur les subventions Anah pour l'adaptation des logements au handicap : il est préconisé de systématiser l'application des avances aux travaux d'adaptation. Cette

mesure est d'ores et déjà applicable depuis le 1^{er} juin 2014 (cf. « [Anah/travaux d'autonomie : possibilité pour les propriétaires occupants de solliciter un avance](#) ») et de faire évoluer la liste des travaux subventionnables afin de mieux prendre en compte les nouvelles technologies ;

- sur les actions conjointes CNSA/Anah/MDPH, il leur est recommandé de mettre en place des actions conjointes afin d'harmoniser leur actions, à l'image du travail réalisé par la CNAV et l'Anah pour les personnes âgées ([cf. Habitat Actualité n° 137](#)) ;

- sur les prêts d'Action Logement pour l'adaptation au handicap, il est notamment proposé la création d'une enveloppe dédiée aux travaux d'adaptation ;

- sur le microcrédit immobilier finançant les travaux d'adaptation, il est demandé la mise en place d'un dispositif de micro-crédit systématique et homogène sur tout le territoire ;

- sur les mesures fiscales applicables aux travaux dans le parc privé, il est préconisé l'application au parc privé du taux de TVA à 5,5 % prévu dans le parc social ;

- sur la réalisation de travaux par les locataires du parc privé, il est recommandé d'ouvrir au locataire la possibilité de réaliser des travaux légers d'adaptation, après information auprès du bailleur ;

sur la réalisation de travaux d'adaptation dans le parc privé social, il est notamment demandé que les bailleurs

sociaux s'engagent à traiter rapidement les demandes formulées par les locataires en situation de handicap et

en cas d'impossibilité à rendre le logement accessible, à proposer une mutation vers un logement adapté.

En savoir plus : lire le rapport

Le parc des logements en France métropolitaine, en 2012 : plus de la moitié des résidences principales ont une étiquette énergie D ou E

Commissariat général au développement durable, SoeS, juillet 2014

Alors que les pouvoirs publics s'engagent pour réduire la consommation énergétique du secteur résidentiel, qui représente 30 % de la consommation énergétique finale, l'enquête Performance de l'habitat, équipements, besoins et usages de l'énergie (PHEBUS) apporte un nouvel éclairage : elle observe et décrit à la fois le logement, les consommations d'énergie et les caractéristiques des ménages. Déployée en 2013 auprès de 5 400 ménages, elle établit un DPE pour 2 400 de ces enquêtés. La première publication à partir de ces données se focalise sur la description de la performance énergétique des logements (selon le DPE établi sur des valeurs conventionnelles et non sur factures), et en donne une vision représentative du parc métropolitain. Il est notamment constaté un impact mitigé des réglementations thermiques sur la consommation

énergétique. Si « la RT 1974 marque un tournant dans la construction avec une diminution progressive des logements construits en classe F et G », d'autres facteurs comme la diffusion du chauffage électrique ou le manque d'entretien expliqueraient la régression limitée du parc classé E. Par contre, les émissions en gaz à effet de serre sont d'autant plus faibles que les logements sont récents. L'enquête constate, par ailleurs, que les petits logements sont les plus gros consommateurs d'énergie par m², toujours selon l'estimation conventionnelle fournie par le DPE. L'étude analyse enfin les recommandations de travaux émises par le diagnostiqueur, soit un budget moyen de 6 900 €, et estime qu'en moyenne, le délai de retour sur investissement théorique moyen est de dix ans.

En savoir plus : lire Chiffres et statistiques n° 534, juillet 2014

Les jeunes bénéficient plus souvent de l'aide de leurs proches

Insee Première n° 1498, mai 2014

Pouvoir être aidé par ses proches quand surviennent des difficultés dans sa vie personnelle ou professionnelle est un élément important de la qualité de vie. L'enquête de l'INSEE SRCV (Statistiques sur les ressources et conditions de vie), fournit des informations sur les aides (soutien matériel ou moral), apportées par les proches. En 2013, 89 % des personnes estiment pouvoir mobiliser une aide de leurs proches et 40 % en ont bénéficié.

Ce sont les jeunes qui ont davantage recours à ces aides puisque 54 % des moins de 30 ans reçoivent un soutien de leurs proches contre 37 % pour les personnes de plus de 30 ans. C'est particulièrement le cas pour les aides financières, puisque 22 % bénéficient d'une aide financière contre 7 % pour le reste de la population. En effet, quand ils quittent le logement familial, les jeunes ont souvent besoin d'un soutien de la part de leurs

proches car leurs revenus ne leur permettent pas d'être autonome financièrement (étudiants, jeunes actifs ayant des bas salaires, chômeurs...). Après 30 ans, le nombre de personnes ayant bénéficié d'une aide diminue fortement. Cependant les personnes de 75 ans et plus, pouvant connaître plus fréquemment des situations de dépendance, sont 39 % à percevoir une aide de leurs proches contre 29 % pour les personnes âgées entre 60 et 75 ans.

L'enquête montre également que les personnes modestes ont été plus nombreuses à recevoir de l'aide de leurs proches, tout comme les personnes qui vivent dans une famille monoparentale ou celles qui rencontrent des difficultés physiques.

En savoir plus : lire l'enquête de l'Insee

Baromètre 115 de la FNARS : synthèse hivernale 2013-2014

Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale, FNARS

Comme chaque année, la FNARS publie la synthèse hivernale de son baromètre qui étudie les flux quotidiens d'appels reçus par le 115 dans 37 départements (ne comprenant pas Paris). Pour l'hiver 2013-2014, le nombre de personnes ayant sollicité au moins une fois ce service durant l'hiver a légèrement diminué par rapport à l'hiver précédent, alors que le nombre de demandes d'hébergement (+10 %) a plus augmenté que le nombre d'attributions (+4 %). La proportion d'appels ne débouchant pas sur une solution d'hébergement a donc crû (61 % le dernier hiver contre 59 % l'hiver précédent).

In fine, dans ces 37 départements, près de 22 000 personnes n'ont jamais reçu de proposition d'hébergement (nombre stable), alors que baissent les nombres d'appelants ayant été hébergés quelques fois (17 500 personnes), et ceux ayant été hébergés systématiquement (10 200 personnes).

Cette année, la synthèse comprend également une analyse des statistiques parisiennes, construites différemment. Elles traduisent : une forte hausse des demandes, une nette amélioration du taux d'attribution,

et un nombre total de nuitées attribuées relativement stable.

Le baromètre de la finance solidaire 2014-2015

Finansol

Finansol, l'association de promotion de l'épargne solidaire, éclaire chaque année le développement de ce type de produits d'épargne.

L'encours d'épargne atteint 6 Md€ fin 2013, en croissance de 28 % par rapport à l'année dernière, tout en représentant moins de 1 % de l'ensemble de l'épargne financière des ménages. Le secteur du logement bénéficie de diverses retombées dont quelques-unes sont mises en exergue dans le baromètre de l'année.

Globalement 7 000 logements locatifs sociaux ont ainsi été financés par ce type d'épargne. En 2013, 3 500

La FNARS conclut ces baromètres en soulignant le besoin de renforcer les solutions pérennes d'accompagnement, d'hébergement et de logement.

En savoir plus : lire la synthèse hivernale 2013-2014

personnes en difficulté ont ainsi pu être accompagnées dans le logement, en résidence ou en foyer.

Des dons, fruits de certains de ces produits d'épargne, financent des opérateurs, notamment Habitat et Humanisme, association de lutte contre le mal-logement mobilisant la finance solidaire vers le logement très social, qui a reçu l'an passé 1,2 de l'ensemble des 6,1 millions ainsi collectés.

En savoir plus : lire l'analyse

Nouveaux besoins de financement des seniors : quelle place pour l'immobilier ?

Groupe de réflexion composé de plusieurs professionnels de l'immobilier, d'entreprises, d'universitaires, mai 2014

Au regard de la part croissante des seniors et de leurs besoins spécifiques, mais aussi des ressources financières actuelles dont ils disposent pour y répondre, les membres du groupe de travail réunissant économistes, banquiers, juristes et spécialistes du logement décrivent de nouvelles voies de financement des besoins des seniors grâce à l'immobilier. « Dans un contexte général de dépenses publiques contraintes, voire de restriction de la part des pouvoirs publics, et donc d'une prise en charge individuelle plus importante ou par des dispositifs privés des besoins des seniors, l'immobilier peut être une des solutions pour répondre à ces enjeux de société dans les prochaines années ».

Considérant que les seniors détiennent la majorité du patrimoine des ménages français et que ce patrimoine est essentiellement immobilier, les auteurs proposent l'aménagement et le développement du viager, l'aménagement et le développement du Prêt viager hypothécaire (PVH), ainsi que diverses autres mesures. L'offre de ventes viagères, trois à quatre fois supérieure à la demande (quelques 3 000 ventes annuelles contre 10 à 12 000 biens à vendre en viager) témoigne de l'intérêt de développer le viager de façon différente, à l'image du fonds viager mutualisé lancé par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) ([cf. aussi compte-rendu de l'Assemblée générale](#)).

Alors que le PVH, créé en 2006, qui permet à un propriétaire de rendre liquide son patrimoine immobilier afin de disposer de ressources complémentaires sans avoir à vendre ce patrimoine demeure très marginal (à peine 1 000 contrats par an), les auteurs estiment qu'il pourrait être opportun de développer une nouvelle formule dénommée « Prêt spécial indépendance (PSI) », dont l'objet serait de financer les travaux d'adaptation du logement et/ou un complément de retraite pour financer

les frais d'aide à domicile, et dont le fonctionnement serait identique à celui du PVH : absence de remboursement périodique, prêt hypothécaire, remboursement du prêt au décès de l'emprunteur. Compte-tenu des risques supportés par un établissement financier, notamment liés à la longévité de l'emprunteur et à la perte de valeur du bien en cas d'une évolution défavorable du marché immobilier résidentiel, la mise en place d'une garantie en dernier ressort de l'État, sur le modèle de la garantie du Fonds de garantie à l'accession sociale à la propriété (FGAS), permettrait, pour le PSI, de se rapprocher des taux de prêts immobiliers classiquement amortissables.

En savoir plus : lire l'étude

Actualité juridique



Loi

Personnes handicapées : accessibilité aux établissements recevant du public

(loi n° 2014-789 du 10.7.14 : JO du 11.7.14)

Le principe de l'accessibilité universelle a été posé par la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. Toute personne, quel que soit son handicap, doit pouvoir accéder aux Établissements recevant du public (ERP), aux installations ouvertes au public ainsi qu'aux lieux de travail.

Initialement, la loi prévoyait une mise en accessibilité des immeubles et des transports au plus tard le 1^{er} janvier 2015 (CCH: L.111-7). Le rapport « [sur les modalités d'application des règles d'accessibilités du cadre bâti pour les personnes handicapées](#) » des trois inspections (CGEDD, CGEFI et IGAS) d'octobre 2011 (rendu public en septembre 2012) a, néanmoins, conclu sans ambiguïté, à l'impossibilité de mettre en œuvre l'obligation légale d'accessibilité à l'échéance prévue, compte-tenu « en premier chef de l'ampleur des travaux à réaliser ».

Dans le cadre de la concertation lancée suite à ce constat, **Claire-Lise Champion**, sénatrice de l'Essonne, a remis, en mars 2013, un rapport au Premier ministre, intitulé « [Réussir 2015](#) ». Elle préconise d'une part, l'évolution des normes d'accessibilité du cadre bâti, de la voirie et des transports publics, pour les adapter à l'évolution des techniques, aux besoins des personnes handicapées et aux contraintes des opérateurs et d'autre part, la mise en œuvre des « agendas d'accessibilité programmée » (Ad'AP), permettant aux acteurs publics et privés de s'engager sur un calendrier précis et chiffré de travaux d'accessibilité.

La loi d'habilitation en matière d'accessibilité s'inspire de ce rapport et s'inscrit dans la continuité du mouvement initié par la loi de 2005. Composée de quatre articles, elle prévoit d'autoriser le Gouvernement à prendre des mesures par voie d'ordonnances afin de fixer le contenu des agendas d'accessibilité programmés (Ad'AP) ainsi que les sanctions encourues en cas de non-respect.

En pratique, les ERP et les services de transports publics sont toujours tenus d'être accessibles à tous, dans le délai prévu par la loi de 2005, soit au 1^{er} janvier 2015. Dans le cas contraire, possibilité leur est offerte de réaliser les travaux après cette date, sous réserve de s'engager dans un calendrier de travaux au plus tard le 31 décembre 2014.

Ce calendrier doit être déposé auprès de la préfecture et sa durée varie selon le type d'ERP. Pour ceux de la 5^{ème} catégorie (petites mairies, structures d'accueil pour personnes âgées de moins de 20 places ou hôtels de moins de 200 places par exemple), le délai de mise en conformité peut être reporté de un à trois ans supplémentaires, pour ceux de la 1^{ère} à la 4^{ème} catégorie (stade par exemple) de six ans et pour les plus gros établissements (collèges ou centres commerciaux notamment) à neuf ans.

Les sanctions pénales encourues par les ERP et les services de transports publics vont de 45 000 € pour une personne physique, à 225 000 € pour une personne morale et jusqu'à six mois d'emprisonnement.

Enfin, la loi (art. 4) prévoit la présentation par le Gouvernement au Parlement d'un rapport d'évaluation de la mise en œuvre des ordonnances à l'issue d'un délai de trois ans à compter de leur publication ainsi que d'un rapport annuel portant sur l'utilisation du produit des sanctions financières en vue d'améliorer l'accessibilité.



Financement

Création d'un cadre juridique pour le financement participatif

(ordonnance n° 2014-559 du 30.5.14 : JO du 31.5.14)

Prise en application de l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 2014 habilitant le gouvernement à simplifier et à sécuriser la vie des entreprises (cf. [Habitat Actualité n° 137](#)), l'ordonnance du 30 mai 2014 instaure un cadre légal

adapté au financement participatif. Ce cadre est codifié dans le Code monétaire et financier. Pour mémoire, le financement participatif (ou crowdfunding) permet, via des plates-formes sur Internet de récolter des fonds auprès d'un large public en vue de financer un projet déterminé. Il représente une alternative au financement bancaire.

L'ordonnance définit un statut de « conseiller en investissements participatifs » pour le financement participatif sous forme de titres financiers et adapte le régime et le périmètre des offres au public.

Concernant les plates-formes de financement participatif qui permettent le financement de projets via des prêts et, dans une moindre mesure, via des dons, elles exerceront leurs activités en tant qu'« intermédiaire en financement participatif ».

Pourront bénéficier du dispositif de financement participatif :

- les personnes morales et les personnes physiques agissant à des fins professionnelles ; dans ce cadre, elles pourront obtenir des prêts avec intérêts (cf. infra), des prêts sans intérêts et des dons ;
- les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels ; elles pourront obtenir des prêts sans intérêts sous réserve que les prêteurs n'agissent pas dans un cadre commercial ou professionnel et des dons ;
- les associations sans but lucratif et les fondations reconnues d'utilité publique visées au 5 de l'article L.511-6 du Code monétaire et financier pourront obtenir des prêts sans intérêts et des dons.

Un décret fixera les plafonds respectifs du prêt avec intérêt et du prêt sans intérêt, consentis par prêteurs, ainsi que le montant total du prêt qui peut être souscrit par chaque porteur de projet.

Par ailleurs, et dans la mesure où, les opérations de crédit à caractère onéreux et habituel, relèvent du monopole bancaire, l'ordonnance ajoute une nouvelle exception au monopole bancaire pour permettre à des particuliers de consentir un prêt rémunéré à d'autres personnes physiques agissant à des fins professionnelles ou, à une personne morale (entreprise, association...) dès lors que ce prêt interviendra dans le cadre de projets déterminés et dans la limite d'un prêt par projet. Le taux applicable à ces crédits sera un prêt à taux fixe et ne dépassera pas le taux de l'usure. Un décret fixera les principales caractéristiques de ces prêts, notamment leur durée maximale.

Au sens du financement participatif, un projet consiste en un achat ou un ensemble d'achats de biens ou de prestations de services concourant à la réalisation d'une opération prédéfinie en termes d'objet, de montant et de calendrier. Le projet est généralement entrepreneurial ou artistique mais il peut également s'agir d'un projet immobilier financé dans les conditions ci-dessus. En revanche, les travaux ou le financement d'une opération immobilière par un particulier ne sont pas concernés par le dispositif sauf s'ils prennent la forme de prêts sans intérêt pour un projet spécifique.

Les dispositions de l'ordonnance entrent en vigueur le 1^{er} octobre 2014.

Participation des employeurs à l'effort de construction dans le domaine agricole (PEEC Agricole) : création de trois nouveaux produits et aménagements des produits existants

Pour mémoire, la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 a créé un dispositif spécifique de participation des employeurs agricoles à l'effort de construction de logements dans le secteur agricole. S'inspirant du régime du droit commun de la participation des employeurs à l'effort de construction existant dans le secteur privé, ce dispositif permet, depuis 2008, aux salariés d'entreprises employant au minimum 50 salariés agricoles de bénéficier de certaines aides, sous forme de prêt ou de subvention. Ainsi, depuis 2008, les salariés peuvent notamment bénéficier :

- d'un prêt « agri-TRAVAUX » destiné aux salariés, aux retraités depuis moins de cinq ans et aux chefs d'entreprise agricole, bailleurs de logements pour leurs saisonniers agricoles ;
- d'un prêt « agri-ACCESSION », destiné aux salariés en mobilité professionnelle ou primo-accédant (sauf pour les opérations d'agrandissement) ;
- d'une subvention « agri-MOBILITÉ » pour les salariés tenus à l'embauche ou lors d'un changement de lieu de travail au sein de la même entreprise, de changer de logement ou d'en avoir un second.

Suite notamment, à la publication du décret du 5 février 2013 qui a poursuivi l'alignement du régime de la PEEC agricole sur le régime de droit commun (cf. [Habitat Actualité n° 132](#)), le ministère de l'Agriculture a actualisé les modalités de mise en œuvre de ces trois produits. Ces emplois sont mis en cohérence avec les emplois de la PEEC de droit commun.

Par ailleurs, trois nouveaux produits sont créés : l'« [avance agri-LOCA-PASS](#) », l'« [agri-REPIPO](#) », et l'« [agri-CIL-PASS-ASSISTANCE](#) ».

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-11

Anah / travaux d'autonomie : possibilité pour les propriétaires occupants de solliciter une avance

(délibération Anah n° 2014-07 du 19.3.14 : BO MEDDE-MELT n° 2014/9)

Depuis le 1^{er} juin 2014, une avance de subvention peut être accordée aux propriétaires occupants ou assimilés réalisant des travaux d'autonomie de la personne. La demande doit être formulée avant le début des travaux à l'aide d'un formulaire spécifique (cf. [formulaire cerfa n° 13934](#)). Cette avance est plafonnée à 300 000 € dans la limite de 70 % du montant prévisionnel de la subvention.

Pour mémoire, jusqu'alors l'avance était réservée aux propriétaires occupants ou assimilés bénéficiant d'une Aide de solidarité écologique (ASE) du Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) du programme « Habiter Mieux », aux syndicats de copropriétaires et aux propriétaires ou gestionnaires de structures

d'hébergement réalisant des travaux de réhabilitation et d'humanisation.

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

Orientations des aides de l'Anah pour le second semestre et crédits supplémentaires

Compte tenu de la forte montée en charge du programme Habiter Mieux, la circulaire d'orientations à mi-parcours de la programmation 2014 de l'Anah procède à un recentrage des aides au profit des propriétaires occupants de ressources très modestes ([cf. Analyse juridique n° 2013-17](#)).

Certains dossiers de propriétaires occupants modestes demeurent, toutefois, prioritaires lorsque leur logement est en situation d'habitat indigne ou très dégradé ou relève de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie ou au handicap.

Par ailleurs, des dotations supplémentaires ont été octroyées aux territoires. Les objectifs du programme Habiter Mieux ont été portés à 43 000 logements bénéficiant de l'aide du FART (au lieu de 38 000) et 49 000 aides aux propriétaires occupants réalisant des travaux de rénovation énergétique (PO énergie), soit 3 000 logements supplémentaires rénovés.

Pour mémoire, une précédente circulaire du 5 février 2014 précisait les orientations des actions et crédits pour l'année 2014 ([cf. circulaire n° C 2014-01 du 5.2.14](#)).

Éco-prêt à taux zéro : précisions sur les modalités d'application depuis le 1^{er} janvier 2014

(BOFIP : 8.7.14)

L'administration fiscale procède à la mise à jour des commentaires relatifs aux modalités d'application de l'éco-prêt à taux zéro afin d'intégrer les mesures adoptées par la loi de finances pour 2014 et le décret du 27 décembre 2013. Ces dispositions ont notamment prorogé le dispositif jusqu'au 31 décembre 2015 et précisé les modalités de mise en œuvre de l'éco-prêt au profit des syndicats de copropriétaires. L'éco-prêt à taux zéro « copropriété » sera mobilisable après la signature des avenants aux conventions État/Banques et SGFGAS/Banques.

PLS et PSLA : liste des établissements de crédit distributeurs et caractéristiques des prêts pour 2014

Les caractéristiques 2014 (taux et répartition des enveloppes entre les établissements de crédit et la Caisse des Dépôts et Consignations) des prêts réglementés Prêt locatif social (PLS) et Prêt social de location-accession (PSLA) sont connues pour l'année 2014. Elles sont identiques à celles de 2013. Ainsi, les enveloppes totales de refinancement sur fonds d'épargne des PLS et des PSLA sont respectivement de 4 300 M€ et de 600 M€. En revanche, l'enveloppe de prêts Prêt locatif intermédiaire (PLI) n'a pas encore été arrêtée. Les taux du PLS vont de

2,36 % à 2,66 %. Ceux du PLSA vont de 2,25 % à 2,55 %. Les taux de ces prêts sont indexés sur le taux du livret A fixé, depuis le 1^{er} août 2013, à 1,25 %.

La [liste des établissements distributeurs](#) de ces prêts est également actualisée. Pour mémoire, à la différence du PLS et du PLI, les opérations PSLA peuvent également être financées par tous les établissements de crédit habilités à délivrer des prêts conventionnés, sur ressources de refinancement libres. Dans ce cas, le taux d'intérêt du prêt est libre dans la limite des taux plafonds des prêts conventionnés.

PC/PAS : taux maxima depuis le 1^{er} juillet 2014

(avis SGFGAS n° 56 du 2.6.14)

Le taux de référence à prendre en compte pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés est fixé à 2,05 % depuis le 1^{er} juillet 2014 (contre 2,25 % depuis le 1^{er} mai 2014).

Compte tenu des marges applicables, les taux maxima des PC et des PAS (métropole et DOM) s'établissent à :

Prêts à taux constants, indexés)	taux fixes (annuités progressives ou)	PC métropole et PAS-DOM	PAS métropole
Prêts < 12 ans		4,35 %	3,75 %
Prêts > 12 ans et < 15 ans		4,55 %	3,95 %
Prêts > 15 ans et < 20 ans		4,70 %	4,10 %
Prêts > 20 ans		4,80 %	4,20 %
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)		4,35 %	3,75 %

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

Fiscalité

Incorporation au CGI de diverses modifications

(décret n° 2014-549 du 26.5.14 : JO du 29.5.14)

Le décret procède, à droit constant, à la codification de dispositions fiscales que la loi ou les décrets n'ont pas directement codifiées, ainsi qu'à une mise en cohérence rédactionnelle de la législation fiscale publiée pendant cette même période. L'édition du Code général des impôts (CGI), mise à jour au 1^{er} janvier 2014, intègre notamment les actualisations des plafonds fiscaux (dispositifs d'investissement locatifs, taxe sur les micro-logements, dégrèvement et plafonnement de la taxe d'habitation), ainsi que la nouvelle codification de l'article 278-0 ter relatif à la TVA applicable aux travaux d'amélioration de la qualité énergétique des logements anciens, qui devient l'article 278-0 bis A.

Création d'un traitement automatisé des transferts de données relatives aux logements vacants et aux résidences secondaires

(arrêté du 16.4.14 : JO du 27.5.14)

La Direction générale des finances publiques crée un « traitement automatisé de transfert des données à caractère personnel » sur les logements vacants et les résidences secondaires. S'agissant des logements vacants, cet outil permettra aux agents habilités des communes, départements ou Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, de demander, uniquement sur leur périmètre géographique, les données à caractère personnel relatives au propriétaire voire au gestionnaire du local (nom, prénoms, forme juridique, raison sociale de la personne morale), aux caractéristiques du local concerné (adresse, nature, références cadastrales, valeurs locatives, etc.), ainsi qu'à la vacance du logement (première année de la vacance, année de référence de taxe annuelle sur les logements vacants ou de taxe d'habitation sur les logements vacants).

Les données personnelles relatives aux résidences secondaires ne pourront quant à elles être communiquées qu'aux agents habilités des communes et concernent le propriétaire du local, son occupant ainsi que les caractéristiques du local. La durée de conservation des informations est fixée à un an.

Taxe intérieure de consommation sur le gaz naturel

(circulaire du 17.2.14 et arrêté du 12.5.14 : JO du 25.5.14)

La Taxe intérieure de consommation sur le gaz naturel (TICGN) est collectée par les fournisseurs de gaz naturel auprès de leurs clients qui utilisent le gaz à un usage combustible. La périodicité de déclaration et d'acquiescement de la taxe auprès des services douaniers est trimestrielle (arrêté du 12.5.14).

Depuis le 1^{er} avril 2014, les particuliers, les propriétaires d'immeubles en monopropriété et les syndicats de copropriétaires ne sont plus exonérés de la TICGN. Par ailleurs, le taux de celle-ci augmente et passe de 1,19 € le mégawattheure à 1,27 € (circulaire du 17.2.14).

Le nouveau formulaire d'acquiescement de la taxe est disponible en ligne : [formulaire Cerfa n° 13712*03](#).

Crédit d'impôt développement durable (CIDD) : précisions sur les modalités d'application depuis le 1^{er} janvier 2014

(BOFIP : 27.6.14)

L'administration fiscale procède à une refonte de l'instruction relative au crédit d'impôt développement durable (CIDD), modifié par l'article 74 de la loi du 29 décembre 2013 de finances pour 2014. Elle présente uniquement le droit applicable au 1^{er} janvier 2014. Les précisions les plus attendues concernent les conditions de réalisation des dépenses, les plafonds de dépenses et les taux du crédit d'impôt ainsi que le fait générateur du crédit d'impôt en cas de réalisation d'un bouquet de travaux étalé sur deux ans.

Plus-value immobilière : exonération en faveur des cessions réalisées au profit d'organismes en charge du logement social

(BOFIP : 11.4.14)

La loi du 29 décembre 2013 de finances pour 2014 a mis en place deux exonérations temporaires en matière de plus-values immobilières des particuliers en faveur des cessions de biens immobiliers réalisées directement ou indirectement au profit d'un organisme en charge du logement social. Elles s'appliquent aux cessions d'immeubles bâtis ou non bâtis, de parties d'immeubles ou de droits relatifs à ces biens réalisées du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2015. La présente instruction donne des précisions sur la qualité des organismes cessionnaires (organisme HLM, SEM non gérante des logements sociaux dès lors que le droit de préemption urbain lui a été délégué). Pour bénéficier de l'exonération temporaire d'imposition de plus-value immobilière, le cessionnaire peut également être une collectivité territoriale, un EPCI (communauté urbaine, communauté de communes), ou encore un Établissement public foncier (EPF) ou d'aménagement (EPA), voire un Établissement public foncier local (EPFL), dès lors qu'il prend l'engagement de revendre le bien acquis à un organisme en charge du logement social, dans un délai d'un an éventuellement prorogé ou de trois ans s'il s'agit d'un EPF, EPA ou EPFL. En cas de non-respect de cet engagement de revendre, le cessionnaire est tenu de reverser à l'État le montant de l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière initialement exonérée.

Location ou sous-location en meublé d'une partie de la résidence du bailleur : actualisation des plafonds de loyer annuels pour 2014

(BOFIP : 15.4.14)

L'administration fiscale publie pour 2014 les plafonds de loyer annuels, hors charges, par mètre carré de surface habitable en deçà desquels le loyer est réputé raisonnable, permettant de bénéficier de l'exonération d'imposition sur le revenu prévue au I de l'article 35 bis du CGI. Au titre de l'année 2014, ces plafonds s'élèvent à 183 € pour les locations ou sous-locations réalisées en Île-de-France, et à 134 € pour les locations ou sous-locations réalisées dans les autres régions. Pour 2013, ces plafonds de loyer raisonnables s'élevaient à 181 € en Île-de-France, et à 132 € dans les autres régions. Pour mémoire, pour bénéficier de cette exonération, trois conditions cumulatives doivent être réunies, à savoir :

- la ou les pièces louées meublées doivent faire partie de la résidence principale du bailleur ;
- elles doivent constituer la résidence principale du locataire en meublé ;
- le prix de la location doit être en deçà des plafonds fixés ci-dessus.

Impôt sur le revenu et déduction des charges afférentes aux monuments historiques et assimilés : suppression des immeubles agréés

(BOFIP : 17.4.14)

Les propriétaires de monuments historiques et assimilés bénéficient, pour la détermination de l'assiette de l'impôt sur le revenu, de modalités dérogatoires de prise en compte des charges foncières supportées pour ces immeubles.

La présente instruction intègre les modifications résultant des dispositions de l'article 26 de la loi de finances pour 2014 prévoyant qu'à compter de l'imposition des revenus de l'année 2014, le bénéfice des modalités dérogatoires de prise en compte des charges foncières supportées pour ces immeubles est réservé aux propriétaires d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou labellisés Fondation du patrimoine. En effet, à compter de cette date, les immeubles faisant partie du patrimoine national en raison de leur caractère historique ou artistique particulier et qui ont été agréés à cet effet par le ministre chargé du budget ne sont plus éligibles à ce régime dérogatoire.

Toutefois, des dispositions transitoires sont prévues afin de maintenir, jusqu'au terme de chaque agrément délivré, le bénéfice de ces modalités dérogatoires de prise en compte des charges foncières pour les immeubles :

- ayant fait l'objet d'un agrément ministériel avant le 1^{er} janvier 2014, en application du 3 du XI de l'article 26 de la loi de finances pour 2014 ;
- dont la demande d'agrément a été déposée auprès de la Direction générale des finances publiques au plus tard le 31 décembre 2013 et pour lesquels un agrément

ministériel sera délivré après cette même date, à titre de mesure de tempérament.

Modalités d'application de la hausse temporaire des droits de mutation

(BOFIP : 30.4.14)

Cette instruction intègre les modalités d'application de la hausse temporaire des Droits de mutation à titre onéreux (DMTO) prévue à l'article 77 de la loi de finances pour 2014 (cf. [Analyse juridique n° 2013-12](#)). Pour mémoire, pour les mutations intervenues entre le 1^{er} mars 2014 et le 29 février 2016, les conseils généraux ont la faculté de relever au-delà de 3,80 % et dans la limite de 4,50 % le plafond maximal du taux de taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement sur les actes civils et judiciaires translatifs de propriété ou d'usufruit de biens immeubles à titre onéreux. L'administration fiscale tient à jour la liste et les taux applicables dans les départements ayant procédé à cette hausse temporaire des droits de mutation à titre onéreux.

En savoir plus : liste des départements ayant relevé le taux des DMTO

Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : institution d'une part incitative relative à la quantité et à la nature des déchets produits

(BOFIP : 27.5.14)

Afin d'orienter les comportements vers des pratiques plus respectueuses de l'environnement, la loi de finances pour 2012 avait prévu, à l'article 1522 bis du Code général des impôts (CGI), la possibilité d'instituer à compter de 2014, une part incitative de la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM).

Cet article, modifié par la loi du 29 décembre 2013 de finances rectificative pour 2013, prévoit que les communes ou les Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis du CGI, instituer une part incitative de la TEOM, assise sur la quantité et éventuellement la nature des déchets produits, exprimée en volume, en poids ou en nombre d'enlèvement. Cette part incitative, qui s'ajoute à une part fixe, est déterminée en multipliant la quantité de déchets produits pour chaque local imposable l'année précédant par un ou des tarifs par unité de quantité de déchets produits.

Nouvelles règles d'exonération des cessions par des non-résidents d'un logement situé en France

(BOFIP : 6.6.14)

Les personnes physiques, non résidentes en France, bénéficient d'une exonération en faveur des plus-values qu'elles réalisent lors de la cession d'un logement situé en France, à condition notamment que ces personnes soient ressortissantes d'un État membre de l'Union européenne ou d'un autre État partie à l'accord sur l'Espace

économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales. L'administration fiscale intègre dans l'instruction relative aux modalités d'application de cette exonération, les modifications apportées par la loi de finances pour 2014. Désormais, cette exonération s'applique dans la limite d'une résidence par contribuable et de 150 000 € de plus-value nette imposable, à la double condition que :

- le cédant ait été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession ;
- la cession intervient au plus tard le 31 décembre de la cinquième année suivant celle du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France ou, sans condition de délai, lorsque le cédant a la libre disposition du bien au moins depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession.

Majoration de la valeur locative des terrains constructibles : consultation publique de l'instruction

(BOFIP : 27.6.14)

Initialement applicable au 1^{er} janvier 2014, la majoration forfaitaire de la valeur locative cadastrale, servant d'assiette à la taxe foncière sur les propriétés non bâties, a été reportée au 1^{er} janvier 2015 par la loi de finances pour 2014. Cette majoration doit s'appliquer de plein droit dans les communes soumises à la taxe sur les logements vacants (CGI : art. 232), tandis qu'elle s'appliquera uniquement sur délibération du conseil municipal dans les autres communes. L'administration fiscale publie l'instruction relative à cette majoration, qui fait par ailleurs l'objet d'une consultation publique du 27 juin 2014 au 28 juillet 2014 permettant aux personnes intéressées d'adresser leurs éventuelles remarques à l'administration. Les commentaires publiés au BOFIP sont opposables jusqu'à leur éventuelle révision à l'issue de la consultation.

TVA applicable aux opérations immobilières réalisées dans le secteur du logement social

(BOFIP : 15.7.14)

L'administration fiscale met à jour les commentaires contenus dans la base Bofip relatifs à la TVA applicable aux opérations immobilières réalisées dans le secteur du logement social, suite aux modifications apportées par la loi du 29 décembre 2013 de finances pour 2014 (cf. [Analyse juridique n° 2013-12](#)). Pour mémoire, l'article 29 de cette loi a notamment soumis certains travaux de rénovation ainsi que certaines opérations immobilières réalisées dans le secteur du logement social au taux réduit de TVA de 5,5 %, et a procédé à trois aménagements en matière d'accession sociale. Ils concernent le taux réduit de TVA, la délimitation de la zone périphérique ANRU (Agence nationale de rénovation urbaine) et enfin, le système de remise en cause de l'avantage fiscal pour ces opérations d'acquisition.

Concernant la TVA applicable aux travaux de rénovation de logements sociaux à usage locatif, la loi de finances pour 2014 a élargi le champ d'application du taux réduit de la TVA de 5,5 % aux travaux qui ont pour objet de concourir à la réalisation d'économies d'énergie et de fluides, à l'amélioration de l'accessibilité aux personnes handicapées, à la mise aux normes des logements, à la protection contre les risques ainsi que les travaux induits et indissociablement liés à ces travaux (CGI : art. 278 sexies IV). L'instruction dresse une liste exhaustive des travaux éligibles à la TVA à taux réduit. Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2014, entrent dans le champ d'application de la TVA à 5,5 %, les travaux d'installation et de remplacement des équipements, la prestation de main d'œuvre ou encore les diagnostics préalables aux travaux. À titre d'exemple, la TVA à taux réduit s'applique aux prestations de pose et de fourniture des systèmes de ventilation mécanique, de répartition des frais d'eau ou de chauffage, ou encore aux travaux de protection des locataires notamment en matière de prévention et de lutte contre les incendies (accessibilité aux services de secours), de sécurité des ascenseurs et des installations électriques et de gaz.

En matière d'accession sociale en zone ANRU, le périmètre d'application du taux réduit de la TVA de 5,5 % est limité aux opérations réalisées dans une zone de 300 mètres au-delà des quartiers faisant l'objet d'une convention signée avec l'ANRU. Par ailleurs, le délai durant lequel les conditions d'octroi du taux réduit doivent être respectées est ramené à dix ans au lieu de quinze ans suivant l'achèvement de l'immeuble et le complément d'impôt dû, résultant de la différence entre le taux réduit de 5,5 % et le taux normal de TVA, est diminué d'un dixième par année de détention à compter de la première année suivant l'achèvement de l'immeuble (et non plus à compter de la cinquième année). À noter que, pour tenir compte des conventions ANRU de première génération qui viennent à échéance en 2014, le projet de loi de finances rectificative pour 2014 prévoit le maintien du bénéfice du taux réduit de 5,5 % pour les ventes et les travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction d'immeuble à usage d'habitation principale, pour lesquels la demande de permis de construire aura été déposée avant le 31 décembre 2015 (cf. « [Projet de loi de finances rectificative pour 2014](#) »).

Enfin, s'agissant des opérations d'accession sociale (accession sociale en zone ANRU, opérations PSLA, opérations PASS-FONCIER -formule prêt à remboursement différé et formule bail à construction-), lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi du taux réduit de 5,5 % cessent d'être remplies à compter du 1^{er} janvier 2014, il est désormais admis que le dispositif de dispense de reversement du différentiel de taxe soit étendu à la survenance, pour l'acquéreur ou son conjoint, de certains événements (mariage, conclusion d'un pacte

civil de solidarité, naissance d'un enfant ou invalidité de l'un des enfants à charge).

Exonération de plus-value immobilière : le délai de cession de 22 mois n'est pas anormalement long

(CE : 7.5.14)

Est en principe exonérée d'imposition sur les plus-values immobilières, la cession d'un immeuble constituant la résidence principale du vendeur au moment de la vente. Si tel n'est pas le cas, l'opération est alors taxable dans les conditions de droit commun, au même titre qu'une résidence secondaire. L'administration fiscale considère toutefois que le vendeur peut bénéficier d'une telle exonération lorsqu'il connaît des difficultés pour vendre son bien, et ce, dès lors que la cession intervient dans un délai normal de vente. Sur ce point, l'administration fiscale considère que dans un contexte économique normal, le délai normal de vente maximal est d'un an. Dans la présente décision, le Conseil d'État estime qu'un

délai de vente de 22 mois n'est pas un délai anormalement long dans la mesure où le vendeur a accompli les diligences nécessaires et compte tenu des motifs de la cession, des caractéristiques de l'immeuble et du contexte économique et réglementaire local.

Taux de TVA applicable aux travaux d'accessibilité réalisés en plus de travaux de rénovation

(CE : 19.2.14)

Lorsque des travaux d'amélioration aboutissent à rendre à l'état neuf l'ensemble des éléments de second-œuvre dans une proportion supérieure à deux-tiers pour chacun de ces éléments (CGI : annexe II de l'article 245 A) et dans la mesure où ces travaux sont donc assimilés à des travaux de construction, les travaux visant à permettre l'accessibilité à des personnes à mobilité réduite qui sont réalisés en plus ne peuvent pas relever du taux réduit de TVA.



Location

Congé du locataire : conditions d'application des nouveaux cas préavis réduits prévu par loi ALUR

(Rép. Min n° 39135 : JO AN du 3.6.14)

À l'occasion d'une question posée sur la valeur du certificat médical à produire lors d'un congé avec préavis réduit, cette réponse ministérielle précise les conditions d'application des nouveaux cas de préavis réduits introduits par la loi ALUR. L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 prévoyait un cas de réduction de préavis fondé sur l'âge du locataire (plus de 60 ans) et son état de santé justifiant un changement de domicile. Pour la Cour de cassation, le locataire devait apporter la preuve de l'incompatibilité du logement avec son état de santé ou tout du moins la nécessité de changer de domicile. La loi ALUR prévoit désormais que le locataire doit fournir un certificat médical comme élément de preuve indispensable au bénéfice du préavis réduit, en supprimant la condition d'âge. Ces nouvelles règles s'appliquent aux baux signés après l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, soit après le 26 mars 2014 (loi du 6.7.89 : art. 15 modifié par la loi ALUR du 24.3.14 : art. 5).

Travaux d'amélioration : procédure de concertation

(Cass. Civ III : 22.1.14)

Un Office public de l'habitat (OPH) a réalisé des travaux dans un immeuble collectif. À la fin des travaux, il a procédé à une augmentation des loyers. Des locataires ont saisi le juge et ont obtenu l'annulation de ces hausses de loyer.

Le juge a constaté que l'OPH avait procédé à la concertation obligatoire avec les représentants des locataires (loi du 23.12.86 : art. 44 quater) et qu'il avait également réalisé une consultation individuelle des

locataires dans le cadre d'un accord collectif (loi du 23.12.86 : art. 42). Il a jugé que la majorité requise de neuf votes favorables sur seize n'ayant pas été atteinte, le respect de la procédure de concertation imposée par l'article 44 quater de la loi de 1986, ne permet pas de légitimer une augmentation de loyer qui nécessite l'approbation de la majorité des locataires.

Champ d'application du supplément de loyer de solidarité

(Cass. Civ III : 19.2.14)

En matière de supplément de loyer de solidarité, les Sociétés d'économie mixte (SEM) sont assimilées à des organismes d'Habitation à loyer modéré (HLM). Les logements conventionnés donnés à bail par ces sociétés entrent donc dans le champ d'application de ce mécanisme quelles que soient les modalités de financement de l'immeuble.

Logement non-décent : défaut d'équipement de chauffage

(Cass. Civ III : 4.6.14)

Dans cet arrêt, la Cour de cassation confirme la position tenue par les juges du fond (cf. CA Paris : 30.10.12). Le logement qui est dépourvu d'équipements de chauffage ne peut être considéré comme décent. En l'espèce, le logement disposait d'une alimentation en électricité ou gaz de ville ainsi que d'un conduit d'évacuation des fumées.

Vente à la découpe : droit de préemption du locataire

(Cass. Civ III : 22.1.14)

En cas de vente d'un bien occupé dans le cadre d'une première division d'immeuble, le locataire bénéficie d'un droit de préemption (loi du 31.12.75 : art. 10). Le bailleur doit faire connaître au locataire l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. Cette notification vaut offre de vente valable pendant une durée de deux mois à compter de sa réception. Le locataire qui accepte l'offre dispose d'un délai de deux mois pour réaliser la vente (quatre mois si son acceptation est subordonnée à l'obtention d'un prêt). La Cour de cassation précise que le bailleur ne peut subordonner l'acceptation du locataire au versement d'un acompte de 10 %. En effet, cette exigence reviendrait à priver le locataire des délais accordés par la loi pour réaliser la vente et réunir les fonds nécessaires au paiement du prix.

Il est jugé que les accords collectifs des 9 juin 1998 et 16 mars 2005 s'appliquent à tous les locataires de l'ensemble immobilier. Le fait que certains locataires ne soient pas visés par un congé-vente est indifférent. Les dispositions de l'accord sont applicables non seulement aux locataires qui reçoivent un congé pour vente mais également à ceux qui ne reçoivent qu'une offre de vente.

Quelle responsabilité en cas d'incendie d'un logement prêté ?

(Cass. Civ II : 6.2.14)

Le locataire n'est pas responsable des conséquences d'un incendie qui s'est propagé à un appartement voisin

lorsque cet incendie a pour cause la faute d'un tiers, occupant les lieux sur le fondement d'un prêt. En l'espèce, le locataire a prêté son logement pour une courte période. Un incendie s'est déclaré à la suite d'une faute de l'occupant des lieux. La Cour de cassation a écarté la responsabilité du locataire, mais a retenu celle de l'occupant, considérant que l'incendie avait pour origine un acte de la vie courant imputable à l'occupant : il n'avait pas pris la précaution élémentaire d'éloigner une couette d'une source de chaleur. L'occupant à qui le locataire avait prêté les lieux est responsable de l'incendie sur le fondement de l'article 1384 al. 2 du Code civil.

Les règles de notification aux époux, cas du supplément de loyer de solidarité

(Cass. Civ III : 12.3.14)

Le droit au bail du local, qui sert effectivement à l'habitation des deux époux, est réputé appartenir à l'un et à l'autre (Code civil : art. 1751). En conséquence, toute notification doit être adressée à chaque époux. En l'espèce, un bailleur social avait adressé à l'un d'eux seulement, l'ensemble des courriers relatifs au calcul du supplément de loyer de solidarité. Suite à un impayé, le couple poursuivi ne contestait pas le paiement du supplément de loyer mais la régularité des mises en demeure. La Cour d'appel a considéré que l'existence du droit au bail n'était pas remise en cause et avait admis la validité des courriers notifiés à un seul débiteur solidaire. La Cour de cassation a invalidé cette décision.



Publics en difficulté

Entrée en vigueur de la réduction du délai de huit à sept ans de la durée des mesures de redressement

(loi n° 2014-617 du 13.6.14 : JO du 15.6.14)

Afin d'accélérer les procédures de traitement des situations de surendettement, la loi relative à la consommation du 17 mars 2014 a réduit la durée maximale des mesures de redressement à savoir celles des plans conventionnels de redressement (C. conso : L.331-6), celles des mesures qui peuvent être imposées par la commission du surendettement (C. conso : L.331-7) et celle des plans de redressement judiciaire (C. conso : L.332-10). Mais cette réduction ne concerne pas les remboursements de prêts contractés pour l'achat d'un bien immobilier constituant la résidence principale du débiteur.

L'article 43 de cette loi renvoyait à l'article 71 le soin de déterminer la date d'entrée en vigueur du nouveau dispositif. Cet article ayant été censuré par le Conseil constitutionnel, la circulaire du 5 mai 2014 (BOMJL du 16.5.14) indique qu'il ne pourrait être procédé à la fixation de la date d'entrée en vigueur du dispositif que par une nouvelle loi.

C'est l'objet de l'article 14 la loi du 13 juin 2014 relative aux comptes bancaires inactifs et aux contrats d'assurance vie en déshérence qui fixe cette date au 1^{er} juillet 2016.

Une offre bancaire adaptée aux plus fragiles : mesures d'application

(décrets n° 2014-737, n° 2014-738, n° 2014-739 du 30.6.14 : JO du 1.7.14)

La loi du 26 juillet 2013 de séparation et de régulation des activités bancaires contient plusieurs dispositions de lutte contre l'exclusion bancaire visant à mieux protéger les personnes en situation de fragilité financière et prévenir les situations de surendettement. Trois décrets viennent préciser la mise en œuvre de ces mesures.

Une définition des critères de détection des populations en situation de fragilité financière est donnée, elle permettra de savoir à qui les banques doivent appliquer dès le 1^{er} octobre 2014, le plafonnement des commissions perçues en cas de traitement d'irrégularités de fonctionnement d'un compte. Les banques doivent en outre proposer une offre spécifique à ce public identifié.

Elle comprend des moyens de paiement (une carte de paiement à autorisation systématique, deux chèques de banque par mois...) ainsi que des services appropriés à leur situation et de nature à limiter les frais supportés en cas d'incidents. L'offre devra être proposée au tarif maximal de 3 € par mois. Si le titulaire d'un compte ayant souscrit une offre spécifique souhaite ne plus en bénéficier et opter pour une autre offre, une renonciation écrite est obligatoire.

Par ailleurs à compter du 1^{er} janvier 2016, les particuliers seront informés gratuitement par le biais de leur relevé de compte mensuel, du montant et de la dénomination des frais bancaires liés à des irrégularités et incidents que l'établissement entend débiter sur leur compte de dépôt. Ce débit intervenant au minimum 14 jours après la date d'arrêt du relevé de compte. La liste des frais concernés par cette information préalable est précisée par le décret n° 2014-739 du 30 juin.

Enfin, un observatoire de l'inclusion bancaire est mis en place auprès de la Banque de France afin de collecter auprès des établissements de crédit des informations relatives à l'accès et à l'usage des services bancaires et à leurs pratiques en matière d'inclusion bancaire (Code monétaire et financier : L.312-1-1 B). Il est également chargé de définir, produire et analyser des indicateurs d'inclusion bancaire. Il publie un rapport annuel sur la mise en œuvre de ses missions. La composition et les règles de fonctionnement de cet observatoire sont fixées par le décret n° 2014-737 du 30 juin 2014.

Nouveaux formulaires Dalo et Daho

(arrêté du 18.4.14 : JO du 15.5.14)

À compter du 1^{er} juillet 2014, la saisine de la commission départementale de médiation au titre du droit au logement ou à l'hébergement opposable (Dalo ou Daho) doit être réalisée au moyen de nouveaux formulaires Cerfa prévus par l'arrêté du 18 avril 2014.

- Recours en vue d'une offre de logement : formulaire n° 15036 et sa notice d'information n° 51754.
 - Recours en vue de l'accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale : formulaire n° 15037 et sa notice d'information n° 51755.
- Ces documents sont disponibles sur le site : <http://www.service-public.fr>.

Liste des pièces justificatives pour l'exercice du droit au compte auprès de la Banque de France

(arrêté du 30.5.14 : JO du 11.6.14)

L'arrêté du 16 avril 2014 fixant la liste des pièces justificatives pour l'exercice du droit au compte auprès de la Banque de France vient d'être remplacé par un arrêté en date du 30 mai 2014. Ce dernier réécrit le paragraphe relatif aux justificatifs devant être fournis par les personnes physiques. Il précise tout d'abord que le justificatif d'identité, en cours de validité, à fournir par les personnes physiques doit être délivré par une

administration publique et comporter la photographie et la signature du titulaire. De plus, il indique que l'attestation d'élection de domicile, en cours de validité, présentée par les personnes sans domicile stable doit établir le lien avec un organisme agréé au titre de l'article L.264-2 du Code de l'action sociale et des familles (CSAF).

En savoir plus : lire Habitat Actualité n° 138

Appels à projets « PLAI adaptés » et « Innovation sociale dans le champ de l'hébergement et de l'accès au logement »

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan pluriannuel, deux appels à projets ont été lancés en 2013. Le premier était relatif aux Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) adaptés et le second, à l'innovation sociale dans le champ de l'hébergement et de l'accès au logement. S'inscrivant dans leur continuité, deux nouveaux appels à projets viennent d'être lancés :

- [l'appel à projets « PLAI adaptés » du 28 mai 2014](#) : il concerne des opérations de développement d'une nouvelle offre de logements locatifs sociaux dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée, soit par des organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion, soit par des bailleurs sociaux, le cas échéant, en partenariat avec des organismes bénéficiant d'agrément (CCH : L.365-3 et L.365-4). L'objectif de cet appel à projets est d'encourager le développement d'une offre de logements réservée aux ménages rencontrant des difficultés financières et sociales.

Afin de tirer les enseignements du premier appel à projets PLAI adaptés, certains points du nouveau cahier des charges ont été réajustés :

- précision des critères d'éligibilité et des autres critères d'appréciation ;
- adaptation du calibrage des subventions pour privilégier les opérations de petite taille ;
- institution d'un dossier-type permettant de faciliter les réponses des maîtres d'ouvrage et leur analyse par les services instructeurs et par les instances nationales.

Les réponses des maîtres d'ouvrage doivent intervenir avant le 15 juillet 2014.

- [l'appel à projets « innovation sociale dans le champ de l'hébergement et de l'accès au logement »](#) : lancé le 20 juin 2014 par la ministre du Logement et de l'Égalité des territoires, il vise à mobiliser les acteurs de terrain (associations et bailleurs) pour développer des solutions de prise en charge innovantes pour répondre aux besoins des personnes sans-abri. Portant sur l'accès au logement et la prévention des ruptures, cet appel à projets bénéficiera à des personnes logées souffrant de troubles de la santé mentale, à des personnes sortant de prison ou sous-main de justice, et à des personnes réfugiées et sous protection internationale. L'objectif est de :

- développer des modes d'organisation innovants pour améliorer l'accompagnement des personnes vers le logement, éviter les ruptures de prise en charge et les pertes de logement ;

- mettre en place des nouvelles méthodes et pratiques d'intervention sociale mieux coordonnées ;
- promouvoir les bonnes pratiques pour faire évoluer les politiques publiques ;

- améliorer la connaissance des publics qui ne trouvent pas de réponse adaptée et cumulent les difficultés.
- La date limite de dépôt des dossiers est le 22 août 2014.



Contrats

Une nouvelle obligation pour les artisans et auto-entrepreneurs : l'indication des coordonnées de l'assureur de responsabilité décennale sur les devis et factures

(loi n° 2014-626 du 18.6.14 : JO du 19.6.14)

En application de la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, tous les intervenants du bâtiment inscrits au répertoire des métiers ou auto-entrepreneurs assujettis à l'obligation d'assurance de responsabilité décennale doivent indiquer sur leur devis et factures les coordonnées de leur assureur.

Depuis le 20 juin, cette obligation impose de mentionner les coordonnées de l'assureur ou du garant ainsi que la couverture géographique de leur contrat ou de leur garantie. Cette obligation ne porte pas sur les autres assurances professionnelles de dommages ou responsabilité civile.

Cette nouvelle disposition vise à assainir le marché de la construction en rassurant le maître de l'ouvrage sur la garantie détenue par le prestataire. En cas de sinistre, il appartiendra au maître de l'ouvrage de prouver la souscription de la garantie. À cet effet, il devra exiger au moment de la signature du marché, une attestation d'assurance valable à l'ouverture du chantier.

Location-attribution : désordres pendant la période de jouissance et responsabilité du vendeur

(Cass. Civ III : 21.5.14)

Le contrat de location-attribution est un contrat sui generis qui confère le droit à la jouissance d'un logement et le droit à son attribution ultérieure en toute propriété après le paiement intégral du prix.

En présence de désordres apparus pendant la période de jouissance du logement et dès lors que le vendeur n'a pas engagé d'action contre le constructeur, l'attributaire n'est pas obligé d'exercer une action oblique envers les constructeurs et les garants. Il peut engager la responsabilité contractuelle du vendeur. Dans cet arrêt, la responsabilité de ce dernier, qui s'est abstenu d'agir avec diligence contre les constructeurs, est retenue. Il est condamné à verser à l'acquéreur une indemnité d'un montant de 50 000 €.

Contrat de vente : garantie des vices cachés et mérules

(Cass. Civ III : 8.4.14)

Cet arrêt illustre l'inefficacité de la clause d'exonération de la garantie des vices cachés en présence de mérule connue du vendeur. En l'espèce, il est jugé ici que la contamination, par le champignon du bien vendu est un vice caché pour les acquéreurs dès lors que :

- le mauvais état général de la maison ne suffisait pas à rendre apparent le vice lié à la mérule ;
- la rénovation récente, apparemment de qualité, ne pouvait pas inciter les acquéreurs à s'inquiéter de la présence éventuelle d'un champignon. En outre, le fait que les acquéreurs se soient fait accompagner lors de la visite du bien d'un membre de leur famille exerçant la profession de marbrier funéraire ne permettait pas de retenir que les acquéreurs auraient dû voir le vice dont l'immeuble était affecté.

Par ailleurs, la mauvaise foi des vendeurs est caractérisée. En effet, le vendeur, professionnel de la construction, a réalisé lui-même les travaux de rénovation. L'expert a indiqué que la contamination était antérieure à la vente et a constaté un taux de contamination de 20 % par la mérule sur des panneaux que le vendeur avait démontés. Les vendeurs eux-mêmes considéraient que la mérule était visible et ne contestaient pas avoir eu connaissance du vice. En conséquence, la clause d'exonération des vices cachés prévue à l'acte est inefficace. Les vendeurs sont condamnés au paiement des réparations évaluées à plus de 40 000 €.

En revanche, la responsabilité de l'agent immobilier, au titre de son devoir de conseil, n'est pas retenue. Le professionnel de l'immobilier n'est pas un professionnel de la construction et le vice qui a été reconnu comme caché pour les acquéreurs l'est également pour le professionnel.

À noter que l'article 76 de la loi ALUR a mis en place, lorsque la vente concerne un bien situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral, un dispositif d'information de l'acquéreur sur la présence d'un risque de mérule ([cf. Habitat Actualité spécial ALUR](#)).

▼ Copropriété

Modification de la répartition des charges

(Cass. Civ III : 21.1.14)

Lorsque la répartition des charges est contestée, une action en révision peut être introduite par tout copropriétaire (loi du 10.7.65 : art. 43). Cet arrêt est l'occasion de rappeler les conditions de cette action : pour qu'une clause du règlement de copropriété puisse être déclarée non écrite, le juge doit expressément constater que la répartition est contraire aux critères posés par la loi (loi du 10.7.65 : art. 10). Par ailleurs, la Cour de cassation confirme sa jurisprudence sur l'effet non-rétroactif d'une clause de répartition des charges réputée non-écrite par le juge (Cass. Civ III : 10.7.13).

Validité du mandat du syndic

(Cass. Civ III : 5.2.14)

En principe, la décision d'assemblée générale de confier la gestion du syndicat à un syndic professionnel doit être portée sur le registre des mandats (décret du 20.7.72 : art. 65). La Cour de cassation amenée à se prononcer sur la validité du mandat du syndic précise que l'irrégularité dans la tenue de ce registre n'entraîne pas la nullité du mandat. En l'espèce, seule une décision d'assemblée générale figurait sur le registre, les décisions antérieures n'ayant pas été mentionnées. Par ailleurs, la comptabilité de la copropriété étant une comptabilité d'engagement (loi du 10.7.65 : art. 14-3), les charges et les produits sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic, indépendamment de leur règlement. À ce titre, la Cour de cassation a estimé qu'une indemnité allouée par le tribunal doit figurer dans l'exercice comptable au cours duquel le juge a rendu sa décision.

Mandat donné à un préposé du syndic : interdiction même en l'absence de contrat de travail

(Cass. Civ III : 7.5.14)

Les copropriétaires ont la possibilité de donner mandat afin de se faire représenter lors de l'assemblée générale. Ce mandat ne peut être consenti au profit du syndic, de son conjoint, de son partenaire lié à lui par un Pacs, et de ses préposés (loi du 10.7.65 : art. 22 al. 4).

Dans cet arrêt, la Cour de cassation, appelée à se prononcer sur la validité du mandat donné au salarié d'un promoteur détenant la majorité des parts sociales d'un syndic, apporte des précisions sur la notion de « préposé ».

En l'espèce, le salarié d'un promoteur avait reçu des mandats de vote à l'assemblée générale. Des copropriétaires avaient sollicité la nullité de l'assemblée générale en invoquant les liens capitalistiques existants entre le syndic et le promoteur et leur « collusion avérée ».

Les juges ont considéré que l'interdiction de recevoir un mandat pour représenter un copropriétaire s'applique au salarié du promoteur dans la mesure où celui-ci travaille et accomplit des actes de gestion pour le compte du syndic, exécute ses ordres et se comporte à l'égard des tiers et des copropriétaires comme son préposé. Une personne peut ainsi être qualifiée de préposé du syndic même en l'absence de contrat de travail le liant à lui.

Pouvoir de l'administrateur provisoire d'un lot à agir en expulsion contre son occupant

(Cass. Civ III : 7.5.14)

Un administrateur provisoire dont le mandat porte sur « l'administration passive et active d'un lot, et notamment sur l'apurement des dettes fiscales et de charges de copropriété de ce lot », peut poursuivre seul l'expulsion de l'occupant sans droit ni titre et solliciter le paiement d'une indemnité d'occupation.

Intérêt du compte bancaire séparé en cas de saisie du syndic

(Cass. Civ II : 15.5.14)

Dans cet arrêt, la Cour de cassation répond à la question suivante : le créancier du syndic peut-il saisir les fonds déposés sur son compte lorsque le syndicat de copropriétaires n'a pas opté pour un compte séparé ?

En l'espèce, deux créanciers font pratiquer une saisie-attribution sur les comptes d'une agence immobilière, syndic de copropriété. L'agence ayant sollicité auprès du juge de l'exécution la mainlevée des saisies, du fait notamment que les sommes déposées appartenaient à un syndicat de copropriétaires, voit sa demande rejetée.

La Cour d'appel, puis la Cour de cassation viennent confirmer cette solution : il n'y a pas lieu d'ordonner la mainlevée des saisies-attributions car ce compte bancaire ne constituait pas un compte dédié au nom du syndicat. En effet, il ne comportait aucune mention relative à une détention de fonds pour le compte d'une copropriété et ne permettait pas d'établir qu'il était exclusivement dédié à cette copropriété.

Pour mémoire, la loi ALUR oblige les syndicats de copropriété à ouvrir un compte séparé dans le délai d'un an à compter de la promulgation de la loi (soit le 24 mars 2015) et pour les mandats en cours à compter de leur renouvellement (loi ALUR du 24.3.14 : art. 55 I 3° et 55 III / loi du 10.7.65 : art. 18). Seuls les syndicats de copropriétaires de 15 lots au plus ayant un syndic professionnel peuvent décider de conserver un compte unique par décision d'assemblée générale.

Loi ALUR : entrée en vigueur de nouvelles dispositions : annexes à la promesse de vente ou à l'acte de vente d'un lot de copropriété

Depuis le 24 juin 2014, lors de la cession d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété, les documents suivants doivent être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte de vente (loi ALUR du 24.3.14 : art. 54 III / CCH : L.721-2 et L.721-3) : les documents portant

sur l'organisation de la copropriété (règlement de copropriété, état descriptif de division, procès-verbaux des trois dernières années...), les documents relatifs à sa situation financière (montant des charges courantes des deux dernières années, montant des impayés...), le carnet d'entretien, ainsi que l'attestation de mesurage de la superficie de la partie privative et de la surface habitable.

**Qualité de l'habitat****Règlementation applicable à l'utilisation d'une source d'eau privée ou d'un système de récupération d'eau**

(Rép. Min n° 41416 : JO AN du 25.2.14)

Interrogé sur l'utilisation au sein d'une habitation d'une source d'eau privée ou d'un système de récupération d'eau en sus du réseau d'eau public, le ministre de l'Écologie, du développement durable et de l'énergie rappelle la réglementation en vigueur ainsi que les obligations techniques et fiscales incombant au propriétaire. Ainsi, le raccordement au réseau d'eau potable n'est pas une obligation pour les usagers. Aucune somme n'est due au service si le particulier ne bénéficie pas d'un raccordement et s'il n'existe pas de contrat d'abonnement. Néanmoins, lorsque le local à usage d'habitation est loué, le propriétaire doit remettre au locataire un logement décent, qui doit notamment comporter une installation d'alimentation en eau potable assurant la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires (tout

comme une installation d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes). Dans le cas d'un puits privé, le propriétaire devra prendre ses dispositions pour garantir la potabilité de l'eau pendant toute la durée de la location. Il devra également procéder à la déclaration de l'ouvrage en mairie dans les conditions prévues réglementairement (décret du 2.7.08 et arrêté du 17.12.08). En ce qui concerne les eaux issues de recyclage, seule l'utilisation des eaux de pluie est aujourd'hui possible. L'arrêté du 21 août 2008 encadre les usages de l'eau de pluie à l'intérieur des bâtiments : son utilisation est possible pour l'alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge dans les bâtiments d'habitation ou assimilés. Les eaux, issues des puits privés ou récupérées, utilisées à l'intérieur du bâtiment qui sont renvoyées vers les égouts sont soumises à la taxe d'assainissement. Le propriétaire doit alors faire une déclaration d'usage en mairie (Code général des collectivités territoriales : R.2224-19-4).

**Urbanisme****Modalités d'application de l'ordonnance relative au développement de la construction de logement par dérogation aux règles d'urbanisme et de la construction**

(instruction du Gouvernement du 28.5.14)

La présente instruction précise les modalités d'application de l'ordonnance et de son décret d'application du 3 octobre 2013 relatifs au développement de la construction de logement, dont l'objectif est de favoriser la construction de logements, en permettant de déroger à certaines règles d'urbanisme et de la construction. Pour mémoire, seules sont concernées les communes situées en zones tendues (1 158 communes au total). L'instruction contient des fiches techniques complémentaires qui apportent des précisions et donnent des recommandations sur l'interprétation de l'ordonnance. Ces fiches techniques concernent les sujets suivants :

- les dérogations au document d'urbanisme – généralités ;

- la construction de logements en dépassement de la hauteur autorisée au PLU ou document en tenant lieu ;
- la construction en surélévation ;
- la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant ;
- les aires de stationnement à moins de 500m d'une station de transport collectif ;
- l'instruction et la motivation des demandes de dérogation.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2013-23

Absence du sursis à statuer dans le certificat d'urbanisme

(CE : 3.4.14)

L'un des effets du certificat d'urbanisme est de cristalliser, pendant 18 mois, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables à un terrain. Les textes prévoient toutefois la possibilité pour l'autorité administrative de s'en écarter, notamment pour

des motifs liés à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. Le Conseil d'État précise dans la présente décision que l'autorité administrative peut opposer un sursis à statuer à une déclaration préalable, même si cette possibilité n'était pas mentionnée dans le certificat d'urbanisme.

Loi ALUR : entrée en vigueur de nouvelles dispositions en matière de droit de l'urbanisme

- La faculté pour un seul Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de porter un SCoT a été supprimée. À partir de cette date, le SCoT, qui

délimite un territoire d'un seul tenant et sans enclave, doit inclure le périmètre d'au moins deux EPCI.

- Les enquêtes publiques et les mises à disposition du public, prévues dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter de cette date, relatives aux projets d'opérations situés sur un territoire non couvert par un SCoT en zone de montagne ainsi qu'à des aménagements légers prévus dans les espaces remarquables du littoral, devront respecter les modalités de participation du public prévues respectivement aux articles L.145-11 et L.146-6 du Code de l'urbanisme.



Collectivités locales

Prise en charge du conventionnement sans travaux par les délégataires de compétences

(loi ALUR n° 2014-366 : art. 122 IV)

La loi ALUR (art. 122 IV) prévoit que lorsqu'une convention de délégation de compétence est conclue, la délégation porte désormais sur la signature de l'ensemble des conventions Anah (avec ou sans travaux). Jusqu'alors, en cas de délégation de compétence, seules les conventions avec travaux étaient signées par le délégataire. En l'absence de subvention pour travaux, la convention était dans tous les cas signée par le délégué local de l'Anah.

Une instruction Anah du 23 avril 2014 informe les délégataires, d'une part des modalités pratiques de la prise en charge du conventionnement sans travaux et, d'autre part, des conséquences de ce transfert sur l'organisation des services. Ces modalités de prise en charge diffèrent selon la date de conclusion de la convention de délégation de compétence.

Pour mémoire, le dispositif de conventionnement avec ou sans travaux a été mis en place en 2006, pour développer une offre de logements privés à loyers maîtrisés. Ce mécanisme est adossé à un avantage fiscal et, le cas échéant au bénéfice d'une subvention Anah pour travaux.

Création de la mission de préfiguration de la métropole du Grand Paris

(décret n° 2014-508 du 19.5.14 : JO du 21.5.14)

Le décret précise les règles d'organisation et de fonctionnement de la mission de préfiguration chargée par l'article 12 de la loi Mapam du 27 janvier 2014 de préparer les conditions juridiques et budgétaires de la création, au 1^{er} janvier 2016, de l'établissement public à fiscalité propre de la métropole du Grand Paris.

En savoir plus : consulter l'article 12 de la loi Mapam

Nouvelle géographie de la politique de la ville

(décret n° 2014-767 du 3.7.14 : JO du 5.7.14)

La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (cf. [Habitat Actualité n° 138](#)) définit dans son article 5, les principes de détermination des quartiers prioritaires de la politique de la ville, qui vont se substituer aux Zones urbaines sensibles (ZUS) et aux quartiers des Contrats urbains de cohésion sociale (CUCS). Fondés sur le seul critère de la faiblesse du revenu des habitants, 1 300 quartiers ont été identifiés en métropole. 100 nouvelles communes bénéficieront pour la première fois de la politique de la ville alors qu'à l'inverse, d'autres territoires ne seront plus éligibles. À noter qu'en outre-mer, la carte des zones prioritaires est en cours de définition.

Le décret publié le 3 juillet 2014 précise les données et seuils retenus pour établir la liste des quartiers prioritaires ainsi que la procédure de consultation des maires et des présidents d'intercommunalités pour fixer leurs contours définitifs. Les quartiers retenus compteront plus de 1 000 habitants, dans une unité urbaine de plus de 10 000 habitants et les niveaux de vie constatés y seront faibles par rapport à ceux constatés dans l'agglomération et sur l'ensemble du territoire national.

Selon le calendrier figurant dans le dossier de presse publié le 17 juin 2014 par le ministère des Droits des femmes, de la Ville, de la Jeunesse et des Sports, la concertation se déroulera de juillet à septembre 2014, mois au cours duquel le conseil d'administration de l'ANRU arrêtera une proposition de liste de territoires cœur de cible pour le Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU), soit 200 quartiers. C'est en octobre que devrait être publié le décret fixant la liste définitive des quartiers prioritaires ainsi que leur périmètre et en janvier 2015 qu'entrera en vigueur la nouvelle géographie d'intervention.

En savoir plus : liste des communes sortantes et liste des « territoires cibles de la politique de la ville » (communes restantes et communes entrantes)

Obligation de production de logement social : modalités d'application

(instruction du 27.3.14)

La présente instruction donne des précisions relatives aux modalités d'application de l'obligation de production de logement social prévue par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. Ces précisions concernent :

- les procédures annuelles de prélèvement et d'inventaire ;
- la procédure de constat de carence au titre de la 4^{ème} période triennale 2011-2013 ;
- la notification des objectifs de rattrapage au titre de la 5^{ème} période triennale 2014-2016.

Inconstitutionnalité des dispositions imposant le rattachement des communes aux EPCI

(Cons. Constit QPC du 25.4.14)

Institué par la loi de réforme des collectivités territoriales du 16 décembre 2010, l'article L.5210-1-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) prévoyait, pour les communes enclavées et pour éviter les discontinuités territoriales, un mécanisme de rattachement de ces communes aux EPCI à fiscalité propre. Ce rattachement, dont l'objectif était notamment de rationaliser la carte des EPCI, était soumis à l'accord de l'organe délibérant de l'EPCI et à l'avis de la commission départementale de la coopération intercommunale. Saisi par le Conseil d'État dans le cadre d'une question prioritaire de constitutionnalité, le Conseil constitutionnel a jugé cet article contraire à la Constitution, en ce qu'il méconnaissait le principe de libre administration des collectivités territoriales. Cette déclaration d'inconstitutionnalité a pris effet le 25 avril dernier à la date de publication de la décision.

Revitalisation des centres-bourgs : dispositif expérimental

(ministères du Logement et de l'Égalité des territoires, de la Décentralisation et de la Fonction publique et de l'outre-mer, annonce du 23.6.14)

La présence de centres-bourgs animés dans les zones rurales ou périurbaines de métropole et d'outre-mer, enjeu majeur pour l'égalité des territoires, donne lieu au lancement d'une expérimentation visant à leur revitalisation, sous forme d'un appel à candidature auprès des communes et intercommunalités.

Cette expérimentation est pilotée par le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGEDD), en lien avec l'Anah et les ministères du Logement et de l'Égalité des territoires, de la Décentralisation, de la Fonction Publique et des outre-mer.

À ce jour, 300 centre-bourgs ont été identifiées comme étant éligibles à ce programme (cf. [carte des centre-bourgs présélectionnés](#)). Il s'agit de communes rurales de moins de 10 000 habitants qui cumulent des problèmes d'ordre démographique et d'urbanisme, déficit d'équipements et de services. Les communes concernées ont jusqu'au 12 septembre 2014 pour déposer leur candidature, ces dernières pouvant être accompagnées par l'Anah pour le montage de leur dossier.

À l'issue de l'appel à projet, une cinquantaine de communes pourront bénéficier de l'aide publique dotée d'une enveloppe 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 adaptées 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. Les communes rurales choisies seront annoncées début novembre et la première convention devrait être signée fin novembre 2014.

En savoir plus : consulter le site du ministère du Logement

Professionnels

Honoraires des huissiers : trois nouveautés en matière tarifaire

(décret n° 2014-673 du 25.6.14 : JO du 26.6.14)

Ce décret vient modifier les décrets du 29 février 1956 (statut des huissiers) et du 12 décembre 1996 (tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale). Depuis le 27 juin, les huissiers de justice peuvent être rémunérés par le créancier, par des honoraires libres, en cas de recouvrement forcé (en vertu d'un titre exécutoire).

Les honoraires libres perçus dans ce cadre sont obligatoirement exclusifs de ceux perçus au titre de l'article 10 du décret du 12 décembre 1996 et d'un montant supérieur ou égal à ces derniers. Ils doivent faire l'objet d'un avertissement préalable du mandant.

Il est également prévu que le versement d'une provision suffisante à l'huissier est désormais obligatoire sauf en cas d'urgence ou d'impossibilité tenant aux ressources du créancier.

En matière d'état des lieux réalisé dans le cadre de l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989, un critère de superficie est introduit pour le calcul du droit fixe. Le coût de l'état des lieux est désormais fonction de la taille du logement : en dessous de 50 m², le droit fixe reste inchangé (113,3 €), pour les logements plus grands, il augmente (de 50 à 150 m² : 132 € et au-delà de 150 m² : 198 €). À ce montant, il est nécessaire d'ajouter comme précédemment la TVA et les indemnités de frais de déplacement.

Amiante et responsabilité du diagnostiqueur qui procède à un contrôle purement visuel du bien

(Cass. Civ III : 21.5.14)

Le contrôle auquel doit procéder le diagnostiqueur n'est pas purement visuel, et il lui appartient d'effectuer les vérifications n'impliquant pas de travaux destructifs. Ainsi, commet une faute dans l'accomplissement de sa mission, le diagnostiqueur qui n'a pas testé la résistance des plaques, ni accédé au comble par la trappe en verre située dans le couloir. La société qui a réalisé le diagnostic est condamnée à payer le coût des travaux de suppression de l'amiante.

Loi ALUR : entrée en vigueur de nouvelles dispositions relatives aux contrats avec les professionnels de l'immobilier

■ Contrats avec les marchands de listes

Le contrat passé entre le marchand de listes et le propriétaire du bien doit comporter une clause d'exclusivité selon laquelle le propriétaire s'engage à ne pas confier la vente ou la location de son bien à un autre professionnel ou à ne pas publier d'annonce par voie de presse. La durée de la clause d'exclusivité est limitée dans le temps.

■ Mandats d'entremise exclusifs

Ces mandats doivent détailler les actions que le professionnel s'engage à réaliser et les modalités par lesquelles il en rend compte à son client.

■ Mandats d'entremise (avec ou sans clause d'exclusivité)

Ces mandats doivent préciser les moyens employés par le professionnel (ou le réseau auquel il appartient) pour diffuser les annonces immobilières de vente ou de location.

Propositions, Projets

Présentation des quatre priorités pour la relance de la construction de logements

Le 25 juin dernier, **Sylvia Pinel**, ministre du Logement et de l'Égalité des territoires, a présenté un plan d'actions pour la relance de la construction de logements, autour de quatre priorités d'intervention : favoriser l'accession à la propriété, simplifier les normes de construction, soutenir le logement social et créer une nouvelle offre de logements intermédiaires, et mobiliser encore davantage le foncier.

En matière d'accession à la propriété, le dispositif du prêt à taux zéro devrait être ajusté dès le 1^{er} octobre. Dans les zones où l'effet du prêt est le plus important, les paramètres réglementaires de l'aide : montant de l'opération pris en compte, quotité du prêt, plafond de ressources des bénéficiaires, devraient être revalorisés. La durée de remboursement différé serait allongée pour les revenus les plus modestes. Pour mémoire, le PTZ+ mis en place par la loi de finances pour 2011 (art. 90) prévoit que le dispositif est applicable aux offres de prêt émises jusqu'au 31 décembre 2014. Pour favoriser la revitalisation des centres bourgs, le dispositif applicable en 2015 devrait, dans le cadre de la loi de finances, ouvrir le prêt à l'acquisition de logements anciens avec travaux, sur des territoires en milieu rural. L'objectif de ces modifications étant de permettre une augmentation de plus de 60 % du nombre de PTZ, passant de 44 000 en 2013 à 70 000 prêts distribués.

Concernant le Prêt à l'accession sociale (PAS), les plafonds de ressources actuels, inférieurs à ceux du PTZ sont

applicables depuis le 1^{er} juin 2011 (cf. [Analyse juridique n° 2010-04](#)). Ils devraient, à compter du 1^{er} octobre, être alignés sur ceux du PTZ (cf. [Analyse juridique n° 2013-11](#)).

Avec l'objectif de développer une offre (en location et en accession) de logements dits « intermédiaires », en zone très tendue, l'ordonnance du 20 février 2014 a mis en place un certain nombre d'outils (cf. [Analyse juridique n° 2014-06](#)). Le projet de loi de ratification du texte a été présenté en Conseil des ministres le 16 juillet et déposé devant l'Assemblée nationale le même jour. Le projet complète le dispositif en donnant la possibilité aux collectivités territoriales de délimiter, dans leurs documents d'urbanisme, des secteurs au sein desquels la réalisation de logements intermédiaires bénéficierait d'une majoration de constructibilité jusqu'à 30 %. Par ailleurs, les décrets fixant les plafonds de ressources, de loyers, de prix devraient être publiés dès cet été. Les plafonds de loyers et de ressources devraient être alignés sur ceux applicables au dispositif locatif intermédiaire dit « Duflot » destiné aux particuliers et pour le bénéfice des avantages fiscaux (TVA à 10 %, exonération de taxe foncière) dont peuvent bénéficier les institutionnels qui produisent du logement locatif intermédiaire (cf. [Analyse juridique n° 2013-01](#) et [Analyse juridique n° 2013-12](#)).

Le dispositif d'investissement locatif devrait être également aménagé, avec la mise en place d'une incitation fiscale supplémentaire consistant à augmenter

le taux de la réduction d'impôt en contrepartie d'un engagement de location sur une durée supérieure à neuf ans. Le zonage afférent au dispositif serait révisé prochainement afin de favoriser l'investissement locatif notamment dans des métropoles comme Lyon et Marseille. En outre, l'État et la Caisse des dépôts, via la société nationale immobilière, prendraient une part dans cet effort de construction en faveur du logement intermédiaire pour en financer davantage.

S'agissant du renforcement de la mobilisation du foncier, les préfets seraient chargés de faire émerger rapidement des projets de construction dans les régions où les besoins sont les plus importants. Et pour mieux anticiper l'aménagement du territoire, l'intervention des établissements publics fonciers serait renforcé avec la publication des nouveaux textes réglementaires qui les régissent (les collectivités seront dispensées de l'obligation de garantir les emprunts contractés par les EPF).

Pour assurer un pilotage resserré et efficace de la mobilisation du foncier public au niveau national, la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier serait installée. Elle serait présidée par **Thierry Repentin**, sénateur de la Savoie.

Enfin, la simplification des normes de construction se traduit par 50 mesures réparties en dix catégories, parmi lesquelles figurent notamment :

- la sécurité incendie : en supprimant l'interdiction de l'usage du bois en façade qui existe pour les grands bâtiments ;
- le confort intérieur : en supprimant l'obligation d'avoir un sas entre le cabinet de toilettes et le séjour ou la cuisine, et en améliorant la lisibilité des exigences liées à la réglementation sur la ventilation ;
- les risques sismiques et technologiques : en exonérant d'exigences parasismiques les éléments ne présentant pas d'enjeux pour la sécurité des personnes et en définissant les travaux à réaliser au vu des objectifs de performance fixés dans les règlements des Plans de prévention des risques technologiques (PPRT) ;

- l'électricité et les réseaux de communication : en révisant la norme électrique pour séparer ce qui relève de la sécurité, d'application obligatoire, de ce qui relève du confort, d'application volontaire ;
- la lutte contre les termites : en revoyant le périmètre d'application des mesures de prévention pour la lutte contre les termites (passage d'un maillage départemental à un maillage communal) ;
- la performance thermique : en relevant le seuil d'application de la RT 2012 pour les extensions de bâtiments existants, qui est actuellement de 30 % de la surface existante ou plus de 150 m², et en autorisant un bonus de constructibilité pour les opérations plus performantes que la réglementation thermique 2012, sans renvoi à un label réglementaire ;
- l'outre-mer : en lançant la révision de la réglementation thermique, acoustique et aération DOM (RTAA DOM) pour faciliter son application ;
- l'accessibilité : en supprimant les dispositions pour l'accessibilité aux personnes en fauteuils roulants aux étages non accessibles, en révisant l'obligation d'accessibilité des fenêtres situées en hauteur dans les pièces humides, ou encore en simplifiant la réglementation relative à l'éclairage dans les parties communes ;
- les ascenseurs : en confirmant la suppression de l'obligation de travaux de précision d'arrêt et en instaurant un moratoire sur l'obligation de travaux de protection contre la vitesse excessive en montée.

L'autre levier d'action en matière de simplification des règles de construction, intitulé « agir pour la qualité et la lisibilité des nouvelles normes et réglementations » concerne la gouvernance avec notamment la mise en place d'un Conseil supérieur de la construction réunissant les professionnels et les pouvoirs publics dont l'avis consultatif sera sollicité en amont de toute nouvelle réglementation.

En savoir plus : lire le dossier de presse « Actions pour la relance de la construction de logements » et la présentation des 50 premières mesures de simplification pour la construction de logements

Réforme territoriale : après la loi Mapam du 27 janvier 2014, deux nouveaux projets de lois

Conseil des ministres du 18 juin 2014

Un premier projet relatif à « la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral » renforce l'échelon régional en donnant à ces dernières une taille critique sur le plan géographique, démographique et économique, aboutissant ainsi à une redéfinition de la délimitation des régions actuelles. La mise en place de cette nouvelle carte conduit en outre à la modification du calendrier électoral des élections régionales reportées à décembre 2015, tout comme l'élection des conseillers départementaux.

Un deuxième projet « portant nouvelle organisation territoriale de la République » présente en six titres respectivement intitulés « des régions renforcées », « des intercommunalités renforcées », « solidarité et égalité des territoires », « transparence et responsabilité financière des collectivités territoriales », « dispositions relatives aux agents » et « dispositions transitoires et finales », une réforme structurelle des collectivités. Sur 38 articles, seules les dispositions relatives à l'organisation territoriale, aux compétences des collectivités locales et, bien sûr aux dispositions ayant spécifiquement trait au

logement et à l'habitat sont ici brièvement présentées (sélection d'articles parmi les titres I à III).

Des régions renforcées

Article 1 : dans un souci de clarification des compétences et en contrepartie des compétences nouvelles qui lui sont confiées (cf. infra), la compétence de la région se limite aux domaines expressément prévus par la loi, avec toutefois une possibilité d'intervention en matière de logement et d'habitat, ainsi que de politique de la ville et de rénovation urbaine. Les régions bénéficient dans le cadre de leurs compétences d'un pouvoir réglementaire et peuvent formuler des propositions d'évolution des lois et des règlements en vigueur ou en cours d'élaboration concernant les compétences, l'organisation et le fonctionnement de l'ensemble des régions. Ces dispositions concernent les régions d'outre-mer.

Articles 2 et 3 : la région est la catégorie de collectivités qui détient de plein droit la responsabilité de la compétence du développement économique ; dans cette perspective, elle adopte, dans l'année qui suit le renouvellement du conseil régional, un schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation, à valeur prescriptive. En outre, la région détenant une compétence exclusive pour définir les régimes d'aides aux entreprises, les autres niveaux de collectivités ne peuvent intervenir qu'avec l'accord de la région ou dans des cas spécifiquement prévus par la loi. Ainsi les départements peuvent toujours garantir ou cautionner des emprunts contractés par des organismes d'habitation à loyer modéré, des SEM ou contractés pour financer certaines opérations, notamment en matière d'aménagement.

Article 4 : la région est désignée comme chef de file chargé d'organiser les modalités de l'action commune des collectivités territoriales et de leurs groupements en matière de tourisme. Elle élabore dans ce cadre un projet de schéma régional de développement touristique, élaboré en concertation avec l'ensemble des collectivités locales et débattu dans le cadre de la conférence territoriale de l'action publique.

Articles 6 et 7 : la loi crée un Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT), qui comporte les orientations stratégiques et les objectifs de développement régional dans les domaines de l'aménagement du territoire, de la mobilité et de la lutte contre le réchauffement climatique. Élaboré dans chaque région (à l'exception de l'Île-de-France et, en outre-mer, des régions et collectivités qui exercent les compétences de celles-ci), le SRADDT se substitue notamment aux divers schémas existants dans ces domaines et regroupe le schéma régional de l'intermodalité, le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie ainsi que le plan régional de prévention et de

gestion des déchets. Le SRADDT est doté d'effets prescriptifs à l'égard des documents d'urbanisme (schémas de cohérence territoriale, ScoT, plans locaux d'urbanisme, PLU) élaborés par les communes ou leurs groupements. Une habilitation du Gouvernement à légiférer par ordonnance est prévue pour préciser, dans les 18 mois suivant la promulgation de la loi, le contenu du SRADTT.

Articles 8 et 9 : afin de conforter son rôle structurant en matière d'aménagement du territoire, les responsabilités de la région en matière de transports sont renforcées, via la responsabilité des transports non urbains à compter du 1^{er} janvier 2017, le transfert du département à la région de l'organisation et du fonctionnement des transports scolaires à compter du 1^{er} septembre 2017 ainsi que la gestion de la voirie relevant des départements.

Articles 10 et 11 : la loi organise le transfert aux autres collectivités territoriales des ports relevant du département et ouvre la possibilité de transférer au cas par cas certains aérodromes aux collectivités territoriales intéressées à leur développement.

Article 12 : afin d'assurer un seul niveau de gestion pour les établissements d'enseignement secondaire et dans un souci de meilleure articulation avec les politiques de transport scolaire, les compétences de la région pour les collèges se substituent à celles des départements, cette disposition entrant en vigueur le 1^{er} septembre 2017.

À noter : pour la voirie et les collèges, des exceptions sont prévues pour Paris et la métropole de Lyon, des précisions sur les métropoles émaillant l'ensemble du titre I. Enfin l'article 13 comporte des dispositions relatives à la collectivité territoriale de Corse.

Des intercommunalités renforcées

Article 14 : une nouvelle orientation de la rationalisation de la carte intercommunale est proposée, axée à la fois sur un accroissement de la taille minimale des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre de 5 000 à 20 000 habitants et sur la réduction du nombre de structures syndicales, intervenant en particulier dans les domaines de l'eau potable, de l'assainissement, des déchets, du gaz, de l'électricité et des transports. Une clarification des règles de révision des Schémas départementaux de la coopération intercommunale (SDCI), articulés autour des bassins de vie, est proposée. Il est obligatoirement arrêté avant le 31 décembre 2015 dans tous les départements, à l'exception de l'Île-de-France.

Articles 15 et 16 : après publication du SDCI et jusqu'en avril 2016, les préfets bénéficient de procédures dérogatoires notamment pour créer, modifier le périmètre ou fusionner tout EPCI à fiscalité propre ou

bien encore pour dissoudre tout syndicat de communes ou syndicat mixte. Ils bénéficient également, pendant cette même période, d'un pouvoir de proposition pour une création, modification ou fusion non prévue dans le SDCI, après avis de la Commission départementale de coopération intercommunale (CDCI).

Articles 18 et 19 : les compétences obligatoires des communautés de communes sont renforcées par deux items : la promotion du tourisme par la création d'office de tourisme et l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage. Le champ des compétences optionnelles est complété, quant à lui, par une compétence relative à la création et la gestion de maisons de services au public. Pour être éligible à la dotation globale de fonctionnement bonifiée, une communauté de communes devra exercer six compétences parmi une liste de onze, dont les nouvelles compétences tourisme, gens du voyage et gestion de maisons de service au public font partie.

Article 20 : le champ des compétences obligatoires des communautés d'agglomération est lui aussi complété par deux items : la promotion du tourisme par la création d'office de tourisme et l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage. Une compétence optionnelle relative à la création et la gestion de maisons de services au public est créée.

Article 23 : le mécanisme de transfert automatique du département à la métropole, créé par la loi du 27 janvier 2014 est étendu à plusieurs compétences. À défaut de convention entre la métropole et les départements avant le 1^{er} janvier 2017, prévoyant le transfert ou la délégation d'au moins trois des sept groupes de compétence visés (fonds de solidarité logement, service public départemental d'action sociale, programme départemental d'insertion, aides aux jeunes en difficulté, prévention spécialisée auprès des jeunes et familles en difficulté, personnes âgées, action sociale et tourisme), l'ensemble de ces compétences est transféré à la métropole.

Solidarité et égalité des territoires

Article 24 : la clause de compétence générale des départements est supprimée et ses capacités d'intervention limitées aux compétences de solidarité sociale et territoriale.

Ce rôle du département en matière de solidarité des territoires comporte trois volets : tout d'abord, le département peut contribuer au financement des opérations dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par les communes et leurs groupements. Il peut ainsi apporter son soutien direct, pour l'exercice de leurs compétences, aux EPCI à fiscalité propre, dans le cadre de leurs projets

de territoire. Il peut, par ailleurs, lorsque l'initiative privée est défaillante ou absente, financer des opérations d'investissement en faveur d'entreprises de services marchands nécessaires aux besoins de la population en milieu rural, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par des communes ou des EPCI à fiscalité propre. Enfin, la compétence du département en faveur de la prévention des situations de fragilité sociale, du développement social, de l'accueil des jeunes enfants, et de l'autonomie des personnes est rappelée dans le projet de loi, ainsi que son rôle dans l'accès aux droits et services des publics dont il a la charge.

Article 25 : afin d'améliorer l'accessibilité des services à la population, un schéma d'amélioration de l'accessibilité des services au public sur le territoire départemental, défini pour une durée de six ans, est créé ; il est élaboré conjointement par l'État et les EPCI à fiscalité propre et soumis à l'avis du conseil régional et du conseil départemental.

Article 26 : des « maisons de services au public » remplacent les actuelles « maisons de services publics ». Destinées à améliorer l'accessibilité et la qualité des services, en milieu rural et urbain, pour tous les publics, ces maisons peuvent rassembler des services publics relevant de l'État, des collectivités territoriales ou de leurs groupements, d'organismes nationaux ou locaux chargés d'une mission de service public ainsi que des services privés. Une convention cadre conclue par les participants définit notamment les services rendus aux usagers, les missions assurées, les conditions de financement et de fonctionnement... Dans le cadre de ces maisons de services au public, et en cas d'inadaptation de l'offre privée, les EPCI à fiscalité propre peuvent, dans leur domaine de compétence, définir des obligations de service public leur permettant, à l'issue d'une procédure d'appel d'offres, de sélectionner un opérateur de service auquel ils pourront verser une compensation. Un décret en Conseil d'État précisera les modalités régissant cet appel d'offres ainsi que les conditions de sélection de l'opérateur de services.

Ce deuxième projet de loi est présenté comme une étape dans la réorganisation territoriale, avec, dans l'exposé des motifs, l'annonce d'un débat sur les conseils départementaux et la perspective d'une révision constitutionnelle avant 2020.

Projet de loi relatif à l'adaptation de la société française au vieillissement

Conseil des ministres du 3 juin 2014

Élaboré à l'issue d'une large concertation (cf. [Habitat Actualité n° 137](#)), le projet de loi d'orientation et de programmation pour l'adaptation de la société française au vieillissement, récemment adopté par le Conseil des ministres, compte 66 articles répartis en six titres, respectivement consacrés à l'anticipation de la perte d'autonomie, à l'adaptation de la société française au vieillissement, à l'accompagnement de la perte d'autonomie, à la gouvernance des politiques de l'autonomie, aux dispositions relatives à l'outre-mer ainsi qu'à des dispositions transitoires et finales. Seules les dispositions afférentes au logement sont ici succinctement évoquées, via notamment la présentation des principales mesures du titre II, qui souligne que « les territoires doivent s'adapter aux exigences de qualité de vie d'une population qui vieillit, ce qui implique d'inciter les collectivités locales à penser les transports, les mobilités, l'urbanisme, les modes d'habiter et de vivre ensemble à l'aune d'une démographie en pleine mutation ».

Développement de différentes formes d'habitat intermédiaire entre le domicile traditionnel et la maison de retraite médicalisée

Les logements foyers deviendraient des « résidences autonomie », afin de mieux les identifier par rapport aux autres établissements médico-sociaux. Outre l'instauration de règles claires portant sur la limitation de l'effectif des seules personnes en perte d'autonomie, le projet de loi confère notamment à ces établissements une mission de prévention de la perte d'autonomie et institue un socle minimal de prestations devant être proposées aux résidents, mais aussi à des non-résidents. En matière de contrat de séjour et de règlement intérieur, les dispositions du Code de l'action sociale et des familles sont harmonisées avec celles du Code de la construction et de l'habitation.

Les règles régissant les résidences services seraient modifiées dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut des copropriétés pour renforcer les droits des occupants des résidences services, qu'ils soient locataires ou propriétaires. Une distinction serait introduite par décret entre les services spécifiques individualisables et ceux qui ne le sont pas ; à noter aussi la possibilité d'un règlement de copropriété prévoyant l'affectation de certaines parties communes à la fourniture de services spécifiques individualisables, assurés dans le cadre d'une convention stipulée à titre gratuit avec un tiers prestataire pour cinq ans renouvelable, ce tiers ne pouvant être le syndic. Il est également ajouté un article à la loi de 1965 afin de créer au sein des résidences services un conseil des résidents qui devrait notamment donner son avis

« sur les besoins de création ou de suppression de services ».

Adaptation des logements privés et mobilisation des bailleurs sociaux

Le rapport annexé au projet de loi reprend l'objectif d'adapter 80 000 logements au vieillissement d'ici 2017, et liste les mesures permettant d'élaborer « un plan d'action » pour y parvenir. Ce dernier reprend les principales préconisations formulées par la CNAV et l'Anah dans leur rapport de décembre 2013 (cf. [Habitat Actualité n° 137](#)), telles que « simplifier le parcours des demandeurs et rendre plus accessible l'information », « faire évoluer la liste des travaux éligibles aux financements de l'Anah et de la CNAV pour prendre en compte la domotique », « développer le lien entre travaux d'adaptation et travaux de rénovation énergétique ». Le crédit d'impôt « pour adaptation du logement » sera prorogé par la loi de finances pour 2015, et « un dispositif de micro-crédit mis en œuvre pour que le reste à charge non financé par les aides ne soit pas un frein à adapter son logement », précise aussi le rapport.

Le rapport annexé précise qu'une convention nationale entre l'État et l'USH doit être élaborée « pour définir une stratégie commune » autour de plusieurs objectifs, qui concernent également les personnes handicapées : « faciliter l'adaptation et constituer une offre adaptée, identifier les logements accessibles afin de permettre leur attribution aux personnes handicapées ou en perte d'autonomie, faciliter également les mutations de logement, sensibiliser et former les gardiens au repérage des situations d'isolement et de fragilité ».

Autres mesures

L'intégration des besoins liés au vieillissement dans les PLH (ajout d'un alinéa), la représentation des personnes âgées au sein des commissions communales d'accessibilité et la prise en compte des personnes âgées dans les Plans de déplacements urbains (PDU) participent également à l'adaptation de la société au vieillissement. Par ailleurs, le projet de loi veut « faire entrer les villes dans la dynamique 'Ville amie des aînés' de l'OMS », « définir des 'quartiers amis de l'âge' (réunissant commerces, services publics, logements adaptés, transports et aménagement de l'espace) ». Il vise encore à « reconnaître l'engagement citoyen des âgés ». Enfin, sur le volet de l'anticipation le projet de loi inscrit la création d'une aide publique permettant l'accès aux technologies nouvelles (domotique, numérique, téléassistance) pour les personnes âgées à faibles revenus.

Projet de loi de finances rectificative pour 2014

Présenté le 11 juin 2014 en Conseil des ministres, le projet de loi de finances rectificative pour 2014 comprend un certain nombre de mesures qui intéressent le logement, présentées ci-dessous dans leur version en date du 16 juillet 2014 à l'issue de la seconde lecture par l'Assemblée nationale :

- l'instruction d'une demande d'éco-prêt à taux zéro serait simplifiée en transférant aux entreprises qui réalisent les travaux le soin d'attester de leur éligibilité. Cette vérification est aujourd'hui réalisée par les banques et constitue un frein au développement de ce dispositif. Une sanction serait applicable à l'entreprise en cas de mauvaise déclaration tandis que l'établissement de crédit ne serait plus tenu de reverser le crédit d'impôt associé au prêt. Cette disposition pourrait s'appliquer au plus tard aux offres de prêt émises à compter du 1^{er} janvier 2015 ;
- dans le cadre des opérations d'accession sociale en zone ANRU, le bénéfice du taux réduit s'applique jusqu'au 31 décembre de l'année de la date limite de demande de solde marquant la fin de la convention ANRU ([cf. liste des conventions pluriannuelles ANRU sur le site de l'agence](#)). Afin de tenir compte des conventions ANRU de première génération qui viennent à échéance en 2014, le bénéfice du taux réduit de 5,5 %, serait maintenu en 2015 pour les ventes et les travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction d'immeuble à usage d'habitation principale, pour lesquels la demande de permis de construire aura été déposée avant le 31 décembre 2015 ;
- en matière de plus-values immobilières, la référence au Coefficient d'occupation des sols (COS), dans le cadre de l'application de l'abattement exceptionnel de 25 %, serait supprimée afin de mettre le texte en concordance avec les dispositions de la loi ALUR ayant supprimé le COS pour les communes régies par un Plan local d'urbanisme (PLU) ou un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Cet abattement exceptionnel de 25 %, applicable jusqu'au 31 août 2014, est en effet prorogé jusqu'au 31 décembre 2016 pour les cessions d'immeubles bâtis situés en zones tendues, dès lors que le cessionnaire

s'engage à les démolir et à réaliser, dans un délai de quatre ans, des logements dont la surface de plancher est au moins égale à 90 % de celle autorisée par le COS. Il ne serait plus fait référence au COS, mais à la surface de plancher maximale autorisée en application des règles du PLU ou du Plan d'occupation des sols (POS) ;

- pour compenser à la fois l'impact de la perte de la demi-part pour les parents isolés (célibataires, veufs et veuves, divorcé(e)s) ayant assumé seuls la charge d'un enfant pendant moins de cinq ans et la fiscalisation des majorations de pension ou de retraite pour charges de famille, l'exonération de taxe d'habitation (CGI : art. 1414-1-2°) et le dégrèvement de contribution à l'audiovisuel public seraient reconduits pour l'année 2014. Seuls sont concernées les personnes de condition modeste âgées de plus de 60 ans, ou veuves quel que soit leur âge, qui ont bénéficié de ces avantages fiscaux au titre de l'année 2013 ;
- enfin, pour le ministère du Logement et de l'Égalité des territoires, les dépenses seraient diminuées de 59 M€ en Crédits de Paiement au titre du logement, et augmentées de 16 M€ en Autorisations d'Engagement et en Crédits de paiement au titre de la prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables (hébergement, logement accompagné).

À noter que les députés ont supprimé, sur avis favorable du Gouvernement, la non-revalorisation jusqu'en octobre 2015 de l'Allocation de logement à caractère social (ALS) et de l'Aide personnalisée au logement (APL) prévue dans le projet de loi initial. En conséquence, la revalorisation des aides au logement prévue au 1^{er} octobre 2014 devrait bien être appliquée. S'agissant de l'Allocation de logement à caractère familial (ALF), financée quant à elle par le budget de la sécurité sociale, sa non-revalorisation a également été supprimée par l'Assemblée nationale à l'article 9 du projet de loi de financement rectificative de la sécurité sociale pour 2014 en première lecture.

En savoir plus : lire le projet de loi

Fenêtre sur...

Les acteurs

Commissariat général à l'égalité des territoires

(décret du 30.5.14 : JO du 31.5.14 ; décret du 10.7.14 : JO du 11.7.14 ; décret du 10.7.14 : JO du 11.7.14)

Suite à la création du Commissariat général à l'égalité des territoires ([cf. Habitat Actualité n° 138](#)), **Marie-Caroline Bonnet-Galzy**, inspectrice générale des affaires sociales, est nommée commissaire générale à l'égalité des territoires ; **Raphaël Le Mehauté**, préfet, secrétaire général du Comité interministériel des villes, préfigurateur délégué du Commissariat général à l'égalité des territoires, est nommé commissaire général délégué à

l'égalité des territoires, directeur de la ville et de la cohésion urbaine ; **Laurence Girard**, directrice générale de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances, est nommée directrice des stratégies territoriales au Commissariat général à l'égalité des territoires ([cf. § Les institutions](#)).

Ministère du Logement et de l'Égalité des territoires

Le cabinet de la ministre du Logement est complété par la [nomination de nouveaux membres](#) :

Claude Fleutiaux, directeur adjoint du cabinet

Sophie Lafenetre, conseillère technique construction urbanisme

Noam Leandri, conseiller budgétaire et financier
Nicolas Delaunay, conseiller Grand Paris, en remplacement de **Maxime Mourier des Gayets**

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

(décret du 2.7.14 : JO du 4.7.14)

Laurent Girometti est nommé, en Conseil des ministres du mercredi 2 juillet 2014, directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) à la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) des ministères chargés de l'Écologie et du Logement. Il succède à **Étienne Crépon**.

Commission nationale de concertation

(arrêté du 3.7.14 : JO du 6.7.14 ; arrêté du 8.7.14)

Par arrêté du 3 juillet 2014 de la ministre du Logement et de l'Égalité des territoires, **Claude Dorian** est nommée présidente de la Commission nationale de concertation. La composition de la commission est également renouvelée.

Caisse des Dépôts et Consignations

(décret du 21.5.14 : JO du 22.5.14)

Pierre-René Lemas, ancien secrétaire général de l'Élysée, est nommé directeur général de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) en Conseil des ministres du 21 mai 2014. Il succède à **Jean-Pierre Jouyet**.

Fédération des ESH

Christian Baffy, président de Immobilière 3F, est élu président de la Fédération des Entreprises sociales pour l'habitat (ESH), lors de l'assemblée générale du 5 juin 2014. Il succède à **Michel Ceyrac**.

AMVBF

L'association des maires de villes et banlieues de France (AMVBF) a élu, le 5 juin, son nouveau président, **Damien Carême**, maire de Grande Synthe. Il succède à **Renaud Gauquelin**, ancien maire de Rilleux-la-Pape (Rhône).

Conseil national d'évaluation des normes

Le Conseil national d'évaluation des normes applicables aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics (CNEN), a été installé, jeudi 3 juillet 2014 au ministère de l'Intérieur (cf. [Habitat Actualité n° 138](#)). Cet organisme a des prérogatives renforcées par rapport à celles de la Commission consultative d'évaluation des normes (CCEN), qu'il remplace. **Alain Lambert**, président du Conseil général de l'Orne, en a été élu président, **Antoine Homé** et **Philippe Laurent**, respectivement maires de Wittenheim (68) et de Sceaux (92) ont été élus vice-présidents. Le CNEN compte 36 membres. Les modalités de sa consultation sont fixées par une [circulaire publiée le 30 juin](#) par le secrétariat général du Gouvernement.

UNIS

Christophe Tanay a été élu le 23 juin, président de l'UNIS pour une durée de trois ans. Secrétaire général de l'organisation depuis 2009, il succède à **Étienne Ginot**.

CSTB

(décret du 9.7.14 : JO du 11.7.14)

Étienne Crépon est nommé président du conseil d'administration du Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB).

Les institutions

Organisation du Commissariat général à l'égalité des territoires

(arrêtés des 16.5.14 et 30.5.14 : JO du 1.6.14)

Deux arrêtés précisent l'organisation interne du Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), né de la fusion de la Datar, du Secrétariat général du comité interministériel des villes, et de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances (cf. [Habitat Actualité n° 138](#)). Le CGET comprend trois directions, un secrétariat général et trois missions transversales.

Directions : *la direction de la ville et de la cohésion urbaine* conçoit et pilote la politique de la ville. Elle comprend une sous-direction du renouvellement urbain, du développement économique et de l'emploi, en charge notamment du logement et du cadre de vie, une sous-direction de la cohésion et du développement social ainsi que trois pôles respectivement intitulés « pilotage, contrats de ville et coordination », « animation territoriale » et « programmation et exécution des crédits de la politique de la ville ». *La direction des stratégies territoriales* comprend, quant à elle, une sous-direction de l'observation et des analyses statistiques ainsi qu'un pôle ressources et valorisation. *La direction du développement des capacités des territoires* comprend un service des systèmes territoriaux et de l'accès aux services, chargé notamment de la question de l'égalité d'accès aux services publics ainsi qu'une sous-direction des mutations économiques, de l'emploi et de l'innovation.

Missions : *la mission des affaires européennes* a pour objectif de favoriser les échanges avec les institutions de l'Union européenne en matière de politique d'égalité des territoires et assure la fonction d'autorité coordinatrice des fonds européens structurels et d'investissement. *La mission de contractualisation des partenariats territoriaux* coordonne les démarches contractuelles, notamment les contrats de plan État-région et est responsable des relations avec les collectivités territoriales et les associations nationales d'élus locaux. Quant à *la mission de coordination de l'action ministérielle*, elle est chargée de la coordination et du suivi du travail ministériel concernant les politiques d'égalité des territoires et assure une fonction de veille, d'anticipation et de proposition concernant celles-ci (cf. [§ Les acteurs](#)).

Comité de suivi « Objectifs 500 000 »

(installation du comité de suivi du 16.5.14)

L'installation du comité de suivi, le 16 mai 2014, marque une nouvelle étape pour la mise en œuvre des mesures permettant de construire plus et mieux, de diminuer les coûts de construction et d'accompagner les évolutions de la filière du bâtiment, présentées en février par les professionnels impliqués dans la démarche « Objectifs 500 000 » (cf. [Habitat Actualité n° 136](#) et [n° 137](#)). À cette occasion, la ministre du Logement et de l'Égalité des territoires a annoncé deux volets de mesures :

- « la mise en place de 50 mesures de simplification, pour permettre des économies réelles sur le coût de la construction sans remettre en cause les exigences de qualité : passage d'une logique de moyens à une logique de résultats, évolution des textes pour un meilleur rapport coût / bénéfice, suppression des règles redondantes, prise en compte des évolutions techniques, etc ([cf. Présentation des quatre priorités pour la relance de la construction de logements](#)) ;

- le renforcement de la qualité, de l'innovation et des nouvelles façons de construire dans le bâtiment. Il s'agira de valoriser et d'accompagner les projets innovants et pionniers, notamment en matière de performance environnementale, de faire entrer les entreprises du bâtiment dans l'ère du numérique et d'investir dans la formation, levier indispensable pour garantir la qualité dans la construction ».

Lettre de mission Anah du 11 juin 2014

Lors du conseil d'administration de l'Anah du 11 juin dernier, **Sylvia Pinel**, ministre du Logement et de l'Égalité des territoires, a remis une lettre de mission à **Claude Dilain**, président de l'Anah qui, conforte l'Agence « dans son rôle d'opérateur de l'Etat, essentiel dans la mise en œuvre des politiques publiques destinées à améliorer les conditions de logement des ménages, et en particulier des plus modestes dans le parc privé ».

La ministre sollicite la mise en œuvre d'actions selon les orientations suivantes : lutte contre la précarité énergétique, lutte contre l'habitat indigne, aide aux copropriétés en difficulté, maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées, amélioration de l'accès au logement des plus modestes et professionnalisation des opérateurs.

Il est notamment fait référence au rôle que pourrait jouer l'Agence dans la constitution et l'organisation du registre national des copropriétés.

Par ailleurs, l'Anah est appelée à mettre en place un dispositif d'évaluation des politiques publiques qu'elle met en œuvre « au regard des objectifs qui lui sont assignés, en incluant notamment les aides des collectivités locales et les aides fiscales attachées à certains dispositifs d'aide ».

Enfin, la ministre indique qu'un contrat d'objectifs et de performance de l'Agence pour la période 2015-2017 devrait être signé avant la fin de l'année.

En savoir plus : lire la lettre de mission

Édition

Guide du retraité étranger

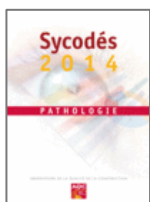
Union professionnelle du logement accompagné (UNAFO), février 2014



L'Unafo a réactualisé ce guide du retraité étranger, en partenariat avec l'Observatoire des discriminations et des territoires interculturels (ODTI). Les champs juridiques et thématiques sont notamment : le départ à la retraite (procédure, droits, montants, pension des anciens combattants), le choix de vieillir en France (droit au séjour, logement, couverture sociale, dépendance, décès, titres de séjour...). Il rappelle les conditions pour bénéficier d'un logement adapté : l'accès au logement social, les aides au règlement du loyer, les modalités de dépôt d'un dossier DALO...

En savoir plus : lire le guide

Sycodés 2014, pathologie



Le SYStème de COLlecte des DÉSSordres est un appareil photographique de la pathologie de la construction. Dans ce document, l'observatoire de la qualité de la construction analyse les dix pathologies

les plus répandues et décrit les éléments d'ouvrage sources des désordres. L'édition 2014 est disponible sur le site de l'Agence qualité construction (AQC).

En savoir plus : lire le rapport

Deux nouvelles publications grand public de l'ADEME

■ Les certifications et labels pour le logement, mai 2014



Ce guide dresse un panorama des certifications et des labels confirmant la fiabilité de la qualité énergétique et environnementale des logements, en construction ou en rénovation.

En savoir plus : lire le guide

■ Choisir un professionnel qualifié RGE

Ce dépliant explicite la démarche de qualification des professionnels « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE) pour aider les particuliers à choisir les entreprises pour leurs travaux de rénovation énergétiques.

En savoir plus : lire le dépliant

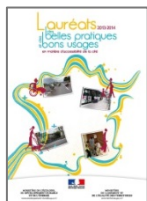


Annuaire RGE

Un nouveau moteur de recherche est mis en ligne sur le site « renovation-info-service.gouv.fr ». Il permet d'identifier les professionnels RGE spécialisés dans différents domaines de rénovation et situés à proximité des demandeurs.

Accessibilité de la cité

Ministères de l'Écologie et du Logement, juin 2014



Cette brochure valorise les réalisations exemplaires des 11 lauréats de l'appel à projet 2013-2014, qui améliorent les conditions de vie et de déplacement des personnes âgées et des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

En savoir plus : lire la brochure

Recherche Habitat-Logement

Le réseau « Recherche Habitat-Logement » (REHAL), publie, en collaboration avec le réseau des acteurs de l'habitat, « un panorama des recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement ». Il s'organise en rubriques : « opérations de recherche », « thèses », « autres coopérations » et « laboratoires ». Enfin, le recueil présente dans les premières pages, un récapitulatif des modes de coopération possibles entre acteurs et chercheurs.

En savoir plus : consulter le panorama

Un urbanisme et un aménagement rénovés pour relancer la construction

Ministère du Logement et de l'Égalité du territoire



Ce document de 44 pages, édité par la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), vise à présenter l'ensemble des nouvelles règles d'urbanisme et d'aménagement introduites par la loi ALUR.

En savoir plus : lire le document

Date de publication : 17 juillet 2014

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Géraldine Chalencon

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

Assistante de rédaction : Virginie Lefebvre