



# HABITAT ACTUALITÉ

N° 140  
Septembre 2014

## SOMMAIRE

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

#### De nos partenaires

Pour le développement et la mise en capacité des territoires hyper-ruraux	2	Trente ans d'évolution des dépenses de logement des locataires du parc social et du parc privé	6
Action sociale des Caisses d'allocations familiales (métropole et départements d'outre-mer) / ventilation fonctionnelle exercice 2013	2	Rapport « Habitat et Emploi » : états de la littérature et de l'art	6
Défenseur des droits : rapport d'activité 2013	3	Quitter le foyer familial, les jeunes adultes confrontés à la crise économique / la décohabitation, privilège des jeunes qui réussissent ?	6
Bilan des logements aidés 2013	4	Le financement de l'habitat en 2013	7
Les coûts de production du logement social / tendances nationales et spécificités de l'Île-de-France	5	Les marchés européens du crédit immobilier en 2013	7
Mieux connaître le processus d'expulsion locative	5		

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	8	Copropriété	16
Financement	8	Qualité de l'habitat	17
Fiscalité	11	Urbanisme	18
Location	12	Collectivités locales	20
Publics en difficulté	14	Professionnels	21
Contrats	15	Droit général	22
Assurance construction / Assurance habitation	16		

### PROPOSITIONS, PROJETS

Plan de relance du logement	23	Projet de loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt	25
Projet de loi relatif à la simplification de la vie des entreprises	23	Projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte	25

### FENÊTRE SUR...

Les acteurs		Les institutions	
Élargissement des attributions de la ministre en charge du logement	27	Installation de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier	27
Désignations au Conseil national de l'habitat	27	Installation du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières	28
Conseil national de l'information statistique	27		
Direction générale de l'énergie et du climat	27		
Fédération nationale des agences d'urbanisme	27		

### ÉDITION

Les organismes de logement social - 2012 chiffres clés	28	Guide méthodologique de conception d'une signalétique accessible	28
--	----	--	----

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Pour le développement et la mise en capacité des territoires hyper-ruraux

Rapport établi par Alain Bertrand, sénateur de Lozère

Après avoir caractérisé la réalité des territoires « hyper-ruraux » et dressé un bilan de l'action publique en leur faveur, le rapport sénatorial remis à la ministre du Logement propose un pacte national en six mesures et quatre recommandations pour y restaurer l'égalité républicaine.

Se référant à la typologie des campagnes françaises établie en 2011 dans le cadre d'une étude réalisée pour le compte de la Délégation à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale (DATAR), le rapport évoque des territoires hyper-ruraux « arrivés au seuil critique entre la survie et la disparition ». Regroupant environ 5 % de la population française, soit 3,4 millions d'habitants, 14 % des communes et un quart du territoire national, l'hyper ruralité incarne la ruralité de l'éloignement : éloignement des individus entre eux, éloignement vis-à-vis des services du quotidien mais aussi vis-à-vis des métropoles, agglomérations et pôles urbains. Faible densité de population, vieillissement, enclavement, faibles ressources financières, manque d'équipements et de services, manque de perspectives et difficultés à faire aboutir l'initiative publique ou privée sont autant de handicaps qui ne relèvent pas, selon l'auteur, de la fatalité, mais d'une action publique inadaptée ; à titre d'exemples, on peut citer la réorganisation territoriale des services de l'État qui a concentré l'expertise dans les échelons supérieurs et les centres urbains mais aussi l'inflation des normes et l'alourdissement des procédures qui suppose une technicité et donc des compétences et des moyens.

Considérant que ces campagnes ont encore un rôle important à jouer, le rapport avance de nombreuses pistes, dont « l'obligation de traiter de l'hyper ruralité dans toutes les lois », « un pôle national d'expertise », « un guichet unique hyper ruralité » piloté par l'État qui

appuierait les initiatives locales en termes d'ingénierie, de conseil, d'adaptation à la réglementation... Il faudrait en outre constituer des intercommunalités fortes d'au moins 20 000 habitants [ce qui correspond précisément au seuil figurant dans le projet de loi « portant nouvelle organisation territoriale de la République », présenté en Conseil des ministres, le 18 juin 2014] et réviser les dotations de l'État pour permettre aux territoires hyper-ruraux de bénéficier d'une péréquation plus juste prenant en compte les services qu'ils rendent effectivement à la collectivité nationale.

S'agissant de l'habitat, la recommandation n° 4 est dédiée à l'instauration d'une politique énergique pour revitaliser l'habitat ancien des petites villes et centres bourgs. Sont ainsi proposés :

- la mise en place d'une fiscalité dérogatoire sur le bâti vacant, afin d'inciter les propriétaires à remettre leur bien en état et le valoriser, ou le vendre ;
- l'assouplissement des critères d'intervention de l'Anah en s'appuyant sur les projets de territoire au-delà des seuls critères chiffrés et cibler les propriétaires les plus nécessiteux ;
- la mise en place d'aides spécifiques à la démolition et requalification en cœur de bourg, permettant de traiter des bâtiments inadaptés aux modes de vie actuels ;
- l'ouverture des dispositifs de financement à l'auto-réhabilitation, accompagnée toutefois par les professionnels ;
- le développement des outils de portage foncier et immobilier capables de pallier l'absence de dynamisme des acteurs privés et les faibles ressources des communes ;
- le développement d'une réflexion spécifique en matière d'urbanisme commercial.

*En savoir plus : lire le rapport*

### Action sociale des Caisses d'allocations familiales (métropole et départements d'outre-mer) / ventilation fonctionnelle exercice 2013

CNAF, juillet 2014

Dans le cadre de la nouvelle Convention d'objectif et de gestion (COG) signée entre l'État et la CNAF pour la période 2013-2017, la branche famille s'est engagée à offrir aux allocataires un service global, associant les prestations légales et les interventions d'action sociale en s'adaptant à la spécificité des territoires. Les priorités de l'action sociale définies dans le cadre cette convention correspondent à sept fonctions de dépenses : accueil des jeunes enfants de 0 à 6 ans, temps libres des enfants et des familles, accompagnement social des familles et de leurs enfants, logement et habitat, animation de la vie

sociale, prestations supplémentaires aux familles, accompagnement de la fonction parentale et autres actions.

La publication par la CNAF de la ventilation fonctionnelle des dépenses d'action sociale des CAF de métropole et des DOM en 2013, qui s'élève à plus de 5 Md€ pour 101 CAF (hors Mayotte), met en lumière, pour chacune de ces sept fonctions, la nature des actions engagées, les budgets affectés et les différences entre départements. En effet, les dépenses en matière de logement sont

financées par des fonds locaux, dont l'attribution relève des conseils d'administration des CAF, à la différence des fonds affectés qui garantissent le financement, dans les limites fixées par la réglementation nationale, des équipements et services correspondant aux priorités de l'action sociale et familiale. Le rapport offre en outre une vision rétrospective des dépenses d'action sociale depuis 2007.

La fonction logement et habitat, subdivisée en trois postes - réhabilitation et amélioration de l'habitat, aide à l'équipement et à l'installation, accès et maintien dans l'habitat - représente 3,1 % des dépenses d'action sociale des CAF, soit un budget de 156 M€ en 2013 dont 133,3 millions en métropole et 22,9 millions dans les DOM.

#### **Les dépenses de réhabilitation et amélioration de l'habitat : 7 % de la fonction logement**

Les 10,4 M€ affectés visent à prévenir la dégradation des logements, en finançant notamment des travaux de réparation et d'amélioration. 2/3 des financements sont à cet égard des aides financières individuelles, en particulier des prêts à l'amélioration de l'habitat « sociaux », qui peuvent être versés aux familles en complément des prêts légaux. 14 % des dépenses concernent quant à elles des aides à l'investissement versées aux organismes HLM ou à des associations pour la réalisation de logements adaptés aux caractéristiques et capacités financières des familles ; 19 % des dépenses sont en outre des subventions de fonctionnement, notamment pour les associations impliquées dans le diagnostic des logements indécents.

### **Défenseur des droits : rapport d'activité 2013**

Au titre de la protection de l'accès aux biens et services, le Défenseur des droits traite notamment les réclamations afférentes au droit au logement et au respect des droits patrimoniaux.

S'agissant du logement, le Défenseur des droits indique être régulièrement saisi par des personnes qui ont épuisé tous les recours, obtenant jusqu'à la condamnation de l'État pour non-respect de ses obligations. Face à l'augmentation du nombre de ménages prioritaires et urgents à reloger au titre de la loi DALO, et au-delà des interventions pour le règlement des situations les plus difficiles, le rapport souligne que l'effectivité du droit au logement impose une intensification de la construction de logements sociaux à loyers très modestes ainsi que la mobilisation « pleine et entière » des contingents préfectoraux et d'Action logement. En outre, la réforme du dispositif de droit au maintien dans les lieux en cas de sous-occupation du logement ou de hausse substantielle et durable des revenus des locataires apparaît au Défenseur comme « un impératif de justice sociale ».

#### **Les aides à l'équipement et l'installation : 51 % de la fonction logement**

Sur 80,3 M€, 63,4 millions sont affectés à la participation aux frais d'acquisition des équipements ménagers et mobiliers des familles et 17 M€ aux frais d'entrée et d'installation dans le logement. L'essentiel de ces aides est versé sous forme de prêts (87 % du poste).

#### **Les aides à l'accès et au maintien dans le logement : 38 % de la fonction logement**

Les 60 M€ affectés sont dédiés à de nombreux types d'aides dont les aides financières directes versées aux familles ayant des dettes liées à l'usage du logement (loyer, accession à la propriété, énergie, eau, téléphone) et l'apport financier des CAF aux dispositifs inter-partenariaux tels que les Fonds de solidarité pour le logement (FSL) ou les Fonds communs énergie (FSE) ; l'aide au logement des jeunes ; l'information et le conseil aux familles via les dépenses de la CAF en direction des organismes extérieurs qui développent des actions d'information, de conseil et de prévention à destination des familles dans le domaine de l'habitat, tels que les ADIL. S'y ajoutent la fonction globale logement habitat, à savoir les dépenses relatives aux postes de conseillers techniques logement et habitat ainsi qu'une rubrique qui permet l'enregistrement d'actions spécifiques aux départements d'outre-mer (logements évolutifs sociaux, logements locatifs sociaux et logements locatifs très sociaux). 60 % des dépenses de ce poste relèvent des aides visant l'accès et le maintien dans le logement (FSL, énergie, eau...), 9 % concernent l'information et le conseil aux familles, 3 % le logement des jeunes.

*En savoir plus : lire le rapport*

S'agissant des droits patrimoniaux, le rapport détaille les motifs de réclamation à l'origine d'une intervention du médiateur. Le premier domaine de réclamation concerne l'urbanisme, et notamment la délivrance des documents et autorisations nécessaires par les communes. Les servitudes sont également une source importante de contentieux, tout comme les atteintes au droit de propriété tenant à une perte de valeur ou l'apparition de nuisances résultant des aménagements réalisés sur le domaine public, à proximité immédiate de la propriété qui peut permettre de prétendre à la prise en charge des travaux rendus nécessaires. S'y ajoutent des réclamations liées à l'exercice par les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) de droit de préemption urbain et la contestation par le propriétaire du prix proposé.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Bilan des logements aidés 2013

DHUP, publié le 21 juillet 2014

Depuis 2009, la direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages du ministère du Logement produit un recueil de données statistiques sur le financement du logement social. Ce document de référence, qui s'enrichit chaque année de nouvelles informations, offre une vision quantitative mais aussi qualitative des dynamiques de la construction neuve et de la réhabilitation. La dimension rétrospective contribue quant à elle à une bonne compréhension des évolutions depuis 2007.

Outre une approche nationale, ce bilan propose ainsi une approche par régions ou par territoires de délégation des aides à la pierre. Le logement locatif social, qu'il s'agisse de logements « ordinaires » ou dédiés à des publics particuliers, de logements financés dans le cadre des opérations ANRU ou de logements financés par la Foncière, occupe une place importante dans ce bilan ; s'y ajoutent le parc privé réhabilité avec les aides de l'Anah et la location accession. Typologie des logements, publics destinataires, plans de financement détaillés mettant en exergue les subventions des collectivités locales selon le zonage et le type de prêts locatifs sociaux, nature des actions financées par l'Anah sont autant d'exemples de la richesse des informations, dont ce bref résumé donne un aperçu.

### Bilan général

Le volume de logements financés en 2013 s'élève à :

- 129 136 logements locatifs publics, répartis entre 117 065 logements hors ANRU et 12 071 logements ANRU ;
- 51 703 logements privés réhabilités grâce aux aides de l'Anah dont 45 129 occupés en propriété et 6 574 logements locatifs. Parmi eux, 5 618 ont fait l'objet d'une convention de loyers auxquels s'ajoutent 5 768 logements conventionnés sans travaux ;
- 7 232 logements financés dans le cadre d'un prêt social location-accession. Parc public et privé confondus, 140 522 logements ont ainsi été conventionnés.

Le volume de logements sociaux hors ANRU (117 065) est supérieur à celui de l'année 2012 (102 728) et 2011 (115 889). Le parc neuf représente 88 % des logements sociaux produits (102 914 pour 14 151 logements acquisition-amélioration).

Les logements financés dans les communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbains (SRU), y compris ANRU sont au nombre de 44 504, soit 1/3 des logements financés (hors Anah).

### Les logements locatifs sociaux « hors ANRU »

#### ■ Catégorie de financement et répartition territoriale

Sur les 117 065 logements locatifs sociaux financés, 29 734 l'ont été en PLAI, 54 788 en PLUS et 32 543 en PLS.

78 % de l'objectif fixé par le projet annuel de performance du programme « urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat » a ainsi été atteint, 83 % si l'on considère uniquement les PLUS et PLAI.

Depuis 2010, l'objectif assigné aux préfets de région a été de recentrer la programmation des logements sur les zones où le marché est le plus tendu, ce qui s'est traduit par une diminution du poids de la zone C et une augmentation du poids des zones A et B<sup>1</sup> dans les résultats. En 2013, les zones A, B1, B2 et C représentent respectivement 31 %, 33 %, 22 % et 14 % de la production tous types de financements confondus (hors foyers pour personnes âgées ou handicapées, soit 104 870 logements). À noter que les grands pôles urbains (unités urbaines comportant 10 000 emplois ou plus) concentrent près de 80 % des logements locatifs sociaux financés et que 52 % des financements ont été alloués par les 109 délégataires d'aides à la pierre (14 communautés urbaines et métropole, 64 communautés d'agglomération, 5 communautés de communes et 26 départements).

Lors des exercices de programmation 2012 et 2013, les régions ont été classées en cinq groupes en fonction de la tension du marché du logement (cf. tableau ci-dessous). Alors que pour les groupes des marchés les moins tendus ou équilibrés, l'objectif est quasi atteint ou dépassé (115 % pour le groupe 3), les groupes 1 et 2 n'atteignent respectivement que 70 % et 79 % de leurs objectifs en matière de PLUS-PLAI, ce qui correspond toutefois à 62 % de la programmation.

Groupe 1	Île de France, PACA
Groupe 2	Aquitaine, Languedoc-Roussillon, Rhône-Alpes, Corse
Groupe 3	Alsace, Bretagne, Haute-Normandie, Midi-Pyrénées, Nord-Pas-de-Calais, Pays de la Loire et Picardie
Groupe 4	Lorraine, Basse-Normandie, Poitou-Charentes, Auvergne, Centre
Groupe 5	Bourgogne, Franche-Comté, Limousin

#### ■ Logements par type de bénéficiaires

82 % des logements sociaux hors ANRU sont des logements ordinaires (95 549) alors que 18 % sont des logements foyers (personnes âgées ou handicapées) ou des résidences sociales (21 516) aux caractéristiques techniques et économiques différentes.

Le rapport détaille les volumes et financement selon le type de structure et selon le type de public cible. En comptant les logements ordinaires destinés aux étudiants,

<sup>1</sup> Les zones A, B1, B2 et C correspondent au zonage du dispositif pour l'investissement locatif (arrête du 19.12.03 modifié par l'arrêté du 29.4.09). Ce zonage a été modifié par l'arrêté du 1.8.14 (cf. § Révision du zonage dit « A/B/C » pour de nombreuses aides au logement).

la part des logements foyers et logements dédiés à un public particulier atteint 25,6 % des volumes financés en 2013. Les logements dédiés aux personnes âgées et handicapées ainsi que les logements à vocation étudiante sont essentiellement financés en PLS, à hauteur de 80 % environ.

Près de 40 % des 95 243 logements ordinaires financés en PLAI, PLUS ou PLS sont de petits logements (12,5 % de T1 et 26,2 % de T2). La part de ces derniers croît sensiblement depuis 2011, alors que la part de grands logements diminue (20,6 % de T4 et 3,4 % de T5).

#### ■ Plan de financement moyen selon la nature du financement

Le rapport présente les plans de financement moyens par logement selon la nature du financement, tant en logement ordinaire qu'en structure d'hébergement. Outre la part des subventions d'État et des prêts, les subventions allouées par les collectivités locales sont présentées selon la nature des collectivités. Les communes et régions sont les principaux financeurs de la zone A alors que l'intervention des EPCI est plus marquée en zones B1 et B2. En zone C, plus rurale, le département est le principal contributeur au sein des collectivités locales ; quelle que soit la zone considérée, les tableaux soulignent au demeurant la fréquence des financements croisés.

*En savoir plus : lire le bilan*

## Les coûts de production du logement social / tendances nationales et spécificités de l'Île-de-France

Caisse des dépôts et consignations, Éclairages n° 4, juin 2014

Cette analyse de l'évolution du coût de construction des opérations financées de logement social prolonge jusqu'en 2013 un travail antérieur effectué sur la période 2005-2011. Elle porte sur les opérations financées en PLUS ou mixtes PLUS/PLAI. Globalement, l'étude constate une rupture dans l'évolution : les données les plus récentes montrent une stabilisation globale, après la forte hausse constatée notamment entre 2005 et 2008.

Au-delà des caractéristiques propres à chaque opération, l'étude rappelle que le prix de revient au m<sup>2</sup> dépend à la fois du mode de production (acquisition-amélioration, construction neuve, acquisition en VEFA) et de la localisation (notamment du fait du poids de la charge foncière). L'évolution globale du coût des opérations dépend donc à la fois des évolutions intrinsèques des opérations et de l'évolution de la structure de la production.

La conjoncture immobilière pourrait expliquer une partie de la baisse du coût moyen des opérations d'acquisition

amélioration constatée depuis 2008, et les progrès de productivité le ralentissement de la hausse du coût de la construction neuve.

L'étude souligne aussi des effets structurels. Le coût des opérations en VEFA est supérieur en moyenne de 10 % en Île-de-France - 3 075 € par m<sup>2</sup> habitable contre 2 800 pour la construction neuve -, de 18 % en province - 2 260 contre 1 900 € pour la construction neuve -, et de 6 % dans les grandes agglomérations de province. En province, deux tiers du surcoût serait alors imputable à la plus fréquente localisation des opérations en VEFA dans des marchés tendus. Et le poids de la production en VEFA est croissant, en Île-de-France comme hors Île-de-France. L'étude souligne également des effets plus locaux : la faible progression des coûts fonciers en Île-de-France s'expliquerait en partie par le poids des opérations dont le foncier demeure propriété de la collectivité locale.

*En savoir plus : lire l'analyse*

## Mieux connaître le processus d'expulsion locative

La lettre de l'ONPES, n° 2, juin 2014

Dans la continuité du groupe de travail sur le mal-logement du CNIS, l'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale (ONPES) propose pour la première fois un état de l'art des travaux menés sur la thématique des processus d'expulsion locative. Ce travail recense, en partenariat avec les principaux producteurs de données nationaux que sont les ministères de la Justice, de l'Intérieur et du Logement ainsi que l'USH et l'INSEE, les données quantitatives disponibles à tous les stades de la procédure. Il pointe en outre les limites des sources disponibles et propose des pistes de travail. Si la très grande majorité des demandes et des décisions d'expulsion locative sont motivées par un impayé (loyer, charges, dépôt de garantie ou défaut d'assurance locative), les différents stades conduisant à expulser un

ménage du logement qu'il occupe sont inégalement connus.

Mal renseignée, la phase précontentieuse est relativement méconnue quantitativement, au même titre que les profils des ménages en impayés. L'ONPES déplore notamment la non distinction des parcs locatifs social et privé dans les statistiques nationales, ainsi que la sous-utilisation des données qualitatives contenues dans les enquêtes sociales et administratives. Par ailleurs, si la phase judiciaire et d'exécution est davantage connue de la statistique publique, l'étude met en avant les limites des sources disponibles, tant sur le système de comptabilisation des ménages entre la phase d'expulsion et la réception du commandement de quitter les lieux, que sur le concours de la force publique. Par ailleurs, l'enjeu de la connaissance des trajectoires des ménages

post-expulsion est fondamental au regard des processus d'exclusion sociale. Qualifié de « trou noir de la connaissance du processus d'expulsion locative », cette méconnaissance se doit notamment d'être accompagnée d'enquêtes qualitatives sur le devenir des ménages expulsés.

Alors que le nombre de demandes d'expulsion avec concours de la force publique a fortement progressé

passant de près de 2 200 demandes en 2003 à près de 11 000 en 2012, l'étude pointe par ailleurs le rôle des contextes locaux, qui pèsent sur le processus d'expulsion notamment en termes de traitement des situations post-relogement.

*En savoir plus : lire la lettre*

## Trente ans d'évolution des dépenses de logement des locataires du parc social et du parc privé

DREES, Dossiers solidarité et santé n° 55, juillet 2014

Cette étude propose un panorama de la situation économique des ménages locataires du parc privé et social. Revenant sur l'évolution depuis 30 ans de la dépense en logement de ces derniers, elle révèle que les taux d'effort nets moyens des locataires ont crû de 7 points entre 1973 et 2006. Trois catégories de ménages sont particulièrement touchées : les familles monoparentales, les demandeurs de logements sociaux ainsi que les emménagés récents.

L'augmentation de la dépense a par ailleurs été particulièrement marquée dans le parc locatif privé, due aux loyers qui ont crû sur la période de 1,8 % par an en

euros constants. Si l'augmentation des revenus des locataires privés tend à réduire l'écart de taux d'effort par rapport aux locataires du parc social, l'étude relève une paupérisation croissante de ces derniers. Pour la DRESS, 40 % des locataires HLM appartenaient en 2006 au quart le plus modeste des ménages contre 16 % en 1973. Ce recentrage du parc social sur les ménages les plus modestes tient à la fois de la modification des conditions d'accès à ce parc qu'aux sorties vers l'accession à la propriété.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Rapport « Habitat et Emploi » : états de la littérature et de l'art

FORS recherche sociale pour le forum de l'habitat privé, juillet 2014

L'état de la littérature sur les liens entre habitat et emploi traduit un champ de connaissance mouvant, en cours de définition. Cette étude révèle également une grande diversité des pratiques locales visant à mettre en relation ces deux thématiques. Identifiant 54 initiatives locales, l'analyse typologique menée par le cabinet FORS recherche sociale pour le compte du Forum des politiques de l'habitat privé, permet, à défaut de pouvoir en donner une clé de lecture unique, de faire ressortir des similarités et des tendances communes à chacune des initiatives étudiées. Véritable clef de voûte, l'habitat privé peut être considéré pour partie comme un levier attractif, permettant d'ancrer les actifs sur les territoires ou au contraire d'en favoriser la mobilité qu'elle soit professionnelle ou résidentielle. À côté du rôle moteur que peut jouer l'habitat privé en tant que lien entre le

territoire et l'emploi, il peut aussi être une barrière à l'installation d'actifs. L'inadaptation des logements à la demande ou aux besoins des salariés peut cristalliser des inégalités et des fragilités dans un contexte économique où l'accès à l'emploi contraint les salariés à une nécessaire mobilité. Si la réflexion sur le lien habitat-emploi se structure peu à peu, l'étude conclut que les réponses apportées localement restent ciblées sur des thématiques précises et nécessitent encore un travail de réflexion afin d'apporter un cadre d'action partagé par le plus grand nombre.

*En savoir plus : lire le rapport « Habitat et Emploi » : états de la littérature et de l'art, juin 2014 et l'article « Habitat et Emploi » : un champ d'intervention en recomposition, juin 2014*

## Quitter le foyer familial, les jeunes adultes confrontés à la crise économique / la décohabitation, privilège des jeunes qui réussissent ?

DREES, Études et résultats n° 887, juillet 2014 / INSEE, Économie et statistique n° 469-470, juillet 2014

Dans un contexte de crise économique, le départ du domicile parental est davantage conditionné par l'accès à l'emploi. La DREES note ainsi qu'en trois ans, le taux de départ du domicile parental a baissé de 4 points. La dégradation du contexte économique, depuis 2008, engendre une précarisation des conditions d'emploi des jeunes diplômés, qui connaissent en outre des situations de chômage plus fréquentes. Si l'emploi exercé influe sur le départ du domicile parental, l'étude de l'INSEE tente de démontrer que la décision de décohabiter dépend de

multiples facteurs, au premier rang desquels, le niveau de vie. Cet article établit ainsi que les jeunes les moins diplômés connaissent une plus grande précarité sur le marché du travail qui se traduit par des revenus plus faibles et une plus grande difficulté à accéder à l'indépendance que ceux diplômés de l'enseignement supérieur. Les écarts de taux de décohabitation selon les origines socio-culturelles se trouvent ainsi renforcés avec la crise économique, la capacité contributive des proches à la décohabitation des jeunes – quelle que soit la période

du cycle de vie – étant d’autant plus importante que l’entourage est aisé. La DREES note en outre que « les enfants d’agriculteurs ont, de façon significative, encore moins de chances en 2010 qu’en 2007 d’être décohabitants par rapport aux enfants de cadres (0,62 fois moins de chances, contre 0,86 fois en 2007). C’est également le cas pour les jeunes adultes dont le père ne travaille pas au moment de l’enquête et pour les jeunes adultes dont le père est employé ou de profession

intermédiaire ». L’article relève en outre que la situation est rendue d’autant plus difficile que les jeunes adultes sont nés de parents étrangers. Par ailleurs, la DREES indique que malgré la crise, les jeunes femmes ont 2,27 fois plus de chance de décohabiter que les jeunes hommes et ce, à diplôme, âge, situation professionnelle et origines socio-culturelles identiques.

*En savoir plus : lire l’étude de la DREES et l’étude de l’INSEE*

### Le financement de l’habitat en 2013

ACPR, Banque de France, Analyses et Synthèses n° 32, juillet 2014

Le bilan de la Banque de France sur l’activité de crédit à l’habitat en 2013 fournit un panorama de l’activité de crédit à l’habitat. On peut y constater notamment :

- un rebond de la production en 2013 par rapport à 2012, principalement du fait d’une forte activité de rachat de crédit ;
- un repli de l’activité liée à la primo-accession par rapport à 2012 et la modification du profil des primo-accédants. En moyenne, ceux de 2013 empruntent plus que ceux de 2012 (142 K€ contre 128 k€) sur moins longtemps (21 ans au lieu de 22), mais ont un taux d’apport comparable (17 %) et un taux d’effort plus faible (30,5 % contre 31,1 %), taux maintenant plus faible que celui des acquéreurs de résidence principale non primo-accédant ;
- la nette diminution du poids de l’apport personnel des acquéreurs de résidence principale non primo-accédants qui est de 22 % fin 2013, contre 28 % début 2012 ;
- un repli de la proportion de dossiers avec des taux

d’effort élevés. En moyenne, dans un contexte de baisse des prix, de baisse des taux et de changement de structure de la clientèle, il est constaté un taux d’effort moyen proche du plus haut niveau constaté la dernière décennie mais un fort repli de la proportion de ménages accédant avec un taux d’effort élevé (> 35 %).

Le lecteur trouvera également une analyse approfondie du risque supporté par les banques françaises sur les crédits à l’habitat, la Banque de France constatant principalement un accroissement du risque sur l’encours de dette des primo-accédants.

Enfin, l’ACPR attire l’attention des prêteurs sur deux points. Des conditions macroéconomiques peu porteuses persistent alors que les emprunteurs sont peu protégés en cas de chômage de longue durée, et la dynamique actuelle de rachats de crédit est peu soutenable, notamment si la valeur des biens en garantie ne fait pas l’objet d’évaluations régulières.

*En savoir plus : lire le bilan*

### Les marchés européens du crédit immobilier en 2013

Crédit foncier de France, juin 2014

Cette publication produit un panorama du crédit à l’habitat en Europe, en soulignant la structure et la conjoncture différente de ce marché pays par pays et selon trois groupes : l’Europe du nord, l’Europe du sud, dont la France, et l’Europe de l’est. Recueil statistique, le lecteur y trouvera parmi d’autres constats, les faits suivants :

- en France, l’encours de prêt à l’habitat par ménage est de 31 600 €. Il est proche du niveau moyen européen (27 200 €), sous le niveau moyen constaté pour l’Europe du nord (37 800 €), au-dessus de celui d’Europe du sud (25 600 €), loin devant celui d’Europe de l’est (4 400 €) ;
- l’encours par ménage propriétaire est supérieur (49 600 €). Il est supérieur au niveau moyen européen

(40 200 €), et la hiérarchie précédente est respectée. Par contre, cet encours y représente une petite partie du patrimoine non financier des ménages en France (12 %), ce ratio est inférieur à la moyenne constatée au niveau européen (17 %), mais comparable à la moyenne constatée pour le sud de l’Europe ;

- l’encours ramené au revenu disponible brut des ménages est de 63 % en France, dans la moyenne européenne ;
- l’évolution de l’encours global de crédit à l’habitat est forte (+ 3,9 % entre 2012 et 2013). La France se distingue alors des pays d’Europe du sud, où l’encours a globalement stagné.

*En savoir plus : lire l’étude*

## Actualité juridique

### Échéancier de mise en application de la loi ALUR

Le calendrier des dates prévisionnelles de parution des textes d’application de la loi du 24 mars 2014 pour l’Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est consultable sur Légifrance.

*En savoir plus : consulter l’échéancier*

▼  
Loi

### Loi de finances rectificative pour 2014

(loi n° 2014-891 du 8.8.14 : JO du 9.8.14)

Quatre mesures relatives au logement ont été adoptées dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2014. La première concerne les modalités de contrôle de l'éco-conditionnalité des travaux de rénovation éligibles au bénéfice de l'éco-prêt à taux zéro. Au plus tard pour les offres de prêt émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, l'instruction d'une demande d'éco-prêt à taux zéro sera simplifiée en transférant aux entreprises qui réalisent les travaux le soin d'attester de leur éligibilité. Cette vérification technique, jusqu'à présent réalisée par les banques qui ne disposaient pas nécessairement des qualifications techniques requises, aboutissait, en cas d'inéligibilité des travaux réalisés, au remboursement par l'établissement de crédit de l'avantage fiscal associé au prêt. Cette mesure a donc pour objectif de lever ce frein au développement du dispositif.

En matière d'accession sociale en zone ANRU, le taux de TVA à 5,5 % est maintenu dans les quartiers dont la convention ANRU expire en 2014, à condition que le permis de construire soit déposé avant le 31 décembre 2015 ou qu'un traité de concession d'aménagement (CU : L.300-5) soit signé avant cette même date.

S'agissant de l'imposition des plus-values immobilières applicable aux cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, et suite à la suppression par la loi ALUR du Coefficient d'occupation des sols (COS) dans les PLU et les documents en tenant lieu, la définition de l'abattement de 25 % prorogé jusqu'au 31 décembre 2016 pour les cessions d'immeubles bâtis situés en zone tendue, fait l'objet d'une adaptation. Il n'est ainsi 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.

Enfin, l'exonération de taxe d'habitation (CGI : art. 1414-I-2°) et le dégrèvement de contribution à l'audiovisuel public sont reconduits pour l'année 2014. Sont concernées les personnes âgées de plus de 60 ans, ou veuves quel que soit leur âge, dont le revenu fiscal de référence est inférieur à un certain montant (10 633 €, pour la première part de quotient familial, majorée de 2 839 € pour chaque demi-part supplémentaire) et qui ont bénéficié de ces avantages fiscaux au titre de l'année 2013, en raison du montant de leurs revenus de 2012.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-12*

▼  
Financement

### PTZ+ : nouvelles modalités à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2014

(décret du 1.8.14 : JO du 6.8.14)

Le décret du 1<sup>er</sup> août 2014 modifie, pour les offres de prêt émises à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2014, les caractéristiques financières du prêt (montant plafond d'opération, quotité du prêt), les conditions d'éligibilité du prêt (plafonds de ressources) et les conditions de remboursement.

L'effet attendu des nouvelles dispositions est le renforcement de l'aide et l'augmentation du nombre de bénéficiaires dans les zones B1, B2 et C. Dans le cadre du plan de relance annoncé le 29 août, un nouveau décret devrait allonger encore les différés de remboursement du PTZ+ pour une application au 1<sup>er</sup> octobre 2014. D'autres évolutions législatives (loi de finances pour 2015) et réglementaires à venir concerneront notamment l'éligibilité au prêt pour les opérations d'acquisition-amélioration dans des centres-bourgs ruraux.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-15*

### Révision du zonage dit « A/B/C » pour de nombreuses aides au logement

(arrêté du 1.8.14 : JO du 6.8.14)

Le zonage dit « A/B/C », utilisé notamment pour les barèmes applicables à l'investissement locatif, à l'accession à la propriété, au Prêt locatif intermédiaire (PLI) et aux aides d'Action Logement est révisé. Ce classement avait été créé en 2003, dans le cadre du dispositif d'investissement locatif « Robien » et modifié pour la dernière fois en 2009. Le décret annuel PTZ+ du 30 décembre 2010 (JO du 31.12.10) a créé un article R.304-1 dans le CCH aux termes duquel un nouvel arrêté de classement des communes dans les zones A bis, A, B1, B2 et C devait être publié.

L'article 2 de ce texte avait également prévu, dans l'attente de l'arrêté à paraître, un maintien du classement existant : les zones A, B1, B2 et C correspondant à celles définies par l'arrêté du 29 avril 2009 modifiant l'arrêté du 19 décembre 2003 et du 10 août 2006. La zone A bis (Paris et 39 communes des Yvelines, des Hauts-de-Seine, de Seine-St-Denis et du Val-de-Marne) était définie par l'arrêté du 22 décembre 2010.



Premier arrêté pris en application de l'article R.304-1 du CCH, l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 abroge les arrêtés ci-dessus et met en place, pour « tenir compte des évolutions des dynamiques territoriales et s'adapter aux réalités locales du marché immobilier » un nouveau classement des communes dans les cinq zones (cf. annexe I de l'arrêté).

Une centaine de communes sont reclassées en zone A bis et A. Ainsi des communes comme Lyon, Lille, Marseille ou Montpellier passent de la zone B1 à la zone A. D'autres grandes villes comme le Havre, Caen et Dijon sont reclassées de B2 en B1. Des déclassements de communes ont été effectués de la zone A à la zone B1 (cf. annexe II de l'arrêté) et de la zone B1 à la zone B2 (cf. annexe III de l'arrêté).

Selon les dispositifs (investissement locatif, accession à la propriété, logement locatif intermédiaire, ect.), l'entrée en vigueur de l'arrêté est échelonnée entre le 1<sup>er</sup> octobre 2014 et le 1<sup>er</sup> février 2015 et assortie, le cas échéant, de dispositions transitoires.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-17*

### Modification du règlement général de l'Agence nationale de l'habitat

(arrêté du 1.8.14 : JO du 15.8.14)

Le règlement général de l'Anah a été mis à jour afin d'intégrer les mesures prises lors du conseil d'administration de l'Anah du 19 mars 2014 modifiant la demande de subvention pour le financement d'opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) ainsi que le Traitement de l'habitat insalubre réparable ou dangereux et sur les opérations de restauration immobilière (THIRORI) (délibération 2014-4 et 2014-8). Ont ainsi été modifiés les articles 50, 50-A, 50-B, 50-D, 51, 57, 60 et l'annexe 2 ter sur la demande de subvention pour le financement des opérations en RHI et en THIRORI.

### Taux du livret A pour la période du 1<sup>er</sup> août 2014 au 31 janvier 2015

(arrêté du 28.7.14 : JO du 31.7.14)

Le nouveau taux du livret A est fixé à 1 % pour la période du 1<sup>er</sup> août 2014 au 31 janvier 2015. Pour mémoire, un certain nombre de prêts ou de produits réglementés ont un taux d'intérêt calculé en référence ou correspondant à celui du livret A. C'est le cas du Prêt locatif social (PLS), du Prêt locatif intermédiaire (PLI), du Prêt social location-accession (PSLA) et des prêts d'Action Logement. Ainsi, pour ces derniers, le nouveau taux de 1 % constituera le taux plafond des offres de prêts émises en 2015 par les CIL aux personnes physiques (CCH : R.313-20-1 II 3<sup>o</sup> et III 3<sup>o</sup>). Par ailleurs, en application de la règle d'arrondi, le taux de rémunération du compte épargne logement, qui correspond au 2/3 du taux du livret A, est maintenu à 0,75 %.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2008-08*

### Assurance emprunteur dans le cadre d'un crédit immobilier : entrée en vigueur du droit de résiliation et de substitution pendant la première année de l'offre de prêt

(loi relative à la consommation : art. 54 / C. conso : L.312.9 / Code des assurances : L.113-12-2 / Code de la mutualité : L.221-10)

Le droit de changer d'assurance emprunteur pendant la première année de l'offre de prêt est entré en vigueur depuis le 26 juillet dernier. Pour mémoire, l'article 54 de la loi relative à la consommation instaure au profit de l'assuré, la possibilité de substituer au contrat d'assurance emprunteur initial, sans frais et dans la première année de l'offre de prêt, un autre contrat présentant un niveau de garanties équivalent. Le droit de substitution s'exerce par lettre recommandée, au plus tard 15 jours avant la date de premier anniversaire de la signature de l'offre de prêt. De son côté, le prêteur doit se prononcer dans un délai de dix jours ouvrés à compter de la réception du contrat d'assurance proposé.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-04 et le communiqué de presse du ministère des Finances et des Comptes publics*

### Crédit immobilier : point de départ de la prescription

(Cass. Civ I : 10.7.14)

La loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile a introduit une disposition dans le Code de la consommation qui prévoit que l'action des professionnels pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs se prescrit par deux ans (Code de la consommation : L.137-2). En 2012, la Cour de cassation a jugé que cette disposition a vocation à s'appliquer à l'action des établissements de crédit en matière de crédit immobilier (cf. [Habitat Actualité n° 131](#)). En revanche, on s'interrogeait sur le point de départ de la prescription biennale. Dans l'arrêt du 10 juillet 2014, la Cour de cassation juge que le point de départ de la prescription correspond à la date du premier incident de paiement non régularisé. La décision précise également que la reconnaissance par les emprunteurs de leur créance interrompt la prescription.

### Action Logement : modification de la procédure des droits ouverts à compter du 30 septembre 2014

(Conseil de surveillance de l'UESL du 26.6.14)

Certaines aides d'Action Logement (aides LOCA-PASS®, aides MOBILI-PASS®, aides MOBILI-JEUNE®) sont attribuées selon la procédure dite « des droits ouverts ». Dès lors que le demandeur remplit les conditions d'octroi, un accord est systématiquement donné par le Comité interprofessionnel du logement (CIL). Le demandeur qui se voit refuser l'aide peut faire appel auprès du Conseil d'administration du CIL et en cas de nouveau refus (recours dit « de deuxième niveau »), auprès du Conseil de l'UESL.

À compter du 30 septembre 2014, afin de simplifier les procédures administratives existant entre l'UESL et les CIL, ce second recours est supprimé.

### PC/PAS / taux maxima depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014

(avis SGFGAS n° 57 du 1.8.14)

Le taux de référence à prendre en compte pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés est fixé à 1,75 % depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014 (contre 2,05 % depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2014).

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

Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)	PC métropole et PAS-DOM	PAS métropole
Prêts < 12 ans	4,05 %	3,45 %
Prêts > 12 ans et < 15 ans	4,25 %	3,65 %
Prêts > 15 ans et < 20 ans	4,40 %	3,80 %
Prêts > 20 ans	4,50 %	3,90 %
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)	4,05 %	3,45 %

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

### Revalorisation des aides au logement au 1<sup>er</sup> octobre 2014

Les montants des aides personnelles au logement (APL, ALS et ALF) vont être revalorisés au 1<sup>er</sup> octobre prochain selon la loi de finances et la loi de financement de la sécurité sociale pour 2014.

La revalorisation des paramètres du calcul des aides est de 0,57 %.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2013-12*

### Simplification de la demande d'aide au logement des étudiants

(communiqué CNAF du 25.8.14)

Dans un communiqué du 25 août 2014, la Caisse nationale d'allocations familiales (CNAF) indique simplifier les démarches administratives des étudiants sollicitant l'aide au logement.

Dès cette rentrée, la demande d'aide au logement est entièrement dématérialisée. L'étudiant peut déposer en ligne les pièces jointes sous format numérique. L'estimation du montant de l'aide et la saisine de la demande peuvent être réalisés en se connectant sur le site internet caf.fr, dans la rubrique « Services en ligne ».

De plus, si l'étudiant est hébergé dans le parc privé, il n'a plus d'attestation de loyer ni d'autres documents à envoyer, même s'il n'est pas encore allocataire. La CNAF

précise que si l'étudiant est hébergé en logement universitaire (Crous) ou en HLM, il doit, encore cette année, envoyer son attestation de loyer complétée par le bailleur. S'il est allocataire, il peut transmettre cette attestation sous forme numérisée en fin de téléprocédure de demande d'aide au logement (exemple : une photo du document avec un smartphone) ou la déposer plus tard dans l'espace « Mon compte ».

Par ailleurs, une page Facebook dédiée à l'aide au logement étudiant est créée. Elle s'adresse principalement aux bacheliers, aux étudiants ainsi qu'aux parents d'étudiants.

*En savoir plus : Consulter la page « facebook.com/cafetudiants ».*

### Caution locative étudiante

La CLÉ (caution locative étudiante) est une garantie de l'État gérée par le Centre national des œuvres universitaires et scolaires (CNOUS). Elle facilite l'accès au logement des étudiants en dédommageant les propriétaires en cas d'impayé. Cette garantie est financée par un fonds de l'État et de la Caisse des dépôts et consignations. Les régions partenaires y contribuent également.

Inspirée d'une initiative de la région Aquitaine puis Midi-Pyrénées, la CLÉ a été expérimenté depuis 2013 dans les Régions Nord-Pas de Calais, Ile-de-France, Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Depuis août 2014, elle est généralisée à l'ensemble du territoire (hors outre-mer) pour les étudiants :

- âgés de moins de 28 ans (ou de plus de 28 ans pour les doctorants ou post-doctorants de nationalité étrangère : doctorat obtenu depuis moins de 6 ans, occupant un poste de chercheur non titulaire au sein d'un laboratoire de recherche dans le cadre d'un CDD) et sans caution familiale, amicale ou bancaire ;
- cherchant à se loger en France, pour y faire leurs études ;
- dans tous types de logements (studio, T1, T2, T3) et tout bailleur (CROUS, HLM, privés).
- La garantie CLÉ couvre :
  - le paiement des loyers et des charges locatives, déduction faite des aides au logement APL et AL perçues en tiers payant par le bailleur ;
  - pour 10 mois de loyers et charges au maximum et limité à un montant mensuel fixé par région, sur la durée du bail à compter de la date de prise d'effet de la garantie et pour trois ans au maximum.

*Pour en savoir plus consulter le site : www.lokaviz.fr.*

## Fiscalité

### Valeurs locatives : changements de caractéristiques physiques ou d'environnement des propriétés bâties et non bâties

(BOFIP : 22.7.14)

L'article 85 de la loi de finances pour 2014 a modifié les conditions de mise à jour des valeurs locatives servant de base aux impôts directs locaux en supprimant le seuil de 10 % à partir duquel les changements de caractéristiques physiques ou d'environnement étaient pris en compte. Ainsi, à compter des impositions établies au titre de l'année 2014, tous les changements mentionnés au I de l'article 1517 du CGI intervenus au cours d'une année sont pris en compte pour les impositions dues à compter de l'année suivante. Pour mémoire, en plus des changements de caractéristiques physiques (tels que des travaux de remembrement) ou d'environnement (telle que la création de routes), il s'agit de la constatation des constructions nouvelles et des changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties.

### Bail réel immobilier : exonération de la taxe de publicité foncière

(BOFIP : 19.8.14)

L'administration fiscale précise que les baux réels immobiliers (BRILLO), issus de l'ordonnance du 20 février 2014 et définis à l'article L.254-1 du CCH, sont exonérés de taxe de publicité foncière sous certaines conditions. Ils doivent ainsi être consentis à un preneur avec obligation de construire (CGI : art. 743), ou sur délibération des Conseils généraux, avec obligation de réhabiliter des constructions existantes (CGI : art. 1594 J).

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-06*

### Réforme des plus-values de cessions de terrains à bâtir réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014

(BOFIP : 10.9.14)

L'administration fiscale précise les nouvelles modalités de détermination des plus-values résultant des cessions de terrains à bâtir (TAB) ou de droits s'y rapportant réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014. Annoncée le 29 août dernier par **Manuel Valls** dans le cadre du plan de relance du logement, cette réforme sera intégrée à la loi de finances pour 2015.

Pour les cessions de TAB réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014, le régime d'imposition des plus-values est aligné sur celui des autres biens immobiliers applicable depuis le 1<sup>er</sup>

septembre 2013 (même cadence et taux d'abattement pour la durée de détention tant en matière fiscale que sociale). L'exonération totale des plus-values de cession de TAB au titre de l'impôt sur le revenu est acquise à l'issue d'un délai de détention de 22 ans, tandis que celle des plus-values de cessions de TAB au titre des prélèvements sociaux est acquise à l'issue d'un délai de détention de 30 ans.

Par ailleurs, un abattement exceptionnel de 30 % s'applique à la double condition que la cession :

- soit précédée d'une promesse ou d'un compromis de vente, ayant acquis date certaine entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2015 ;
- soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine.

Toutefois, cet abattement exceptionnel ne s'applique pas aux cessions réalisées par le cédant directement ou par l'intermédiaire d'une société au profit de son conjoint, son partenaire pacsé, son concubin notoire, un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une de ces personnes.

### Droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière : taux, abattements et exonérations applicables à compter du 1<sup>er</sup> juin 2014

(note DGFIP du 24.6.14)

La note publiée par la DGFIP récapitule par départements ou par communes les taux, abattements et exonérations de droits d'enregistrement et de taxe de publicité foncière applicables aux mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits immobiliers réalisées à compter du 1<sup>er</sup> juin 2014. Un premier tableau figurant en annexe 2 récapitule les départements qui ont porté, de manière provisoire, le taux des droits d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière au-delà de 3,80 % et dans la limite de 4,50 %, en précisant la date d'entrée en vigueur de cette décision (cf. *Habitat Actualité* n° 139). Un tableau figurant en annexe 3 liste pour la période courant du 1<sup>er</sup> juin 2014 au 31 mai 2015 les abattements de base et les réductions de taux adoptés par les Conseils généraux. Le tableau figurant en annexe 4 recense quant à lui, sur la même période, les exonérations votées par les Conseils généraux. Enfin, le dernier tableau figurant en annexe 5 indique les communes ayant institué une réduction et/ou une exonération de la taxe communale additionnelle aux droits d'enregistrement et à la taxe de publicité foncière.



## Location

### Déchéance du droit au maintien dans les lieux / occupant violent condamné pénalement

(loi n° 2014-873 du 4.8.14 (art. 37) : JO du 5.8.14)

Les locataires de logements HLM conventionnés ou non, ainsi que les locataires soumis à la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 bénéficient d'un droit au maintien dans les lieux. Il leur permet de se maintenir dans le logement sans limite de durée sous réserve de respecter leurs obligations.

Ce droit n'a cependant pas un caractère illimité. La loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 a prévu la déchéance de ce droit dans certaines situations.

La loi pour l'égalité réelle entre les femmes et les hommes ouvre une nouvelle situation de déchéance du droit au maintien dans les lieux. Il s'agit de l'hypothèse où l'occupant fait l'objet d'une condamnation pour violences commises sur son conjoint, son concubin, son partenaire lié par un Pacte civil de solidarité (PACS) ou sur leurs enfants, devenue définitive, assortie d'une obligation de résider hors du domicile ou de la résidence du couple, (loi du 4.8.14 : art. 37 ; loi du 1.9.48 : art. 10 12°).

Le bénéfice du droit au maintien dans les lieux reste acquis, dans ce cas, au conjoint, au partenaire lié par PACS ou au concubin de l'occupant condamné pénalement (loi du 4.8.14 : art. 37 ; loi du 1.9.48 : art. 5 I).

D'autres dispositions de cette loi intéressent le domaine du logement. L'expression user de la chose « en bon père de famille » est remplacée par user de la chose « raisonnablement » dans les articles 1728 et 1729 du Code civil (louage). Il en est de même dans les articles 601 (obligations de l'usufruitier) et 1766 (baux à ferme). Les articles 32 et suivants de la loi modifient quant à elles, les dispositions relatives à la protection des personnes victimes de violence (notamment les articles 515-11 et suivants du Code civil).

### Décret annuel d'encadrement des loyers

(décret n° 2014-854 du 30.7.14 : JO du 31.7.14)

Pris en application des articles 17 et 18 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014, le présent décret renouvelle le dispositif qui plafonne la hausse des loyers à la relocation et au renouvellement de bail dans certaines zones (pour les années précédentes, voir les décrets n° 2012-894 du 20.7.12 et n° 2013-689 du 30.7.13). Il vise les contrats de location de logements (nus ou meublés) à usage de résidence principale, soumis à la loi du 6 juillet 1989 (sauf, notamment, les logements HLM, logements conventionnés APL, etc.) ; il s'applique aux loyers de relocation et aux loyers des baux renouvelés entre le 1<sup>er</sup> août 2014 et le 31 juillet 2015.

### Zones d'encadrement des loyers

Les communes concernées par l'encadrement des loyers sont celles des agglomérations pour lesquelles s'applique la taxe sur les logements vacants ; la liste de ces communes est annexée au décret n° 2013-392 du 10 mai 2013.

### Encadrement des loyers lors de la mise en location d'un logement vacant

Lorsqu'un logement vacant fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé en fonction de l'évolution de l'Indice de référence des loyers (IRL). La révision n'est pas possible si le loyer appliqué au précédent locataire a fait l'objet d'une révision au cours des douze mois qui précèdent la conclusion du nouveau contrat.

Certaines mises en location ne sont pas soumises à ce dispositif d'encadrement : sont expressément exclus les logements faisant l'objet d'une première location, ceux inoccupés depuis plus de 18 mois et ceux pour lesquels ont été réalisés des travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer. En ces cas, le loyer est librement fixé.

Le décret prévoit des dérogations à la limitation de l'évolution du loyer d'un logement vacant : en cas de travaux d'amélioration ou mise en conformité avec la décence (pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer) ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué, le bailleur peut appliquer au nouveau locataire un loyer supérieur à celui exigé au précédent locataire (éventuellement révisé), dans les conditions précisées par ce même décret.

### Encadrement des loyers au stade du renouvellement

Lors du renouvellement, l'évolution du loyer est limitée à celle de l'IRL, sauf si le loyer est manifestement sous-évalué. En ce cas, une réévaluation est possible : le bailleur peut proposer un nouveau loyer, dans les conditions prévues par la loi (loi du 6.7.89 : art. 17-2). La hausse du loyer ne pourra excéder des seuils fixés par le décret.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-13*

### Plafonnement des honoraires imputables aux locataires

(décret n° 2014-890 du 1.8.14 : JO du 6.8.14)

Le décret du 1<sup>er</sup> août 2014, pris en application de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014, fixe les montants maximum des honoraires à la charge du locataire en cas d'intervention d'un professionnel, en qualité d'intermédiaire lors d'une mise

en location. En outre, dans le cadre de la mise en place d'un réseau d'observatoires locaux des loyers (agrés), le décret précise l'obligation à la charge des professionnels, de communiquer aux observatoires les informations relatives aux logements et aux contrats de location, pour lesquels ils sont intervenus.

Selon le dispositif de la loi ALUR, les honoraires liés à la mise en location d'un logement sont à la charge exclusive du bailleur. Par exception, certaines prestations sont partagées entre le bailleur et le locataire : frais de visite du logement, de constitution du dossier, de rédaction du bail et d'établissement de l'état des lieux d'entrée. Pour ces prestations, le montant imputé au locataire ne peut excéder celui payé par le bailleur et doit être inférieur ou égal à un plafond établi par mètre carré de surface habitable, fixé chaque année par décret. Le présent décret fixe ces plafonds.

Pour les prestations liées à la visite, à la constitution du dossier et à la rédaction du bail, le décret fixe des plafonds qui varient selon les zones géographiques. Trois zones sont distinguées : la zone très tendue, qui concerne Paris et ses départements limitrophes ; la zone tendue, qui concerne 28 unités urbaines (agglomérations) de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande logements (il s'agit des communes soumises à l'encadrement des loyers, par exemple : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Strasbourg, Toulon, Toulouse, etc.) ; hors zone tendue, c'est-à-dire le reste du territoire.

Pour les logements situés en zone très tendue, le plafond est fixé à 12 € par m<sup>2</sup> et en zone tendue à 10 € par m<sup>2</sup> de surface habitable. Hors zone tendue, le plafond est fixé à 8 €.

S'agissant de la prestation d'établissement de l'état des lieux d'entrée, un plafonnement unique valant pour l'ensemble du territoire est appliqué. Il s'élève à 3 €/m<sup>2</sup>.

Ce dispositif entre en vigueur le 15 septembre 2014.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-14*

### **Parc social : délibérations CNIL relatives au traitement des données à caractère personnel**

(délibérations n° 2014-122, 123 et 124 du 3 avril 2014)

Trois délibérations de la CNIL précisent les démarches que les bailleurs sociaux doivent accomplir avant de créer un fichier comportant des données à caractère personnel.

La délibération de la CNIL n° 2014-122 remplace la norme simplifiée n° 20, adoptée en 1997 et modifiée en 2001, et devenue obsolète.

Elle concerne les fichiers et applications utilisés par les bailleurs sociaux pour :

- enregistrer et instruire les demandes de logement social (en location / enregistrement, priorisation, instruction, attribution, ouverture des droits aux aides au logement, mutation, transfert de bail et en accession à la propriété / vente de logement social, vente d'immeuble à rénover, contrat de construction de maison individuelle, vente en l'état futur d'achèvement, location-accession) ;
- assurer une gestion du patrimoine immobilier au sens large du terme (c'est-à-dire également la gestion des logements intermédiaires, des logements foyers et des résidences sociales ou étudiantes) ;
- mettre en place des systèmes de vidéo-surveillance respectueux des droits et libertés de chacun, et en particulier soucieux du respect de la vie privée ;
- gérer des systèmes de contrôles d'accès aux espaces communs non ouverts au public.

La délibération n° 2014-123 prévoit une autorisation unique concernant la gestion du précontentieux et du contentieux et permettant également de traiter des décisions de justice lorsqu'elles ont une incidence sur un lieu de résidence (ex. : les décisions ordonnant l'éloignement d'un résident ou un relogement en urgence).

La délibération n° 2014-124 prévoit une autorisation unique permettant de mettre en œuvre des fichiers comportant des appréciations sur des difficultés sociales des résidents aux fins d'attribution, d'adaptation et de mutation des logements ou, si les personnes concernées le souhaitent, de mise en place d'un suivi social personnalisé.

Tout autre traitement, excédant le cadre ou les exigences de ces délibérations, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation spécifique.

Ces délibérations listent de façon exhaustive les informations pouvant être collectées et traitées. Elles précisent leurs destinataires, leurs durées de conservation, les modalités d'information des personnes concernées ainsi que leur droit d'accès et de rectification, les précautions à prendre en matière de confidentialité, de sécurité et de traçabilité.

Pour accompagner ces trois délibérations et aider les bailleurs à mettre concrètement en application ces principes un guide aborde sous forme de fiches pratiques les thèmes suivants :

- l'information des résidents ;
- les destinataires des données et les tiers autorisés ;
- la durée de conservation des données et l'archivage ;
- la bonne utilisation des zones de commentaires ;
- le traitement d'appréciations sur des difficultés sociales, d'infractions ou de condamnations, ou encore de données relatives à la santé.

Pour en savoir plus et accéder aux formulaires de déclaration : [consultez le site de la CNIL](#).

### Procédure de reprise d'un logement abandonné appartenant au domaine privé d'une commune

(Rép. Min n° 03214 : JO Sénat du 22.5.14)

La présente réponse ministérielle précise que lorsqu'une commune, propriétaire d'un bien immobilier appartenant au domaine privé, met ce bien en location, ce dernier est soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989. En conséquence, si un locataire quitte le logement, sans être à jour de ses loyers ni avoir restitué les clés, la commune peut constater l'abandon et reprendre le logement à travers une procédure spécifique (loi du 6.7.89 : art. 14-1 ; décret n° 2011-945 du 10.8.10). Cette réponse ministérielle rappelle les éléments de cette procédure.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2011-15*

### Logement décent : le bailleur n'a pas à être mis en demeure

(Cass. Civ III : 4.6.14)

Alors que la mise en demeure apparaît comme un préalable indispensable en droit général des obligations, pour obtenir des dommages et intérêts par application de l'article 1146 du Code civil, l'indemnisation du locataire pour les troubles de jouissance subis du fait du manquement par le bailleur à son obligation de délivrance d'un logement décent n'est pas subordonnée à une mise en demeure de ce dernier.

Ce principe ne vaut cependant qu'en matière de responsabilité contractuelle. Tant que le locataire est dans les lieux, sa première exigence sera l'exécution des travaux de mise en conformité du logement avec les caractéristiques de la décence, ce qui suppose une démarche engagée en direction du bailleur.

Notons d'ailleurs que la commission de conciliation ne peut être saisie pour avis qu'après une demande de mise en conformité faite au propriétaire et restée infructueuse

pendant un délai de deux mois. Le maintien du bénéfice de l'allocation logement en versement direct au locataire suppose également que celui-ci ait entamé une démarche amiable ou judiciaire auprès de son bailleur visant à demander la mise aux normes de son logement.

Pour mémoire, la loi du 6 juillet 1989 (art. 6) dispose que le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent. Cette obligation d'ordre public oblige le bailleur, qui ne peut y échapper.

### Obligation du locataire d'occuper les lieux à titre d'habitation

(Cass. Civ III : 2.7.14)

Le locataire est tenu d'user de la chose louée suivant la destination qui lui a été donnée par le bail (Code civil : art. 1728 ; loi du 6.7.89 : art. 7, b). En l'espèce, un appartement, situé au premier étage, a été donné à bail, à usage exclusif d'habitation. Toutefois, le locataire vit avec son épouse, locataire d'un autre appartement, situé dans le même immeuble, au 7<sup>ème</sup> étage. L'appartement du premier étage contient des livres, mais aucun meuble meublant. Le bailleur a alors demandé la résiliation judiciaire du bail. Cette demande a été rejetée : selon les juges du fond, la clause destinant les lieux à un usage exclusif d'habitation doit être interprétée comme excluant seulement un usage professionnel ou commercial ; la présence de livres ne caractérise pas un tel usage. En outre, selon les juges, la loi n'interdit pas l'usage d'habitation principale de deux appartements. La Cour de cassation casse cette décision, considérant que l'occupation des lieux à titre d'habitation principale n'est pas caractérisée. Le locataire doit justifier de son occupation à titre de résidence principale ; à défaut, le bailleur est légitime à demander la résiliation judiciaire du bail.



## Publics en difficulté

### Modalités de gouvernance et de suivi territorial du plan pluriannuel contre la pauvreté

(circulaire du 16.7.14, publiée le 21.8.14)

La circulaire du 16 juillet 2014 demande aux préfets de construire la gouvernance et le suivi du plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale au niveau local. L'objectif est d'avoir une visibilité sur l'état d'avancement des actions déployées pour la mise en œuvre territoriale du plan et de valoriser les innovations locales.

Les préfets devront, notamment :

- assurer l'articulation entre les niveaux régional et départemental, afin de garantir une cohérence entre le pilotage stratégique du Plan et sa mise en œuvre opérationnelle ;
- s'assurer de la cohérence dans la mise en œuvre territoriale des différents plans comportant des actions de

lutte contre la pauvreté (plans intervenus dans les domaines de la jeunesse, de la politique de la ville ou de la santé), avec la possibilité de les intégrer dans un plan régional unique ;

- faire organiser par les directions régionales de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale des réunions périodiques, afin de vérifier les avancées réalisées dans la mise en œuvre du plan ainsi que le niveau de mobilisation des acteurs locaux.

La gouvernance locale du plan étant souple, il est demandé aux préfets de remonter des informations à travers un tableau de bord des mesures (annexe 1) et une synthèse rédigée (annexe 2). Ces deux documents devront être communiqués aux services de l'État le 31 octobre 2014. Ils seront actualisés annuellement.

**Diagnostics partagés « à 360° »**

(instruction du 18.8.14)

L'enjeu de ces diagnostics est de disposer, sur chaque territoire, d'une vision objective, globale et partagée, des problématiques des personnes (qu'elles soient à la rue ou qu'elles connaissent des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement), mise en perspective avec l'offre existante.

Le plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale adopté le 21 janvier 2013 avait souligné la nécessité de s'appuyer sur des diagnostics territoriaux partagés dits « à 360° ».

Après une phase d'élaboration de la méthodologie co-construite avec une dizaine de territoires, la démarche doit à présent être généralisée.

Les diagnostics « à 360° » devraient permettre de :

- mieux comprendre les besoins des ménages dans leur diversité et de dépasser les approches sectorielles des documents de programmation existants : Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), Plans départementaux pour l'accueil, l'hébergement et l'insertion (PDAHI), Programmes locaux de l'habitat (PLH) et Plans départementaux de l'habitat (PDH) qu'ils ont ainsi vocation à alimenter et à orienter ;
- renforcer les dynamiques territoriales par une meilleure coordination des acteurs.

Les outils destinés à l'appui de cette démarche sont un guide méthodologique d'aide à l'élaboration du diagnostic

territorial et une maquette type commentée formalisant le socle du diagnostic commun à tous les départements.

Pour faciliter le lancement de la démarche, chaque département sera destinataire des données de cadrage disponibles relatives à son territoire.

La durée d'élaboration est estimée entre six et neuf mois. Tous les départements devront disposer d'un premier diagnostic à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2015. Le niveau régional est chargé de coordonner la démarche d'élaboration des diagnostics et de consolider les données collectées.

**DAHO : l'erreur du service instructeur sur le délai de recours profite au requérant**

(CE : 30.4.14)

Un requérant avait déposé un double recours devant la commission de médiation : logement et hébergement. Sa demande de logement a été rejetée mais sa demande d'hébergement acceptée. N'ayant pas reçu de décision de la commission, il a interrogé le service instructeur qui l'a informé d'une décision favorable en matière de logement. Le requérant a introduit donc un recours devant le tribunal administratif afin qu'il soit enjoint au préfet de lui attribuer un logement. Le juge a rejeté sa demande au motif qu'il ne disposait pas d'une décision favorable à ce titre. Le Conseil d'État a annulé la décision du juge, en considérant que le tribunal devait interpréter les conclusions du requérant comme tendant à l'exécution de la décision de la commission en matière d'hébergement. En outre, il a considéré la demande comme recevable au regard des délais de recours dépassés, du fait des informations erronées communiquées par le service instructeur. Par conséquent, il a enjoint le préfet d'assurer l'hébergement du requérant sous astreinte.

**Contrats****Vice caché : recevabilité de l'action en réparation**

(Cass. Civ III : 25.6.14)

L'acquéreur, victime d'un vice caché, peut intenter une action en garantie. Une option lui est ouverte : il peut demander la résolution de la vente et la restitution du prix -action rédhibitoire- ou choisir de garder la chose et récupérer une partie du prix, définie par experts -action estimatoire- (Code civil : art. 1644). Toutefois, dans certaines circonstances, l'acheteur perd son option. En l'espèce, les acquéreurs d'une maison invoquaient un vice caché (dangerosité de l'insert de cheminée et de

l'installation électrique) et demandaient, à titre principal, la résolution de la vente et la restitution du prix (action rédhibitoire). Cette demande n'a pas été jugée recevable en raison de l'occupation par les acquéreurs de la maison pendant deux ans, sans engager de travaux. Le vice caché n'a pas été jugé suffisamment grave pour justifier une résolution de la vente. Toutefois, pour la Cour de cassation, leur demande subsidiaire en réparation du préjudice issu de l'existence d'un vice caché peut être accueillie.

## Assurance construction / Assurance habitation

### Réforme du dispositif catastrophes naturelles

(circulaire du 23.6.14, publiée le 22.7.14)

La procédure d'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles est réformée. Une procédure accélérée est mise en place pour permettre aux sinistrés d'avoir une réponse plus rapide lorsque survient un événement d'une ampleur exceptionnelle. Selon la circulaire du 23 juin 2014, en cas d'événement de nature exceptionnelle, les préfets présentent, dans les meilleurs délais, un rapport précisant le périmètre des communes concernées et décrivant le phénomène naturel et son intensité exceptionnelle. La commission interministérielle compétente se réunit dès réception de ce rapport et

formule des avis sur la recevabilité des demandes. À partir de ces avis, le ministre de l'Intérieur présente un rapport proposant l'état de catastrophe naturelle, la liste des communes concernées et un projet de communication en Conseil des ministres. Le cabinet du Premier ministre convoque une réunion interministérielle qui examine et valide le rapport établi par le ministre de l'Intérieur. Cette réunion aboutit à un arrêté interministériel constatant l'état de catastrophe naturelle, signé par les ministres de l'Intérieur, des Finances et des Comptes publics. Cet arrêté, publié au Journal Officiel, permet aux sinistrés assurés de saisir leurs assureurs.

## Copropriété

### Modalités de mise en œuvre de l'individualisation des contrats de fourniture d'eau

(Rép. Min n° 47836 : JO AN du 27.5.14)

La présente réponse ministérielle rappelle que tout service de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est tenu de procéder à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau à l'intérieur des immeubles collectifs d'habitation à usage principal, dès lors que le propriétaire en fait la demande (loi SRU : art. 93). La souscription d'un contrat individuel avec le service public de distribution d'eau s'impose alors à tout occupant. Ce contrat ne concerne pas la fourniture d'eau chaude sanitaire. Les conditions d'organisation et d'exécution du service public de distribution d'eau doivent donc être adaptées pour préciser les modalités de mise en œuvre de l'individualisation des contrats de fourniture d'eau. Par ailleurs, il peut être défini, pour les immeubles collectifs d'habitation, un barème particulier tenant compte du nombre de logements (CGCT : L.2224-12-4 III). La collectivité organisatrice du service public peut instituer une partie fixe calculée par logement desservi sans méconnaître le principe de l'égalité de traitement des usagers du service public de distribution d'eau.

### Notion de consommateur : exclusion du syndicat des copropriétaires

(Cass. Civ I : 4.6.14)

Lorsqu'une clause d'un contrat conclu entre un professionnel et un consommateur ou un non-professionnel est considérée comme illicite ou abusive, des associations habilitées peuvent engager une action en justice afin d'obtenir sa suppression devant le juge (Code de la consommation : L.421-6).

En l'espèce, une association de consommateurs avait assigné un syndic afin de voir supprimer du contrat de syndic des clauses illicites ou abusives.

La Cour de cassation a jugé que l'action de l'association n'était pas recevable car le syndicat des copropriétaires ne pouvait pas être assimilé à un consommateur. Il ne pouvait à ce titre bénéficier de l'action préventive en suppression des clauses illicites ou abusives des contrats prévue par le Code de la consommation.

Pour mémoire, la loi du 17 mars 2014 (parue avant le présent litige) définit le consommateur comme une personne physique excluant ainsi le syndicat de copropriétaires. Il n'en demeure pas moins que le syndicat pourrait être assimilé à un non-professionnel, la loi ne définissant pas à ce jour cette notion.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-05*

### Modification du projet de travaux soumis à autorisation judiciaire

(Cass. Civ III : 3.6.14)

Tout copropriétaire peut réaliser à ses frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, sous réserve d'avoir préalablement obtenu l'accord des autres copropriétaires réunis en assemblée générale (loi du 10.7.65 : art. 25 b).

En cas de refus, le copropriétaire concerné peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter ces travaux sous réserve qu'ils soient conformes à la destination de l'immeuble (loi du 10.7.65 : art. 30).

Dans cet arrêt, la Cour de cassation se prononce sur les conséquences de la non-conformité du projet de travaux entre la demande initiale sollicitée lors de l'assemblée générale et la demande d'autorisation judiciaire déposée devant le tribunal. En l'espèce, des copropriétaires ont assigné le syndicat des copropriétaires pour obtenir la



nullité d'une décision d'assemblée générale ayant refusé l'installation à leur frais d'une gaine d'extraction dans la cour de l'immeuble et l'autorisation judiciaire de travaux.

La Cour de cassation se prononce en faveur de la demande des copropriétaires en déclarant leur demande recevable. Elle considère que l'article 30 n'impose pas que les travaux soumis à autorisation judiciaire soient rigoureusement identiques à ceux refusés par l'assemblée générale. Les différences entre le projet initial et le projet modificatif étaient limitées. De nature qualitative et esthétique, elles avaient été proposées par les techniciens du projet initial, et visaient à répondre de façon concrète et constructive aux critiques renouvelées du syndicat des copropriétaires et aux exigences de l'autorité administrative.

Les copropriétaires pouvaient donc améliorer leur projet et le compléter avant de le soumettre au juge de première instance et ils pouvaient même le faire pour la première fois devant la Cour d'appel.

### **Nullité de toutes les décisions d'une assemblée générale**

(Cass. Civ III : 2.7.14)

Dès lors que la demande en annulation d'une assemblée générale porte sur l'ensemble des décisions inscrites à l'ordre du jour, le juge ne peut se prononcer sur la nullité d'une seule décision.

En l'espèce, des copropriétaires ont assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de toutes les décisions inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. La Cour de cassation censure l'arrêt de la Cour d'appel ayant annulé une décision, au motif que la demande des copropriétaires portait sur toutes les décisions prises lors de l'assemblée générale et non sur une seule.

### **Prise en compte de la mezzanine dans le calcul de la superficie des parties privatives**

(Cass. Civ III : 6.5.14)

Lors de la vente d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété, la superficie des parties privatives (surface

« loi Carrez ») doit être mentionnée dans la promesse et à l'acte de vente (loi du 10.7.65 : art. 46). Cet arrêt est l'occasion de rappeler la règle de calcul de la superficie des parties privatives des lots de copropriété. En l'espèce, la mezzanine au moment de la vente faisait corps avec l'immeuble et constituait une véritable pièce dont la superficie devait être prise en compte.

Pour mémoire, depuis le 24 juin 2014, à côté de la superficie du lot au titre de la loi Carrez, devra également figurer dans les promesses de vente ou d'achat ainsi que dans les ventes, la surface habitable du lot (loi ALUR du 24.3.14 : art. 54 V ; loi du 10.7.65 : art. 46 modifié).

### **Rémunération de l'administrateur provisoire : qualité à agir en contestation**

(Cass. Civ III : 7.5.14)

Dans cet arrêt, la Cour de cassation se prononce sur la recevabilité d'un recours formé par des copropriétaires à l'encontre de l'ordonnance fixant la rémunération de l'administrateur provisoire désigné en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965. En l'espèce, plusieurs copropriétaires et le syndicat avaient formé un recours contre cette ordonnance.

Tout intéressé pouvant en principe contester devant le premier président de la Cour d'appel, une ordonnance fixant la rémunération de l'administrateur provisoire (CPC : art. 714), ce recours a d'abord été déclaré recevable, le juge d'appel ayant considéré que la qualité de copropriétaire permettait d'exercer ce recours.

Cette décision a été censurée par la Cour de cassation. Elle considère que l'ordonnance fixant la rémunération de l'administrateur provisoire peut être remise en cause uniquement par le syndicat des copropriétaires. Ces honoraires constituant des dépenses d'administration de l'immeuble (loi du 10.7.65 : art. 10 al. 2), le contentieux relatif à ces dépenses relèvent exclusivement de la compétence du syndicat qui est le seul à avoir qualité pour agir en justice au nom de la collectivité des copropriétaires.



## Qualité de l'habitat

### **RGE : éco-conditionnalité des aides à la rénovation énergétique des logements anciens**

(décret et arrêtés du 16.7.14 : JO du 18.7.14)

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014, les particuliers et/ou les syndicats de copropriétaires qui souhaitent bénéficier d'un éco-prêt à taux zéro pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique, doivent recourir à des entreprises disposant d'un signe de qualité « Reconnu garant de l'environnement » (RGE). Cette éco-conditionnalité s'appliquera également au crédit d'impôt développement durable pour les travaux achevés, facturés et soldés en métropole à compter du 1<sup>er</sup> janvier

2015. Une disposition transitoire a toutefois été prévue pour les dépenses payées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015. Ainsi, le recours à un professionnel « non-RGE » sera toléré à la double condition que le devis ait été accepté et qu'un acompte ait été versé à l'entreprise au plus tard le 31 décembre 2014. S'agissant de l'outre-mer, l'éco-conditionnalité s'appliquera à ces deux aides publiques à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2015.

Le recours à une entreprise titulaire d'un signe de qualité « RGE » permet de reconnaître les capacités professionnelles, techniques et financières de l'entreprise pour la conception et la réalisation des travaux. À la date

du 21 août 2014, environ 18 000 entreprises étaient titulaires du signe de qualité « RGE » et l'objectif est de former 25 000 stagiaires par an en moyenne jusqu'en 2017 (Rép. Min n° 11815 : JO Sénat du 21.8.14)

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-10*

### Refus du contrôle par le propriétaire de son installation d'assainissement non collectif

(Rép. Min n° 56472 : JO AN du 1.7.14)

Lorsqu'une maison relève du Service public de l'assainissement non collectif (SPANC), la commune fait assurer un contrôle régulier par les agents du service d'assainissement (Code de la santé publique : L.1331-11). La ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie donne des précisions sur les possibilités offertes à la commune pour faire réaliser ce contrôle en cas d'opposition du propriétaire. L'accès doit être précédé d'un avis de visite notifié au propriétaire de l'immeuble et, le cas échéant, à l'occupant dans un délai précisé dans le règlement de service du SPANC. Ce délai ne peut pas être inférieur à sept jours ouvrés. Ce droit d'accès ne leur permet cependant pas de pénétrer de force dans les propriétés privées en cas de refus du propriétaire. Ce dernier peut toutefois être astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au SPANC si son immeuble avait été équipé d'une installation d'assainissement non collectif réglementaire. Le refus d'accès opposé à un agent assermenté est susceptible d'être puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende. La collectivité a toujours la

possibilité d'engager un recours devant le juge judiciaire en vue de contraindre le propriétaire à se soumettre au contrôle du SPANC par une injonction prononcée sous astreinte.

### L'équipement du parc social en fibre optique

(guide CDC, mai 2014)

Pour accélérer le déploiement du très haut débit dans le parc social, la Caisse des dépôts édite un guide « L'équipement du parc social en fibre optique ». Destiné principalement aux bailleurs sociaux, ce guide présente un panorama du marché des télécommunications et en particulier du très haut débit. Il apporte un éclairage sur les éléments clés de la réglementation, sur les aspects techniques et financiers ainsi que sur les principales questions que peuvent se poser les bailleurs dans la mise en œuvre de ces projets. Il met l'accent sur certains facteurs clés de succès pour le déploiement de la fibre dans les logements sociaux, à savoir l'utilisation de la convention cadre, conçue sous l'égide de la mission très haut débit et acceptée par l'ensemble des acteurs (administrations de l'État concernées, Caisse des dépôts, ARCEP, collectivités, représentants des bailleurs, opérateurs publics et privés), le fait de privilégier les projets portant sur le raccordement de la fibre jusqu'aux logements (FTTH) plutôt que d'autres technologies moins performantes, ainsi que la mise en œuvre d'une procédure simplifiée pour la sélection des opérateurs d'immeubles dans le respect de la loi.



## Urbanisme

### Loi littoral : conditions d'extension à l'urbanisation et définition du hameau nouveau

(CE : 3.4.14)

Dans les communes soumises à la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (dite « loi littoral »), l'extension à l'urbanisation doit se faire, soit en continuité avec les agglomérations et les villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Dans la présente décision, le Conseil d'État précise d'une part, qu'il ne saurait y avoir d'extension de l'urbanisation en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement si, au préalable, les auteurs du document d'urbanisme en vigueur ne l'ont pas prévu dans le zonage. D'autre part, le Conseil d'État donne une définition du hameau nouveau en précisant ses éléments constitutifs. Ainsi, il s'agit « d'une extension de l'urbanisation de faible ampleur intégrée à l'environnement par la réalisation d'un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres et formant un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales ». Cette définition se rapproche d'ailleurs de celle donnée

récemment dans le rapport d'information du Sénat sur la loi littoral du 21 janvier 2014, qui, après avoir remarqué que le hameau nouveau intégré à l'environnement n'était pas clairement défini, considérait à partir de l'analyse des doctrines administratives et des jurisprudences qu'il s'agissait « d'un projet ni trop petit, ni trop gros, bien intégré au paysage, organisé autour d'un axe central sans que les divers bâtiments prévus ne soient trop éloignés les uns des autres ».

### Absence d'affichage du permis et recevabilité du recours non notifié

(CE : 28.5.14)

À l'occasion d'un recours contre un permis de construire, le requérant doit le notifier à l'auteur de la décision ainsi qu'à son bénéficiaire (CU : R.600-1). À défaut d'accomplissement de cette formalité, le recours est déclaré irrecevable. Quant au bénéficiaire du permis de construire, il doit veiller à ce que l'affichage de la décision sur son terrain mentionne bien cette obligation de notification (CU : R.424-15). Le Conseil d'État estime que l'irrecevabilité, tirée de l'absence de notification, ne peut

être opposée, en première instance, en appel ou en cassation, qu'à la condition que l'obligation de procéder à cette notification ait été mentionnée dans l'affichage du permis de construire. Le Conseil d'État rappelle ici l'importance de l'affichage sur le terrain d'une autorisation d'urbanisme. Le non-respect de cette formalité expose d'une part le permis de construire à un possible recours au-delà du délai de deux mois, et rend d'autre part inopposable au requérant l'irrecevabilité de son recours non notifié.

### Précisions sur la notion de démolition nécessitant un permis de démolir

(CE : 14.5.14)

Lorsqu'une construction relève d'une protection particulière ou est située dans une commune ou partie de commune au sein de laquelle le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (CU : L.421-3), les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de la construction nécessitent un permis de démolir (CU : R.421-27). Dans cet arrêt, le Conseil d'État affine le champ d'application du permis de démolir. Il considère que sont soumis à permis de démolir les travaux impliquant, d'une part, la démolition d'une partie substantielle du bâtiment existant et qui le rendent, d'autre part, inutilisable. Plus précisément, la décision tient compte de « l'ampleur de l'atteinte ainsi portée au gros œuvre de la construction existante ». Les travaux portaient en l'espèce sur la démolition de la charpente et de la toiture existante ainsi que sur la démolition partielle de plusieurs façades.

### Application de la loi littoral : refonte en cours de la circulaire

(Rép. Min n° 50114 : JO AN du 17.6.14)

Interrogée sur les suites données aux propositions du rapport d'information de la commission du développement durable du Sénat, déposé le 21 janvier 2014, la ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie précise que les services du ministère du Logement ont engagé la refonte de la circulaire du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi littoral. Le projet d'instruction en cours de rédaction aurait notamment pour objet de rappeler la nécessité d'assurer l'intégration des dispositions de la loi littoral dans les documents d'urbanisme. Elle rappellerait à ce titre l'obligation incombant au préfet de suspendre le caractère exécutoire d'un SCoT ou d'un plan local d'urbanisme, voire, le cas échéant, de le déférer au tribunal administratif compétent, si certaines dispositions des documents s'avéraient incompatibles avec la loi littoral. Elle serait par ailleurs complétée par des fiches techniques rappelant les principes et notions essentielles de la loi littoral en matière d'urbanisme. Ces fiches auraient pour objectif de présenter un socle commun au territoire national de l'état du droit et de la jurisprudence du Conseil d'État.

### Facturation du service d'instruction des autorisations d'occupation du sol

(Rép. Min n° 7924 : JO Sénat du 19.6.14)

Une commune faisant procéder à l'instruction des autorisations d'occuper le sol par des prestataires extérieurs (publics ou privés), serait-elle fondée à mettre à la charge des pétitionnaires tout ou partie des frais exposés par elle et réglés aux prestataires extérieurs ? La ministre du Logement a précisé qu'en l'absence d'un principe de gratuité et en raison de la possibilité de payer une redevance dans le cadre d'un service public administratif, le Code de l'urbanisme (CU) ne fait pas obstacle à ce que l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme par les prestataires mentionnés à l'article R.423-15 du CU fasse l'objet d'une redevance à la charge de la commune. En revanche, il n'apparaît possible de répercuter tout ou partie de cette redevance sur les pétitionnaires que si une disposition législative l'autorise expressément, et ce dans le respect du principe d'égalité devant les charges publiques.

### Lotissements et autorisations d'urbanisme : conséquence de l'annulation d'un PLU

(Rép. Min n° 463 : JO Sénat du 12.7.14)

L'article L.442-14 du Code de l'urbanisme (CU) permet de cristalliser pendant cinq ans des dispositions d'urbanisme applicables à une autorisation de lotissement. Interrogée sur la question de savoir si cet article pouvait permettre de délivrer un permis de construire sur le fondement d'un plan local d'urbanisme qui a fait l'objet d'une annulation contentieuse après la délivrance du permis d'aménager, la ministre du Logement a précisé qu'en application des principes habituels du contentieux administratif, l'annulation contentieuse d'un document d'urbanisme implique que l'acte annulé est censé n'avoir jamais existé. Il n'est donc pas possible que l'article L.442-14 du CU ait cristallisé des dispositions d'urbanisme qui n'ont jamais existé. C'est pourquoi, on peut considérer, sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux, que l'effet cristallisateur visé ne s'applique pas en cas d'annulation contentieuse d'un document d'urbanisme.

### Association syndicale : conséquences du défaut de publication de la modification des statuts sur la capacité d'agir en justice

(Cass. Civ III : 9.7.14)

Depuis l'arrêt du Conseil d'État du 5 juillet 2011, le défaut de mise en conformité, à la date du 5 mai 2008, des statuts d'une ASL avec le nouveau dispositif, est sanctionné par la perte, pour l'association, du droit d'agir en justice. Dans cette affaire, le Conseil d'État estime que l'absence de réalisation des formalités de publicité, liée à la modification des statuts, ne prive pas l'AFUL de sa capacité d'agir en justice.



## Collectivités locales

### Obligation de production de logements sociaux : liste des territoires

(décret n° 2014-870 du 1.8.14 : JO du 3.8.14)

Le décret du 1<sup>er</sup> août 2014 est pris en application de l'article 10 de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public et de l'article 1<sup>er</sup> du décret du 24 juillet 2013. Ce dernier prévoyait, notamment, une actualisation des listes des territoires concernés par l'obligation de production de logements locatifs sociaux au début de chaque période triennale (CCH : L.302-8).

La cinquième période triennale débute en 2014.

Le présent décret actualise la liste des agglomérations et Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre au sein desquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire de logements locatifs sociaux. Le taux légal de logements sociaux dans les communes comprises dans ces agglomérations et EPCI (CCH : L.302-5) sera maintenu à 20 %. Il actualise également la liste des communes n'appartenant ni à une agglomération ni à un EPCI à fiscalité propre (CCH : L.302-5) et en croissance démographique pour lesquelles le parc de logements existant justifie a contrario un effort de production de logements locatifs sociaux. Ces communes seront soumises à l'obligation d'atteindre le taux de 20 % de logements sociaux sur leur territoire.

Les annexes 1 et 2 du décret du 24 juillet 2013 fixant la liste des agglomérations, des EPCI et des communes concernés sont respectivement remplacées par les annexes 1 et 2 du présent décret.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-16.*

### Zones de revitalisation rurale

(arrêté du 30.7.14 : JO du 1.8.14)

Créées par la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire du 4 février 1995, les Zones de revitalisation rurale (ZRR) regroupent des territoires ruraux qui rencontrent des difficultés particulières comme une faible densité démographique. Le classement en ZRR permet aux entreprises de ces territoires de bénéficier d'avantages fiscaux conséquents, notamment lors de leur création. L'arrêté du 30 juillet 2014 établit la liste des communes classées en zones de revitalisation rurale.

### Élaboration contrats de plan État-région 2015/2020

(Premier ministre, circulaire du 31.7.14, publiée le 8.8.14)

La communication relative aux contrats de plan État-région présentée en Conseil des ministres le 16 juillet 2014 et la circulaire adressée par le Premier ministre aux préfets de région le 31 juillet apportent des précisions sur les conditions d'élaboration de ces contrats et les moyens financiers alloués ([cf. Habitat Actualité n° 137](#)).

Le contrat de plan organise la convergence des financements en faveur des projets structurants dans les territoires. Alors que l'enveloppe moyenne annuelle dédiée sera de 1,6 Md€, d'autres sources de financement seront pour la première fois mobilisées à un haut niveau et par plusieurs opérateurs, dont l'ADEME, l'ANRU ou les agences de l'eau, qui seront partie prenante des CPER. Ainsi « la part des crédits ANRU affectée aux projets d'intérêt local complètera le volet territorial, qui intégrera également les contrats de ville ». Après notification des enveloppes financières allouées, les préfets vont entamer les négociations avec les présidents de conseils régionaux, en concertation avec les autres collectivités locales pour le volet territorial ; une attention toute particulière sera portée aux enjeux de l'amélioration de l'offre de services au public, surtout en milieu rural, et aux besoins d'accompagnement des territoires qui rencontrent des difficultés socio-économiques marquées.

### Élaboration des contrats de ville de nouvelle génération

(Premier ministre, circulaire du 30.7.14, publiée le 5.8.14)

Les contrats de ville constituent le cadre d'actions de la nouvelle politique de la ville définie par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ([cf. Habitat Actualité n° 138](#)). La liste des 1 300 quartiers prioritaires qui remplaceront au 1<sup>er</sup> janvier 2015 l'ensemble des autres zonages ayant été publiée en juillet ([cf. Habitat Actualité n° 139](#)), la préparation des contrats de ville « de nouvelle génération » peut s'engager, dans une perspective de conclusion au premier semestre 2015, comme l'indique la circulaire gouvernementale consacrée à leur élaboration.

La préparation des contrats de ville doit être engagée autour de trois piliers : la cohésion sociale, avec pour objectifs prioritaires le soutien aux familles monoparentales et la solidarité entre les générations, le cadre de vie et renouvellement urbain, dans l'objectif d'une amélioration tangible de la vie quotidienne des habitants, en particulier ceux qui résident dans le logement social ; le développement de l'activité économique et de l'emploi, avec pour objectif la réduction de moitié sur la durée du contrat de ville des écarts de taux d'emploi, en particulier au bénéfice des jeunes.

L'habitat et le renouvellement urbain sont au cœur du deuxième pilier, les contrats de ville devant notamment s'attacher à programmer la mobilité dans le parc résidentiel, et à déterminer les objectifs de transformation du quartier et de mixité sociale dans les territoires éligibles au nouveau programme de renouvellement urbain ; les contrats de ville intégreront

d'ailleurs les conventions d'application signées ultérieurement avec l'ANRU. Selon le principe posé par la loi du 21 février 2014 de la co-construction de la politique de la ville avec les habitants, les contrats de ville et projets

de renouvellement urbains seront conçus et pilotés en y associant les habitants, via la création des « conseils-citoyens ».



## Professionnels

### Modalités de transmission des informations aux observatoires des loyers par les professionnels de l'immobilier

(décret n° 2014-890 du 1.8.14 : JO du 6.8.14)

La loi ALUR du 24 mars 2014 prévoit la mise en place d'observatoires locaux des loyers agréés. Ils sont obligatoires dans les zones soumises à l'encadrement des loyers. Pour garantir le bon fonctionnement du réseau des observatoires locaux des loyers, la loi oblige les professionnels, qui interviennent dans le cadre d'une location d'un logement soumis à la loi du 6 juillet 1989, à communiquer à l'observatoire local des loyers compétent et agréé, les informations relatives au logement et au contrat de location. Le décret du 1<sup>er</sup> août 2014 détermine la nature de ces informations et les conditions dans lesquelles elles sont transmises aux observatoires. Chaque année, les professionnels doivent transmettre, par fichier informatique, les catégories d'informations suivantes : l'identifiant du logement, sa localisation, ses caractéristiques principales, les informations relatives au loyer et la date d'entrée dans les lieux.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-14*

### Création du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières

(décret n° 2014-843 du 25.7.14 : JO du 27.7.14)

La loi ALUR du 24 mars 2014 (art. 24) a créé le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière (cf. [Habitat Actualité, numéro spécial loi ALUR](#)). Aux termes du texte législatif, cette nouvelle instance a pour mission de proposer :

- les règles du Code de déontologie qui va s'imposer à tous les professionnels relevant de la loi Hoguet ;
- le contenu de l'obligation d'aptitude professionnelle des détenteurs de cartes ;
- le cadre de la formation professionnelle continue ;
- les représentants des professionnels qui siègeront à la commission de contrôle et de discipline.

Le Conseil rend également des avis consultatifs sur l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires relatifs à l'exercice des activités des professionnels de l'immobilier régis par la loi Hoguet.

Le décret du 25 juillet 2014, premier décret d'application de la loi ALUR, précise, conformément aux dispositions légales, la composition, les modalités de constitution et les règles de fonctionnement du CNTGI. Les membres de la nouvelle instance ont été nommés par arrêté du 28 juillet 2014 (cf. [§ Les institutions](#)).

### Obligation d'information à la charge de l'agent immobilier : existence d'une procédure en cours

(Cass. Civ III : 25.3.14)

Dans le cadre d'une transaction immobilière, le professionnel a une obligation d'information.

L'agent immobilier qui ne mentionne pas l'existence d'une procédure en cours au sein de la copropriété relative à la non-conformité du sous-sol du garage manque à son obligation contractuelle d'information. En l'espèce, les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales mentionnant cette procédure, n'avaient pas été remis à l'acquéreur, malgré sa demande avant le compromis de vente. Il subissait donc un préjudice de ne pas avoir pu insérer une condition suspensive à ce titre.

Pour mémoire, depuis le 27 mars 2014, la loi ALUR du 24 mars 2014 impose que soient annexés à la promesse de vente portant sur un lot de copropriété d'un immeuble à usage total ou partiel d'habitation, les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales si le vendeur les possède.

### Agent immobilier : non-réalisation d'une condition suspensive et clause pénale

(Cass. Civ III : 9.7.14)

Les dispositions impératives de l'article 6 I de la loi du 2 janvier 1970 dite « loi Hoguet » conditionnent le droit à rémunération de l'agent immobilier à la réalisation effective de l'opération. Ce principe est à nouveau rappelé, dans un arrêt de rejet, par la Cour de cassation. En l'espèce, un candidat acquéreur avait empêché la réalisation de la condition suspensive d'obtention de prêt. Le professionnel de l'immobilier entendait voir l'accédant condamné au paiement de la clause pénale prévue au mandat. Cette dernière mettait à la charge des acquéreurs le paiement à l'agence d'une indemnité compensatrice de sa perte de rémunération, en l'absence de régularisation par acte authentique de la vente. Le juge du fond avait jugé qu'en l'absence de mauvaise foi avérée, l'acquéreur ne pouvait être condamné à verser une somme d'argent au professionnel. La Cour de cassation réitère sa position : le principe posé par la loi d'ordre public de 1970 et plus spécialement son article 6 ne souffre pas d'exception. Lorsque la vente n'a pas été effectivement réalisée, l'agent immobilier ne peut se prévaloir des dispositions d'une clause pénale.

## Devoir de Conseil du notaire en matière d'urbanisme

(Cass. Civ I : 20.3.14)

Le notaire, rédacteur d'un acte de vente immobilière, informé d'un projet de construction concerné par la loi littoral (loi n° 86-2 du 2.1.86), est tenu d'attirer l'attention de l'acquéreur sur les risques liés à la délivrance du permis de construire nécessaire à son opération. Il doit l'informer de la possibilité d'insérer une condition résolutoire dans l'acte de vente. En l'espèce, une promesse de vente d'une parcelle de terrain a été conclue sous la condition suspensive d'obtention d'un certificat d'urbanisme. À la délivrance d'un certificat d'urbanisme positif, les parties ont réitéré la vente devant notaire. Ensuite, le permis de construire a été délivré par la mairie, mais annulé par le juge administratif. L'acquéreur a alors recherché la responsabilité professionnelle du notaire, sur le fondement de son obligation de conseil et d'efficacité quant à la constructibilité du terrain vendu. Cette demande a été rejetée par les juges du fond. Toutefois, pour la Cour de cassation, un certificat d'urbanisme est un document purement informatif, n'ayant pas pour objet d'autoriser une construction ou la réalisation d'une opération immobilière. En conséquence, la responsabilité du notaire pouvait être engagée en raison de son défaut d'information sur les risques encourus (l'inconstructibilité du terrain).

## Responsabilité du notaire en cas d'annulation d'une vente en l'état futur d'achèvement

(Cass. Civ III : 2.7.14)

Le notaire a l'obligation de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes qu'il instrumente. La responsabilité

d'un officier ministériel qui a omis d'informer, les acquéreurs, dans le cadre d'une Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), des recours exercés contre le permis de construire, est donc retenue. Concernant l'étendue de la réparation du préjudice, le notaire est condamné à dédommager les acquéreurs de la perte de loyers, à payer les sommes versées au titre du prix d'acquisition ainsi que tous les frais annexes (frais notariés, frais d'assurance du bien). En revanche, il est jugé que le notaire ne peut être condamné au remboursement des sommes dues à la suite de l'anéantissement du contrat de prêt (frais de garantie et intérêts déjà versés).

## Mise en ligne par le ministère en charge du Logement, d'un site internet collaboratif à destination des professionnels

Dans le cadre du plan d'actions pour relancer la construction des logements, l'une des 50 mesures de simplification vise la mise en place d'un service après vote des réglementations. Depuis le 31 juillet, une plate-forme internet permet d'informer les professionnels des évolutions réglementaires des normes de construction et d'urbanisme. Il permet également à l'aide d'un questionnaire de recueillir les pistes d'adaptation afin de simplifier la mise en œuvre des projets et réduire les coûts de construction. Ce dispositif reprend la méthode du site [faire-simple.gouv.fr](http://faire-simple.gouv.fr) destiné aux particuliers. Il permet à chacun d'exprimer ses idées sur des améliorations possibles en terme de démarches administratives.

*En savoir plus : consulter le site*



## Droit général

### Nouveau mode de calcul pour le taux de l'intérêt légal à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015

(ordonnance du 20.8.14 : JO du 23.8.14)

Prise en application de l'article 11 de la loi du 2 janvier 2014 habilitant le Gouvernement à simplifier et sécuriser la vie des entreprises, la présente ordonnance réforme la méthode de calcul du taux de l'intérêt légal afin qu'il soit plus représentatif du coût de refinancement de celui à qui l'argent est dû et de l'évolution de la situation économique. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, deux taux de l'intérêt légal seront calculés :

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

L'actualisation de ce taux se fera chaque semestre par arrêté du ministre chargé de l'Économie. Un décret à

paraître fixera les modalités de calcul et de publicité de ces taux.

### Immeuble en péril : suppression de l'homologation judiciaire

(CE : 30.4.14)

Dans sa rédaction en vigueur à la date de l'arrêté du 12 juin 2006, le Code de la construction et de l'habitation (CCH : L.511-2) prévoyait qu'un arrêté de péril ordinaire devait être homologué par le tribunal administratif.

Au 1<sup>er</sup> octobre 2006, l'ordonnance du 15 décembre 2005 a mis fin à la procédure d'homologation préalable et y a substitué une procédure contradictoire. Elle permet au maire après mise en demeure non suivie d'effet, de faire exécuter les travaux d'office aux frais de l'intéressé lorsque le propriétaire de l'immeuble en péril ne les a pas réalisés dans le délai imparti.

En l'espèce, le contentieux est survenu à l'occasion du recouvrement de frais afférents aux travaux d'office (soit la somme de près de 30 000 €). Les propriétaires

contestaient la validité du titre de recettes pris sur un arrêté de péril estimé irrégulier car daté du 12 juin 2006 et non homologué.

Se fondant sur les dispositions transitoires (décret du 8.11.06), le Conseil d'État a considéré que les titres de paiement se rapportaient à des travaux dont l'exécution d'office avait été régulièrement prescrite. En effet, ce texte prévoit que pour les arrêtés de péril pris avant le 1<sup>er</sup> octobre 2006 et non homologués à cette date, l'exécution d'office des travaux qui n'auraient pas été réalisés dans le délai imparti par les propriétaires, n'a plus à être

autorisée par le tribunal. En conséquence, le tribunal administratif de Paris avait commis une erreur de droit en annulant les titres de recouvrement.

## Propositions, Projets

### Plan de relance du logement

Le 29 août 2014, le Premier ministre a présenté un plan de relance du logement. Il s'organise autour de trois priorités : « simplifier, assouplir et encourager ».

Afin de poursuivre la simplification des normes de construction, il est prévu de mettre en place les 50 mesures annoncées en juin avant le 31 décembre 2014, de lancer de nouvelles mesures à partir des propositions des professionnels déposées sur la plate-forme internet du ministère du Logement ([cf. § Mise en ligne par le ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité d'un site internet collaboratif à destination des professionnels](#)) et de raccourcir les délais d'obtention des permis de construire et prolonger leur durée de validité. Une mission est confiée à **Jean-Pierre Dupont** afin de simplifier et de raccourcir les procédures d'obtention des permis de construire.

Sont annoncées d'autres mesures sur la mise en œuvre de l'encadrement des loyers<sup>2</sup> (expérimentation sur Paris dans un premier temps), la simplification des certaines formalités en cas d'acquisition d'un bien ([cf. § Projet de loi relatif à la simplification de la vie des entreprises](#)) ou le recentrage de la Garantie universelle des loyers (GUL) vers les jeunes salariés et les personnes en situation précaire.

En matière fiscale, il est prévu un nouveau dispositif d'investissement locatif, dit « Pinel », dès le 1<sup>er</sup> septembre. Celui-ci permettra aux investisseurs de choisir parmi trois durées d'engagement de location de 6, 9 ou 12 ans (au lieu d'une seule durée de neuf ans actuellement) en contrepartie d'avantages fiscaux proportionnels. Il est prévu d'ouvrir la possibilité de louer à ses ascendants ou descendants sous certaines conditions. Il est également prévu d'aligner les conditions d'accès au dispositif des Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sur celles des particuliers.

Pour encourager les opérations de construction, le plan prévoit d'aligner le régime des plus-values sur les terrains

à bâtir sur le régime plus favorable applicable aux immeubles bâtis, soit une exonération totale d'impôt sur le revenu au bout de 22 ans de détention. De plus, un abattement exceptionnel de 30 % de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux est annoncé pour les cessions de terrains à bâtir, à conditions que la promesse de vente soit conclue avant le 31 décembre 2015. Enfin, un abattement exceptionnel de 100 000 € pour les donations de terrains réalisées jusqu'à fin 2015 est prévu sous réserve que ce terrain soit ultérieurement construit. Pour augmenter l'offre de logements intermédiaires et sociaux, un objectif de construction de 30 000 logements intermédiaires en zones tendues dans les cinq prochaines années avec l'intervention exceptionnelle de l'État et de la Caisse des dépôts et consignation (CDC) est fixé. Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2015, seront appliquées les pénalités renforcées prévues par la loi SRU pour les villes qui ne remplissent pas leurs obligations de construction. À cette même date, le plan prévoit que le préfet puisse délivrer des permis de construire dans les communes ne remplissant pas leurs obligations de construction de logements sociaux.

Le plan vise aussi à favoriser l'acquisition de logements neufs par une modification des conditions de remboursement du PTZ + (allongement du différé de remboursement pour certaines tranches) et l'application d'une TVA à 5,5 % pour l'accession à la propriété d'un logement neuf pour les ménages modestes dans les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville. Afin de favoriser l'amélioration de l'habitat, le plan prévoit de porter le taux du CIDD à 30 % (au lieu des taux de 15 et 25 %), dès le 1<sup>er</sup> septembre 2014, et le financement de 50 000 projets de travaux de rénovation énergétique de propriétaires modestes aidé par l'Anah en 2014.

*En savoir plus : lire le dossier de presse*

<sup>2</sup> À noter que le plafonnement de la hausse des loyers par décret dans les zones tendues reste inchangé (loi du 6.7.89 : art. 18 ; décret n° 2014-854 du 30.7.14 : JO du 31.7.14). En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-13.

## Projet de loi relatif à la simplification de la vie des entreprises

Adopté en première lecture par l'Assemblée nationale le 22 juillet 2014

Présenté en Conseil des ministres le 25 juin dernier, le projet de loi relatif à la simplification de la vie des entreprises a été adopté mardi 22 juillet en première lecture par l'Assemblée nationale. Un certain nombre de mesures impacterait le droit de l'urbanisme, les procédures administratives, la location d'hébergement touristique, et la réglementation en matière de transactions immobilières.

### ■ Ajustements de dispositions de la loi ALUR (art. 7 ter)

La loi autoriserait tout d'abord le Gouvernement à prendre par ordonnance des mesures de nature législatives afin d'ajuster quatre dispositions de la loi ALUR en matière de transactions immobilières :

- lors de la vente d'un lot, les modalités d'information des acquéreurs prévues par les articles L.721-2 et L.721-3 du CCH seraient facilitées et leur champ d'application ferait l'objet de précisions. Certains documents à annexer à une promesse de vente ou à l'acte authentique de vente pourraient en effet être mis à disposition sous forme dématérialisée ;
- s'agissant de la mise à disposition du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division prévue au b du 1° de l'article L.721-2 du CCH, le Gouvernement pourrait être autorisé à prendre une ordonnance permettant de définir les modalités d'entrée en vigueur de cette obligation. L'objectif serait de prévoir une entrée en vigueur progressive de cette obligation ;
- en matière de mention de superficie et de surface dans les promesses ou acte authentique de vente d'un lot de copropriété, la loi ALUR impose la mention d'un mesurage de la superficie privative du lot de copropriété (dite « Carrez ») ainsi que de la surface habitable de ce lot. L'ordonnance viserait à harmoniser les obligations de mentions de surface et de superficie ;
- enfin, en matière de lutte contre les marchands de sommeil, le notaire, à l'occasion de l'acte de vente, doit désormais interroger le casier judiciaire national de l'acquéreur, de l'associé ou du mandataire social de la société se portant acquéreur. Cette démarche, effectuée par l'intermédiaire de l'Association pour le développement du service notarial (ADSN), vise à contrôler si le candidat acquéreur a fait l'objet d'une interdiction d'achat d'un bien immobilier (CCH : L.551-1). L'ordonnance devrait préciser le délai et les modalités d'entrée en vigueur de cette mesure.

### ■ Mesures en matière d'urbanisme (art. 7 et 7 bis)

Le Gouvernement serait autorisé à prendre, par voie d'ordonnances, toute mesure de nature législative afin de faciliter la réalisation des opérations d'aménagement et de construction :

- en organisant des modalités alternatives à l'enquête publique pour la participation du public à l'élaboration de décisions prises sur les demandes de permis de construire

ou d'aménager, dans les cas où une telle procédure est requise ;

- en permettant par ordonnance d'étendre aux règles de retrait par rapport aux limites séparatives le champ d'application du régime de dérogations au règlement du PLU ou du document en tenant lieu prévu à l'article L.123-5-1 du Code de l'urbanisme (cf. *Analyse juridique n° 2013-23*). Ce régime de dérogation serait étendu à l'ensemble des communes mentionnées à l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989, à savoir les communes soumises à l'encadrement des loyers. De plus, les dérogations aux règles de surélévation, lorsqu'elles ont pour objet la création de logements, seraient également étendues aux travaux d'agrandissement de la surface des logements ;
- en limitant le nombre de places de stationnement que les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu peuvent imposer, pour certaines catégories de logement ou d'hébergement, en fonction de leur accessibilité par les transports publics réguliers et en tenant compte de la qualité de leur desserte ;
- en favorisant, selon la procédure de modification simplifiée du PLU, le développement de projets de construction ou d'aménagement situés en entrée de ville ou dans des zones à dominante commerciale. L'objectif serait d'établir des règles particulières de hauteur ou de gabarit, dès lors que les conditions de desserte par les transports publics le permettent et que l'opération répond à un objectif de mixité fonctionnelle.

### ■ Mesures concernant les procédures administratives (art. 3)

Le projet de loi prévoit de permettre à une autorité administrative d'accorder à une personne qui le demande une garantie consistant en une prise de position formelle, opposable à l'administration, sur l'application d'une norme à sa situation de fait ou à son projet. L'objectif est de prémunir le demandeur d'un changement d'interprétation ou d'appréciation de l'administration qui aurait pour conséquence de faire naître une créance à son encontre, à l'exposer à des sanctions ou à compromettre l'obtention d'une décision administrative nécessaire à la réalisation de son projet. Cette garantie, qui ne saurait excéder 18 mois, ne peut concerner que l'application des dispositions du Code du travail, du Code rural et de la pêche maritime, du Code de la consommation, du Code du patrimoine, du Code général de la propriété des personnes publiques, des dispositions relatives aux impositions de toute nature ou aux cotisations sociales ainsi que des Codes et dispositions spécifiques à l'outre-mer.



### ■ Mesures en matière de location d'hébergement touristique (art. 31 bis)

Le Gouvernement serait également autorisé à prendre, par voie d'ordonnances, toute mesure de nature

législative afin d'améliorer le cadre réglementaire des locations d'hébergement touristiques par des exploitants non professionnels, afin d'éviter le développement d'une concurrence déloyale.

## Projet de loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt

Le projet de loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, dont les conclusions de la commission mixte paritaire ont été adoptées le 11 septembre 2014 par l'Assemblée nationale, contient diverses dispositions intéressant le droit de l'urbanisme.

Ce projet de loi entend en effet poursuivre la lutte contre l'artificialisation des sols initiée par la loi ALUR du 24 mars 2014 (cf. [Habitat Actualité, numéro spécial loi ALUR](#)), en affirmant le rôle des Commissions départementales de consommation des espaces agricoles (CDCEA). Elles seraient renommées par le projet de loi « Commissions départementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers » (CDPENAF). Cette commission, qui peut actuellement être consultée sur toute question relative à la régression des surfaces agricoles et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de l'espace agricole, verrait son champ d'action élargi aux surfaces naturelles, forestières ainsi qu'aux surfaces à vocation agricole. Elle pourrait demander à être consultée sur tous les documents et projets d'aménagement et d'urbanisme, sauf pour les projets de PLU des communes comprises dans le périmètre d'un SCoT approuvé après l'entrée en vigueur de la loi pour l'avenir de l'agriculture.

En zone agricole et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, délimités par l'autorité compétente, dans lesquels des constructions pouvaient

être autorisée, l'extension ou le changement de destination de bâtiments agricoles existants serait possible dès lors que le règlement du PLU le prévoit et que la CDPENAF aura délivré un avis conforme.

Dans le SCoT, des objectifs de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain seraient opposable aux documents de rang inférieur. Il s'agirait de sectoriser des objectifs chiffrés de consommation économe des espaces en décrivant pour chacun d'eux les enjeux qui lui sont propres.

Enfin, des précisions seraient apportées à certaines dispositions transitoires de la loi ALUR du 24 mars 2014. Ainsi, serait précisé l'article L.122-1-9 du CU en matière de d'élaboration, de révision ou de modification du SCoT engagés avant la publication de la loi ALUR. S'agissant des POS dont la caducité est prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2016, s'ils n'ont pas été mis en forme de PLU, l'article 135 de la loi ALUR serait complété par un alinéa prévoyant que l'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale intervenant après le 31 décembre 2015, peut remettre en vigueur, le cas échéant, le plan d'occupation des sols immédiatement antérieur. Enfin, des précisions seraient données sur l'entrée en vigueur des dispositions contenues à l'article 139 relatif à l'élaboration, la révision ou la modification d'un SCoT et d'un PLU.

## Projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte

Conseil des ministres du 30.7.14

Présenté en Conseil des ministres le 30 juillet, le projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte sera discuté en octobre par l'Assemblée nationale.

Composé de 64 articles, ce projet vise à mettre en place un nouveau modèle énergétique plus diversifié, plus équilibré, plus sûr et plus participatif. L'objectif est d'engager le pays vers une croissance verte créatrice de richesses, d'emplois durables et de progrès.

La rénovation thermique des bâtiments, premier secteur consommateur d'énergie devant les transports et l'industrie, et fort émetteur de gaz à effet de serre, est une priorité de ce projet de loi. Cette analyse du projet de loi porte sur les principales dispositions en lien avec le logement.

Le premier titre de ce projet de loi, composé de deux articles, définit les objectifs pour réussir la transition énergétique, renforcer l'indépendance énergétique de la France et lutter contre le réchauffement climatique.

L'article 1 précise à cet égard les objectifs de la politique énergétique, destinée notamment à favoriser l'émergence d'une économie sobre en énergie et en ressources, à maintenir un prix de l'énergie compétitif, à préserver la santé humaine et l'environnement en luttant contre l'aggravation de l'effet de serre et à garantir la cohésion sociale et territoriale en assurant l'accès à tous de l'énergie. Grâce aux efforts associés de l'État, des collectivités territoriales, des entreprises et des citoyens, le développement de territoires à énergie positive, TEPOS, vise ces objectifs. Ces territoires s'engageraient dans une démarche permettant d'atteindre l'équilibre entre la consommation et la production d'énergie à l'échelle locale ; ils devraient favoriser l'efficacité énergétique et viser le déploiement d'énergies renouvelables dans leur approvisionnement.

Le deuxième titre est consacré au secteur du logement avec pour objectif de massifier les travaux d'amélioration

de performance énergétique en levant les freins à l'isolation des bâtiments en matière d'urbanisme (art. 3), en créant des bonus de constructibilité aux constructions à haute performance environnementale (art. 4). Le PLU pourrait également imposer aux constructions, installations et aménagements, de couvrir une part minimale de leur consommation d'énergie par leurs propres moyens de production d'énergie renouvelable.

En cas de rénovation, une obligation d'améliorer la performance énergétique d'un bâtiment serait prévue (art. 5). Elle imposerait l'isolation par l'extérieur lors d'un ravalement de façade et une isolation lors de la réfection de la toiture ou des combles comme l'isolation des pièces non affectées initialement à l'habitation mais aménagées à cet effet (CCH : L.111-10).

Le vote de travaux d'isolation des façades et de toitures serait facilité en copropriété en abaissant la règle de majorité : passage de la majorité absolue à la majorité simple.

L'article 6 apporte des précisions au dispositif de tiers financement pour faciliter le financement des travaux d'efficacité énergétique par des sociétés dédiées. Pour mémoire, une première définition du tiers financement et des sociétés de tiers-financement avait été donnée par la loi ALUR (CCH : L.381-1 et 2). Un article L.381-3, qui serait ajouté au Code de la construction et de l'habitation, préciserait que le service de tiers financement peut être mis en œuvre par les sociétés de tiers-financement, soit directement pour les sociétés agréées c'est-à-dire les établissements de crédit et les sociétés de financement, soit indirectement dans le cadre de conventions établies avec ces mêmes établissements ou des sociétés de financement. Ces conventions fixeraient les modalités de rémunération de la société de tiers-financement par l'établissement de crédit.

Par ailleurs, le Gouvernement serait habilité à modifier le Code de l'énergie pour mettre en place plusieurs obligations relatives aux systèmes de comptage des consommations d'énergie et pour prévoir les régimes de sanctions associés (art. 7). Il s'agit de la transposition des dispositions de la directive 2012/27/UE qui concerne les immeubles comprenant plusieurs appartements et les immeubles mixtes équipés d'une installation centrale de chaleur/froid ou alimenté par un réseau de chaleur ou une installation centrale, en prévoyant l'installation, d'ici le 31 décembre 2016, d'instruments de mesure de consommation individuelle de chaleur, de froid ou d'eau chaude, sauf si cette installation n'est pas rentable ou techniquement impossible. Les sanctions en cas de non-réalisation de ces installations seraient effectives à partir du 31 mars 2017 et pourraient prendre la forme d'une amende.

L'article 8 réforme le dispositif des CEE en vue de la 3<sup>ème</sup> période 2015-2017. L'obligation de réalisation d'économies d'énergie imposée par les pouvoirs publics aux vendeurs d'énergie appelés les « obligés » est renforcée. L'objectif du texte est de simplifier le dispositif, le rendre plus efficace et mieux ciblé. La possibilité

d'obtenir des CEE pour les sociétés publiques locales qui proposeraient un service de tiers-financement serait étendue, comme la valorisation sous forme de CEE pour la contribution à des programmes de logistique et de la mobilité économes en énergie fossile.

Pour encourager le développement des véhicules électriques et permettre l'accès du plus grand nombre aux points de charge de tous types de véhicules, l'article 10 généraliserait l'obligation d'équipement des bâtiments neufs y compris les bâtiments accueillant un service public. L'équipement des bâtiments existants à l'occasion de travaux sur les parcs de stationnement serait également obligatoire. Le vote des travaux d'installation des bornes de recharge dans les copropriétés serait facilité en abaissant la règle de majorité : majorité simple appliquée à la place de la majorité absolue.

L'article 56 réaffirme le rôle de chef de file de la région dans le domaine de l'efficacité énergétique, afin qu'elle favorise l'implantation de plateformes territoriales de la rénovation énergétique à l'échelle des intercommunalités et les actions qui l'accompagnent.

Cet article instaure également un Plan climat air énergie territorial (PCAET), établi sans doublon dans tous les territoires grâce à un portage par les EPCI à fiscalité propre. Le PCAET, qui comprend un volet relatif à la qualité de l'air, se substitue au Plan climat énergie territorial (PCET) élaboré jusqu'alors par les régions et la collectivité territoriale de Corse, les départements, les métropoles, les communautés d'agglomération ainsi que les communes et communautés de communes de plus de 50 000 habitants. Le PCAET devrait être respectivement adopté au plus tard le 31 décembre 2016 pour la métropole de Lyon et les EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants, le 31 décembre 2018 pour les EPCI à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants. Rappelons que le projet de loi, présenté en Conseil des ministres du 18 juin 2014 et « portant nouvelle organisation territoriale de la République » prévoit un renforcement des intercommunalités, via notamment un accroissement de la taille minimale des EPCI à fiscalité propre de 5 000 à 20 000 habitants ([cf. Habitat Actualité n° 139](#)).

L'article 56 confie également aux EPCI et à la métropole de Lyon ayant adopté un PCAET une mission d'animation et de coordination des actions en cohérence avec le SRCAE, ainsi que la possibilité d'apporter leur aide aux consommateurs en situation de précarité, via la prise en charge en tout ou partie, des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement et d'acquisition d'équipements domestiques à faible consommation.

L'engagement de 200 expérimentations de territoires à énergie positive en 2017 figure également dans cet article, sous l'égide de l'association de l'État, des régions, des métropoles et des établissements publics qui établissent un PCAET.

Enfin, un nouvel outil est défini par l'article 60 : le chèque énergie. Nominatif et d'une durée limitée, il serait établi sous conditions de ressources et réservé aux achats d'énergie et dépenses pour l'amélioration de la qualité

environnementale de logement. Il devrait à terme se substituer aux tarifs sociaux de l'électricité et de gaz. Il serait distribué par un organisme habilité par l'État qui en assurerait le remboursement aux fournisseurs et distributeurs d'énergie. L'administration fiscale

constituerait un fichier regroupant les personnes remplissant les conditions prévues et mentionnant le montant de l'aide dont elles pourraient bénéficier. Ce fichier serait transmis à l'organisme habilité afin qu'il adresse aux intéressés un chèque énergie.

## Fenêtre sur...

### Les acteurs

#### Élargissement des attributions de la ministre en charge du logement

(décret n° 2014-1034 du 11.9.14 : JO du 12.9.14)

Dans le cadre du nouveau Gouvernement de **Manuel Valls** constitué le 26 août 2014, **Sylvia Pinel** a été reconduite à la tête du ministère renommé « du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité ». Son nouveau décret d'attributions intègre la politique de l'État en faveur du développement et de la mise en valeur des territoires et espaces ruraux et élargit ses missions en termes d'égalité des territoires.

#### Désignations au Conseil national de l'habitat

(arrêté du 21.7.14 modifiant l'arrêté du 18.11.11)

Une mise à jour des membres du Conseil national de l'habitat (CNH) a été faite par arrêté du 21 juillet 2014 de la ministre du Logement. Les nouveaux membres titulaires, en remplacement d'autres membres des mêmes organismes sont :

**Christian Baffy** (Fédération nationale des entreprises sociales pour l'habitat); **Lionel Peynet** (Fédération nationale de l'immobilier); **Christophe Blanco** (Caisse nationale des allocations familiales); **Josselin Kalifa** (Caisse des dépôts et consignations); **Eddie Jacquemart** (Confédération nationale du logement); **Blanche Guillemot** (Anah); **Géraldine Chalencou** (ANIL).

#### Conseil national de l'information statistique

(arrêté du 3.7.14 : JO du 16.7.14)

**Yannick Moreau** est nommée présidente du Conseil national de l'information statistique (CNIS), par arrêté du 3 juillet 2014 du ministre des finances et des comptes publics et du ministre de l'économie, du redressement productif et du numérique.

#### Direction générale de l'énergie et du climat

(décret du 4.9.14 : JO du 5.9.14)

**Virginie Schwarz**, ingénieure générale des mines, a été nommée, en conseil des ministres du 3 septembre, directrice de l'énergie à la direction générale de l'énergie et du climat (DGEC).

### Fédération nationale des agences d'urbanisme

**Jean Rottner**, maire de Mulhouse, a été élu, le 4 septembre 2014, président de la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU).

*En savoir plus : consulter la liste complète des membres du bureau de la FNAU*

### Les institutions

#### Installation de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier

(arrêté du 22.7.14)

Créée dans le cadre de la loi du 18 janvier 2013 sur la mobilisation du foncier public en faveur logement et au renforcement des obligations de production de logement social, la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (CNAUF) a été installée le 29 juillet 2014 par **Sylvia Pinel**.

Elle est présidée par **Thierry Repentin**, sénateur de la Savoie, et est composée de 21 membres parmi lesquels quatre parlementaires, deux membres des associations représentatives des collectivités locales, cinq représentants de l'État, ainsi que des représentants des organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement, des organismes d'habitation à loyer modéré, des SEM, des professionnels de l'immobilier, des organisations de défense de l'environnement et des organisations œuvrant dans le domaine de l'insertion. Dans le cadre de l'application de la loi, la CNAUF est chargée d'assurer :

- le suivi du dispositif sur la base du bilan annuel transmis par les préfets de région ;
- le suivi de la stratégie de l'État et de ses établissements publics, dans le cadre de leurs cessions en faveur de la construction de logements sociaux ;
- l'élaboration d'un rapport annuel au Parlement, lequel fait l'objet d'un débat devant les commissions permanentes ;
- l'examen des questions relatives à la mobilisation du foncier public en vue de la réalisation de programmes de logement social.

*En savoir plus : consulter le site du ministère du Logement*

## Installation du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières

(arrêté du 28.7.14 : JO du 1.8.14)

Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI) a été installé le 30 juillet 2014 par la ministre du Logement ([cf. § Création du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières](#)).

Présidé par **Bernard Vorms**, ancien directeur général de l'ANIL, le CNTGI est composé de 12 autres membres représentants de syndicats des professionnels de l'immobilier et d'associations de défense des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement.

Siègent au titre des syndicats des professionnels, trois membres pour la Fédération nationale de l'immobilier

(FNAIM), deux membres pour l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS) et deux membres pour le Syndicat national des professionnels immobiliers (SNPI).

Siègent au titre des associations de défense des consommateurs, l'association Force ouvrière consommateurs (AFOC), la Confédération syndicale des familles (CSF), la Confédération nationale du logement (CNL) l'association Consommation logement et cadre de vie (CLCV) et la Confédération générale du logement (CGL).

*En savoir plus : lire la lettre de mission du président*

## Édition

### Les organismes de logement social - 2012 chiffres clés



Le ministère du Logement vient de publier les chiffres clés 2012 des organismes de logement social sous deux formats. Une brochure de 72 pages présente des données générales sur le logement social et détaille les chiffres clés, indicateurs et ratios financiers pour l'exercice comptable

2012. Quant au dépliant, il reprend les grands chiffres clés par familles d'organismes de logement social.

*En savoir plus : lire la brochure et le dépliant*

### Guide méthodologique de conception d'une signalétique accessible



Pour faciliter l'accès de tous aux espaces publics, une signalétique cohérente, lisible et compréhensible est indispensable. Ce guide permet d'accompagner les décideurs publics et les concepteurs (aménagement, urbanistes, architectes, paysagistes, designers etc.) dans l'élaboration de cette signalétique.

*En savoir plus : lire le guide*

Date de publication : 16 septembre 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, Assitan Niakate, Hilda Schmit, Noémie Wagner

Assistante de rédaction : Virginie Lefebvre