



# HABITAT ACTUALITÉ

N° 143

Mars 2015

## SOMMAIRE

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL

Les études des ADIL publiées en 2014

2

De nos partenaires

Évaluation de la prévention des expulsions locatives 3

Rapport d'évaluation de la 2<sup>ème</sup> année de mise en œuvre du Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale 3

Rapport du comité de suivi de la loi DALO - « Appliquer le droit au logement opposable aux personnes menacées d'expulsion » 3

97 000 jeunes en grande précarité ont bénéficié du fonds d'aide aux jeunes en 2013 4

Dépenses en logement en 2013 : ralentissement des dépenses courantes, léger recul de l'investissement et des aides publiques 4

La construction de logements, résultats à fin janvier 2015 et 4

De nouveaux indicateurs pour suivre la construction de logements

Le parc de logements en France au 1<sup>er</sup> janvier 2014 5

La double résidence concerne surtout des jeunes et des retraités parisiens 5

Vulnérabilité énergétique : loin des pôles urbains, chauffage et carburant pèsent fortement dans le budget 5

La rénovation thermique des logements : quels enjeux, quelles solutions ? 6

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	6	Contrats	15
Financement	7	Copropriété	17
Fiscalité	10	Qualité de l'habitat	18
Location	12	Urbanisme	19
Publics en difficulté	14	Professionnels	21

### PROPOSITIONS, PROJETS

Projet de loi pour la croissance et l'activité	21	Présentation du plan « Égalité et citoyenneté »	22
Mise en place d'une aide aux maires bâtisseurs	22		

### FENÊTRE SUR...

Les acteurs

Agence nationale de contrôle du logement social	22	Cerema	22
Conseil général de l'environnement et du développement durable	22	Caisse des dépôts et consignations	22
Commissariat général à l'égalité des territoires	22	Conseil des notariats de l'Union européenne	22
Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité	22		

Les institutions

Instances en charge de la politique de la ville			23
---	--	--	----

### ÉDITION

Édition

23

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

### Les études des ADIL publiées en 2014

Dans le cadre de leur mission en matière d'observation, les ADIL publient différentes études sur le logement, les ménages et les marchés de l'habitat à l'échelle intercommunale, départementale voire régionale. Ces études peuvent être inscrites dans des partenariats avec des collectivités locales, des professionnels de l'immobilier, ou d'autres acteurs du logement au niveau local. Elles peuvent également participer à un dispositif national (comme en matière de loyers) ou intervenir en continuité avec une mission de l'ADIL (animation du PDALHPD, action renforcée en matière de prévention des expulsions, etc.).

Ces travaux réguliers sont fondés sur les données statistiques disponibles localement, sur des enquêtes auprès des promoteurs ou des agents immobiliers, mais aussi sur des outils d'observation mis en place par les ADIL elles-mêmes ou encore sur les données collectées lors des consultations qu'elles délivrent. Ils sont généralement enrichis d'une approche qualitative alimentée par les contacts quotidiens des ADIL avec les particuliers, les professionnels, les associations et les institutions.

L'ANIL présente brièvement 53 études parmi celles publiées par les ADIL en 2014 et les met à disposition. Ces publications portent sur six thématiques : la conjoncture et la structure des marchés immobiliers locaux, l'accession à la propriété, la performance énergétique, les marchés locatifs privés, le parc locatif social et enfin, la connaissance des publics spécifiques ou rencontrant des difficultés de logement.

Parmi les ADIL disposant d'un observatoire de l'habitat, plusieurs ont une activité ciblée sur les marchés locaux. 6 études recensées en 2014 portent principalement sur l'analyse de la conjoncture, c'est-à-dire l'offre foncière, les transactions de logements, ou encore l'évolution de la construction telle qu'en rend compte la base des permis de construire. Par leurs approches analytique, démographique, multidimensionnelle ou sur une longue période, 10 autres études apportent une vision plus structurelle des marchés présentés. Elles permettent de rendre compte des équilibres ou des déséquilibres et éclairent fréquemment des tendances de moyen terme.

Les ADIL sont attachées à informer les ménages préparant un projet d'accession à la propriété, tant sur les aspects juridiques qu'économiques. Elles peuvent également chercher à fournir un éclairage local de ces marchés, soumis à la fois à l'évolution de la demande des ménages, à des dynamiques économiques (taux d'intérêts, conjoncture de l'emploi), ainsi qu'à l'évolution des

dispositifs nationaux et locaux d'aides à l'accession. 11 études décrivent les profils des accédants à la propriété, notamment des primo-accédants ayant recours à un PTZ, ou portent sur la conjoncture des marchés de l'accession.

Dans le sillage du développement de l'activité d'information des particuliers sur la rénovation énergétique, une étude cherche à améliorer la connaissance des ménages réalisant des travaux, de leurs projets, et d'en synthétiser l'impact attendu.

Concernant le secteur locatif, certaines ADIL disposent d'un observatoire spécialisé sur le parc privé. Elles ont produit 17 études en 2014, certaines selon la méthode développée dans le cadre du réseau national sur l'observation locale des loyers<sup>1</sup>, d'autres selon les méthodes utilisées jusque-là. Les premières publications rendent compte des niveaux de loyer obtenus à partir de la première vague d'enquête auprès de professionnels et de particuliers. Ces documents présentent également la qualité des indicateurs obtenus et fournissent les premiers exemples d'analyses que de telles données permettent d'obtenir sur la structure d'un marché locatif privé ou sur le calibrage d'un dispositif fiscal d'incitation. D'autres études (3 en 2014) portent plus spécifiquement sur le parc social, en exploitant principalement le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux.

Enfin, depuis plusieurs années, le réseau ANIL/ADIL met l'accent sur l'information en direction des personnes en difficulté de logement, dans le cadre des PDALHPD, en étroite collaboration avec l'État, les départements, les autres collectivités locales, les Caisses d'allocations familiales et les Caisses de mutualité sociale agricole. Sont recensées 3 études de cadrage sur ce sujet, une portant en particulier sur les problématiques du logement des jeunes.

*En savoir plus : lire les résumés et accéder aux études*

<sup>1</sup> 10 ADIL participent au réseau national d'observatoires locaux des loyers.

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Évaluation de la prévention des expulsions locatives

Pascaline Tardivon, Philippe Laffon, Nicole Combot, François Henry, Maxime De Blasi, Philippe Mouchard, CGEDD, IGSJ, IGAS, IGA, janvier 2015

Le rapport s'inscrit dans le cadre des travaux de la mission de modernisation de l'action publique. Dans un contexte de développement de la précarité lié à la crise économique, le nombre d'expulsions ne s'est pas fortement accru. Les dispositifs de prévention mis en place expliquent que 10 % des jugements d'expulsion fassent l'objet d'une demande de concours de la force publique. Cependant, leur intervention est tardive et mal coordonnée et permet rarement d'éviter le déroulement de la procédure judiciaire. Le rapport note des inégalités de traitement entre les locataires du parc social et ceux du parc privé (accès au Fond de solidarité pour le logement (FSL), gestion de la procédure). La méconnaissance des dispositifs par les propriétaires privés et leurs locataires contribue à ce que les situations s'aggravent. Une diversité des modes de fonctionnement des FSL comme des différences de traitement dans le prononcé des décisions de justice sont constatées. Il n'existe pas de véritables instruments de contrôle et de régulation. Alors que la loi ALUR renforce les missions des Commissions de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) en amont de la procédure judiciaire, les moyens humains sont sous tension. À

contrario, la mission a pu constater des chevauchements dans l'intervention et des instructions multiples de dossiers.

En termes de recommandations, le rapport propose de prendre en compte les impayés et expulsions dans l'analyse des besoins en logements, notamment en termes de niveaux de loyers. Il invite à concentrer les organisations et les moyens avant le déclenchement de la procédure judiciaire. Il suggère une meilleure mobilisation des outils (information juridique sur les conséquences de l'impayé, conciliation, relogement précoce, aide à la quittance et accès plus précoce aux aides du FSL) ; un renforcement de l'information et de la sécurisation des bailleurs physiques et le développement de politiques de juridiction ; une évolution de l'intervention sociale à partir des chartes de prévention des expulsions ; une mise en cohérence des procédures d'expulsion et de surendettement.

Le rapport préconise enfin de préciser une stratégie nationale interministérielle et de renforcer le pilotage au niveau national et départemental.

*En savoir plus : lire le rapport*

### Rapport d'évaluation de la 2<sup>ème</sup> année de mise en œuvre du Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale

François Chereque, Christine Abrossimov et Mustapha Khennouf, IGAS, janvier 2015

Le Plan pluriannuel contre la pauvreté, adopté le 21 janvier 2013, a fait l'objet d'un rapport d'évaluation réalisé par la mission de l'Inspection générale des affaires sociales (IGAS), pour la deuxième année consécutive. Il a été remis au Premier ministre le 26 janvier 2015.

La mission constate que les principales mesures du Plan sont déployées ou bien engagées (inclusion bancaire et prévention du surendettement, garantie jeunes, etc.). Elle regrette, néanmoins, des retards dans la mise en œuvre de certaines mesures. Ainsi, le rapport note que la gestion au thermomètre de l'hébergement d'urgence se poursuit, en dépit de l'ouverture de places programmées, et que la construction de logements sociaux et très sociaux n'atteint pas ses objectifs. Le rapport formule des

recommandations pour la poursuite de la mise en œuvre du Plan. Il préconise, notamment, l'établissement d'un plan massif d'accès à l'hébergement et au logement, dans le but de « résorber l'utilisation excessive de nuitées hôtelières, en particulier par l'intermédiation locative, et en prenant en compte la situation des familles déboutées du droit d'asile ». La mission recommande, également, la poursuite de l'effort de construction en faveur des PLAI, « en maintenant la part des subventions, en réduisant les facteurs de surcoûts, en développant les appels à projets et en exploitant les voies et moyens de réduction des délais ».

*En savoir plus : lire le rapport*

### Rapport du comité de suivi de la loi DALO - « Appliquer le droit au logement opposable aux personnes menacées d'expulsion »

Le comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable produit chaque année un rapport destiné au Président de la République, au Premier ministre et au Parlement. Pour l'année 2014, il a décidé de publier, non pas un rapport annuel, mais une série de cahiers portant chacun sur un thème précis et rédigée par

six groupes de travail. Le groupe « accès au droit et expulsions locatives » a réalisé le cahier « Appliquer le droit au logement opposable aux personnes menacées d'expulsion », publié le 20 janvier 2015.

Ce dernier établit le bilan des deux premières années d'application de la circulaire du 26 octobre 2012

(précisant les modalités de mise en œuvre du DALO et la gestion des expulsions locatives par les préfets) et le compte rendu de l'activité de la cellule de veille expulsions. En outre, il formule 11 propositions visant à

améliorer le droit au logement des personnes menacées d'expulsion.

*En savoir plus : lire le cahier et l'analyse juridique n° 2013-08*

## 97 000 jeunes en grande précarité ont bénéficié du fonds d'aide aux jeunes en 2013

DREES, Études et résultats n° 903, janvier 2015

Le Fonds d'aide aux jeunes (FAJ) est un dispositif départemental destiné aux jeunes adultes de 18 à 25 ans en difficulté d'insertion sociale et professionnelle et disposant de peu de ressources. Il vise à favoriser leur insertion sociale et professionnelle et, le cas échéant, à leur apporter des secours temporaires pour faire face à des besoins urgents.

Si le logement ne représente que 4 % des aides, plus de 2/3 des aides sont allouées à des jeunes ne vivant plus

chez leurs parents, dont 35 % en situation de précarité vis-à-vis du logement, soit trois fois plus que la moyenne de la population des 18-24 ans.

Les jeunes bénéficiaires du FAJ sont hébergés par un tiers pour 19 % d'entre eux, résident en foyer pour 7 %, en CHRS pour 4 % et 5 % sont sans abri.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Dépenses en logement en 2013 : ralentissement des dépenses courantes, léger recul de l'investissement et des aides publiques

CGDD, Le point sur, n° 198, janvier 2015

D'après les chiffres réalisés pour le compte du logement, la dépense totale des ménages consacrée à l'usage courant de leur logement (loyers réels ou imputés, dépenses d'énergie, charges locatives, petits travaux d'entretien) et les dépenses d'investissement comprenant les achats de logements neufs, les travaux de gros entretien et les frais liés à ces opérations, s'élèvent à 471 milliards en 2013, soit 22,3 % du PIB.

C'est sous l'effet d'une progression relativement soutenue des dépenses courantes que la dépense totale croît plus vite que le PIB, les dépenses d'investissement étant orientées à la baisse. L'activité immobilière est en effet caractérisée, en 2013, par des prix en baisse, du fait du recul des prix du neuf mais plus encore de l'ancien (respectivement - 0,9 % et - 2,1 %, - 1,2 % globalement).

En volume, l'activité immobilière diminue en 2013 (- 2,7 %), mais moins fortement qu'en 2012 (- 6,3 %). En effet, le marché de l'ancien s'infléchit (- 4,9 % après - 10,4 % en 2012) et l'investissement en logements neufs croît légèrement (+ 1 %), grâce à la reprise des ventes aux propriétaires occupants (+ 7,3 %), et malgré la forte diminution de l'investissement des ménages bailleurs (- 17,7 %). À noter que pour la deuxième année consécutive le nombre de logements collectifs et en résidences produits devient supérieur à celui du nombre de maisons individuelles (54,2 % en 2013), alors qu'il était inférieur à 40 % au début des années 2000.

*En savoir plus : lire l'analyse*

## La construction de logements, résultats à fin janvier 2015 et De nouveaux indicateurs pour suivre la construction de logements

CGDD, Chiffres & statistiques, n° 612 et n° spécial, février 2015

Le service statistique ministériel en charge du suivi du secteur du logement publie un nouvel indicateur sur la construction de logements : une estimation des volumes de logements dont la construction est effectivement autorisée et commencée en complément des indicateurs usuels (dénombrements en date de prise en compte, i.e. selon la date d'enregistrement informatique du permis de construire, et dénombrement en date réelle, i.e. selon la date de l'événement telle qu'enregistrée dans le système informatique). La note méthodologique diffusée explique que le nouvel indicateur permet d'anticiper les annulations de permis non déclarées et les mises en chantier déclarées tardivement. Elle détaille l'effet de modifications successives de l'organisation de la

remontée d'information ces dernières années et les écarts entre les différents indicateurs.

En 2014, le nombre de logements dont la construction est effectivement commencée sur le territoire est alors estimé à 356 000 unités, soit une hausse de 58 600 logements par rapport aux déclarations prises en compte sur la même période. Le nouvel indicateur estime que le nombre de constructions de logements commencées baisse de 12 % entre 2013 et 2014, et de 9 % entre les deux derniers trimestres. Les permis délivrés baissent de 8 % sur l'année comme sur le trimestre.

*En savoir plus : lire Chiffres & statistiques n° 612 et n° spécial*

## Le parc de logements en France au 1<sup>er</sup> janvier 2014

INSEE, Focus, février 2015

Les estimations réalisées en France (hors Mayotte) par l'Insee et SOeS sur la base des données du recensement de la population de 2011, de l'enquête logement de 2006 et d'autres sources de données, montrent qu'entre 2013 et 2014, le parc de logements a progressé de 1 % en métropole et de 2 % dans les DOM. Depuis 30 ans, cette croissance annuelle du parc est très régulière en France métropolitaine et oscille entre 2 % et 3 % dans les DOM.

En métropole, au 1<sup>er</sup> janvier 2014, le parc est estimé à 33,9 millions dont 83 % de résidences principales, 9 % de résidences secondaires ou occasionnelles et 8 % de logements vacants. Parmi ces résidences principales, plus de la moitié sont occupées par des propriétaires (41 % sont des propriétaires sans charge et 17 % sont des

accédants) et 39 % par des locataires. Ces proportions sont inchangées depuis 2010.

Les logements individuels forment la majorité du parc dans les communes rurales et les agglomérations de moins de 100 000 habitants qui sont respectivement 90 % et 63 %. Inversement, l'habitat collectif représente 60 % dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants et 78 % dans l'agglomération parisienne.

Dans les départements d'outre-mer, au titre de l'année 2013, 18 000 logements ont été mis en service, ce qui porte leur nombre au 1<sup>er</sup> janvier 2014 à 856 000. Environ 85 % de ces logements sont des résidences principales, 11 % sont des logements vacants et 4 % de logements secondaires ou occasionnels.

*En savoir plus : lire l'analyse*

## La double résidence concerne surtout des jeunes et des retraités parisiens

INSEE, IAU et APUR, février 2015

Occuper un logement en plus de sa résidence principale est une pratique de plus en plus fréquente chez les franciliens. Et plus d'une fois sur deux ce logement se situe en province.

En Île-de-France, près de 14 % de la population âgée de 18 ans et plus est concernée. La bi-résidence est en partie liée à l'âge. Elle est plus répandue sur Paris et s'observe surtout chez les jeunes âgés de 18-29 ans et chez les retraités (60 ans et plus) davantage que chez les adultes actifs (30-59 ans).

Avant 30 ans, 29 % des jeunes Parisiens habitent deux logements, 48 % d'entre eux occupent le second logement pour des raisons familiales, et 20 % pour les

vacances. Près de deux jeunes sur trois sont actifs et un sur deux est étudiant. Chez les adultes en activité, la double résidence est moins fréquente, elle concerne néanmoins 15 % à 20 % des Parisiens. Parmi eux, un habitant sur deux utilise ce logement pour les temps de loisirs (week-end ou congés). Après 60 ans, la mobilité résidentielle est surtout liée à la condition physique mais aussi aux ressources financières. Environ 27 % des Parisiens déclarent avoir une double résidence. Et dans 81 % des cas, la résidence se trouve en province et elle est occupée pour les loisirs.

*En savoir plus : lire la note*

## Vulnérabilité énergétique : loin des pôles urbains, chauffage et carburant pèsent fortement dans le budget

Nicolas Cochez, Éric Durieux, David Levy, Insee, INSEE Première, janvier 2015

Rappelant la définition de la notion de précarité énergétique telle que définie par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, l'étude propose une extension de cette conception aux déplacements. Avec la périurbanisation et l'allongement des trajets depuis le lieu de résidence, 5,9 millions de ménages doivent arbitrer entre « se chauffer correctement ou se déplacer ou, au contraire, se résigner à avoir froid ou à se déplacer moins ». Cette étude estime à près de 15 % le nombre de ménages en situation de vulnérabilité énergétique liée au logement et à 3 % la part des ménages ayant des dépenses contraintes à la fois pour se déplacer et se chauffer, soit 700 000 ménages. Si l'éloignement des pôles urbains est le premier facteur de disparité pour la vulnérabilité énergétique liée aux déplacements, les dépenses contraintes liées au logement varient d'une région à l'autre. En Franche-Comté, Auvergne et Lorraine, plus du quart des ménages est en situation de vulnérabilité énergétique quand ils sont

proportionnellement peu nombreux en Corse, PACA et Île-de-France à être confrontés à une telle situation. À « l'effet climat », s'ajoutent les écarts de revenus et les caractéristiques des parcs de logement. Les logements les plus énergivores correspondent principalement à un parc individuel de petits ou de très grands logements, construits avant 1949, souvent équipés de chauffage au fioul ou au gaz en bouteille. La catégorie socio-professionnelle et l'âge de la personne de référence des ménages influent également sur le risque d'exposition à la précarité énergétique : la part des ménages en situation de vulnérabilité énergétique est plus importante lorsque la personne de référence du ménage a moins de 30 ans et vit seule. Par ailleurs, parmi les ménages ayant des dépenses contraintes à la fois pour se chauffer et se déplacer, les agriculteurs, les chômeurs ou les inactifs sont les plus vulnérables.

*En savoir plus : lire l'analyse*

## La rénovation thermique des logements : quels enjeux, quelles solutions ?

Sous la coordination d'Alain Ayong Le Kama « La Revue » du Service de l'économie, de l'évaluation et de l'intégration du développement durable (SEEIDD) du Commissariat général au développement durable (CGDD), février 2015

À travers différentes contributions, cette publication propose un éclairage sur les enjeux de la rénovation thermique des logements ainsi que sur l'efficacité des dispositifs en place ou envisagés. Le caractère multi-déterminant de la consommation énergétique des ménages rend difficile l'appréhension globale du phénomène et le ciblage des politiques publiques. Comme le rappelle **Dorothée Charlier**, l'un des premiers enjeux concerne notre capacité à comprendre les déterminants des comportements de consommation d'énergie des ménages. La difficulté soulevée dans ce rapport tient à l'articulation entre les mesures physiques relatives aux performances et aux caractéristiques énergétiques du logement et les mesures plus qualitatives, portant sur les comportements et les usages. À ce titre, l'enquête PHEBUS, présentée dans cette publication, semble constituer un socle de travail intéressant pour tenter d'approcher la rénovation thermique sur ces deux dimensions.

La difficulté à comprendre les comportements d'investissements des individus en matière de rénovation et d'efficacité énergétiques constitue un second enjeu. Il

existe une sorte de « paradoxe énergétique » : contrairement aux autres types d'investissements, les ménages ne recherchent pas nécessairement les options les plus efficaces et ne seraient pas sensibles aux opportunités fournies par ces investissements. Un des premiers facteurs explicatifs de ces comportements « irrationnels » peut être lié à des « asymétries d'informations » relatives aux travaux de rénovation. Un autre facteur explicatif tient au caractère très spécifique des investissements en efficacité énergétique, dont la rentabilité directe est difficile à appréhender par les bailleurs de fonds ou les institutions de crédit. Cela rend d'autant plus difficile la capacité pour les ménages d'accéder au crédit pour réaliser leurs travaux. Malgré ces difficultés à appréhender clairement les comportements de consommation et d'investissement des ménages, de très nombreuses politiques publiques ont été mises en œuvre en France et certaines d'entre elles ont fait montre de leur efficacité. Pour autant, ce rapport les considère comme insuffisantes pour atteindre les objectifs affichés.

*En savoir plus : lire la revue*

## Actualité juridique



### Loi

#### Loi relative à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans les domaines de la justice et des affaires intérieures

(loi n° 2015-177 du 16.2.14 : JO du 17.2.14)

Outre des dispositions relatives au droit de la famille (divorce, succession), le texte de loi comporte des mesures intéressantes le domaine du logement :

##### ■ Simplification de certaines procédures applicables à la protection des majeurs (art. 1)

- Le Gouvernement est autorisé à créer par ordonnance un nouveau dispositif d'habilitation judiciaire intra-familial alternatif aux mesures de protection comme la tutelle ou curatelle. Elle visera les ascendants, descendants, frères, sœurs, partenaires de pacs ou concubins pour voir appliquer le régime qui existe déjà pour les époux aux articles 217 à 219 du Code civil (autorisation par le juge de passer seul un acte).

- Protection du logement et personnes protégées : un avis médical (Code civil : art. 426) est nécessaire pour disposer du logement (vente ou résiliation du bail) de la personne protégée et des meubles le garnissant dans le cadre de l'entrée de celui-ci dans un établissement. Dorénavant, cet avis pourra être donné par tout médecin

sous réserve qu'il n'exerce pas une fonction dans l'établissement en question. Il ne sera plus nécessaire que ce médecin soit choisi sur une liste établie par le procureur de la république (condition souvent difficile à remplir).

##### ■ Réforme du droit commun des contrats (art. 8)

Le Gouvernement est autorisé à modifier par voie d'ordonnance la structure et le contenu du livre III du Code civil (Code civil : art. 711 à 2283), afin de moderniser, de simplifier, d'en améliorer la lisibilité, de renforcer l'accessibilité du droit commun des contrats, du régime des obligations et du droit de la preuve, de garantir la sécurité juridique et l'efficacité de la norme. Les grands axes de cette réforme seront notamment :

- d'affirmer les principes généraux du droit des contrats tels que la bonne foi et la liberté contractuelle ;
- d'énumérer et définir les principales catégories de contrats ;
- de préciser les règles relatives au processus de conclusion du contrat, y compris conclu par voie électronique, afin de clarifier les dispositions applicables en matière de négociation, d'offre et d'acceptation de contrat, notamment s'agissant de sa date et du lieu de sa

formation, de promesse de contrat et de pacte de préférence ;

- de simplifier les règles applicables aux conditions de validité du contrat, qui comprennent celles relatives au consentement, à la capacité, à la représentation et au contenu du contrat, en consacrant en particulier le devoir d'information et la notion de clause abusive et en introduisant des dispositions permettant de sanctionner le comportement d'une partie qui abuse de la situation de faiblesse de l'autre ;
- de préciser les règles relatives aux effets du contrat entre les parties et à l'égard des tiers, en consacrant la possibilité pour celles-ci d'adapter leur contrat en cas de changement imprévisible de circonstances ;
- de regrouper les règles applicables à l'inexécution du contrat et introduire la possibilité d'une résolution unilatérale par notification.

L'ordonnance sera prise dans les 12 mois à compter du 17 février 2015. Un projet de loi de ratification devra être déposé dans les six mois à compter de la publication de l'ordonnance. La garde des Sceaux **Christiane Taubira** a présenté le 25 février un avant-projet d'ordonnance visant à mettre en œuvre cette réforme et lancé une grande consultation sur le texte.

*En savoir plus : lire le projet d'ordonnance*

#### ■ Garantie des vices cachés (art. 10)

L'acquéreur victime d'un vice caché peut soit rendre la chose et se faire restituer le prix (action réhibitoire), soit la conserver et se faire rembourser une partie du prix (action estimatoire). Auparavant, le texte (Code civil : art. 1644) imposait l'intervention d'un expert au titre de

l'action estimatoire. Le recours obligatoire à l'expert est supprimé.

#### ■ Suppression de l'action possessoire (art. 9)

Le Code civil (art. 2279) instaurait une protection de la qualité de possesseur, en ouvrant à celui-ci une action en justice dans des conditions strictes. Le présent texte abroge cette disposition et supprime donc cette action peu utilisée en pratique. En effet, depuis 1996, la Cour de cassation a admis que la protection possessoire pouvait être assurée par une action en référé y compris en cas de contestation sérieuse. Les articles 1264 à 1267 du Code de procédure civile qui définissent le régime de cette action seront abrogés prochainement.

#### ■ Ratification de la partie législative du Code des procédures civiles d'exécution (art. 11)

#### ■ Simplification de la recherche d'information par l'huissier de justice (art. 11)

Les conditions d'accès aux informations par l'huissier de justice chargé de l'exécution sont simplifiées ; la condition tenant à ce qu'il soit porteur d'un titre exécutoire est supprimée, notamment, dans le cadre de recherche d'un compte bancaire (Code de procédure civil d'exécution : L.152-1, L.152-2 et Livre des procédures fiscales : L.151 A).

#### ■ Polynésie française (art. 24)

La commission de conciliation obligatoire en matière foncière (loi du 5.7.96 : art. 38) est remplacée par le tribunal foncier, dont le fonctionnement et la composition sont précisés par le présent texte.



## Financement

### Transposition de la directive européenne du 4 février 2014 sur les contrats de crédit immobilier

(loi n° 2014-1662 du 30.12.14 : JO du 31.12.14)

L'article 14 de cette loi habilite le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance les mesures relevant du domaine de la loi nécessaires à la transposition de la directive européenne du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel. Aux termes du texte européen, la directive doit être transposée en droit interne avant le 21 mars 2016. On rappellera que, contrairement à la directive sur le crédit à la consommation, la directive est d'harmonisation minimale, sauf en ce qui concerne certaines dispositions : Fiche standardisée d'information précontractuelle (FISE), Taux annuel effectif global (TAEG). Le texte régit notamment le processus précontractuel et contractuel du crédit immobilier et encadre l'activité des intervenants à l'opération d'emprunt. Sur ce second aspect, le prêteur devra

notamment procéder à une évaluation approfondie de la solvabilité de l'emprunteur et n'octroyer le crédit que dès lors que l'accédant sera en mesure de respecter les obligations issues du contrat de crédit (art. 18). La directive régit également la manière pour le prêteur d'évaluer le bien immobilier qui fera l'objet d'une hypothèque.

Par ailleurs, le texte habilite le Gouvernement à transposer la directive relative au règlement extrajudiciaire des litiges de consommation (art. 15).

*En savoir plus : lire la directive*

### Prêts locatifs intermédiaires 2015

(décret n° 2015-16 du 8.1.15 : JO du 10.1.15)

Depuis le 11 janvier 2015, le champ des bénéficiaires des prêts locatifs intermédiaires accordés par la Caisse des dépôts et consignations est élargi à l'ensemble des investisseurs institutionnels éligibles au régime fiscal du logement intermédiaire (notamment filiales des

organismes collecteurs agréés, personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés) ainsi qu'à l'association Foncière Logement, ou à des sociétés civiles immobilières dont cette association détient des parts. Jusqu'à cette date, les prêts ne pouvaient être consentis par cet organisme qu'aux offices publics de l'habitat, aux SA d'HLM et aux SEM ayant pour objet statutaire la réalisation de logements.

Pour mémoire, le PLI peut être distribué par les établissements de crédit et les sociétés de financement ayant signé une convention avec la Caisse des dépôts et consignations (Crédit agricole, Crédit foncier de France - Caisses d'épargne, Crédit mutuel à ce jour). Dans ce cas, il peut être octroyé à tout investisseur, personne morale ou physique, qui réalise des logements locatifs intermédiaires. Il n'ouvre pas droit à un avantage fiscal ou une subvention de l'État.

Par ailleurs, dès lors que le bénéficiaire du prêt est un organisme ou une personne morale visée par l'article 279-0 bis A du CGI (taux de TVA à 10 %) et que le logement est en zone A et B1, la durée maximale du prêt est de 35 ans (au lieu de 30 ans).

Enfin, le texte réglementaire corrige une référence relative aux plafonds de ressources applicables, le décret du 30 septembre 2014 renvoyant sur les plafonds de prix et non sur les plafonds de ressources.

Pour 2015, les plafonds de ressources sont les suivants :

Catégorie de ménage	Zone A Bis	Zone A	Zone B1	Zone B2 et C
1	36 971	6 971	30 133	27 120
2	55 254	55 254	40 241	36 216
3	72 433	66 420	48 393	43 554
4	86 479	9 558	58 421	52 579
5	102 893	94 183	68 725	61 853
6	115 782	105 985	77 453	69 707
Pers. Suppl.	12 900	11 809	8 641	7 775

L'appréciation des conditions de ressources se fait sur le revenu fiscal de référence de l'année n-2 soit année 2013 pour une entrée dans les lieux en 2015.

Les plafonds de loyers, exprimés en m<sup>2</sup> de surface fiscale, pour les baux conclus en 2015, sont les suivants :

- 16,82 en zone A bis ;
- 12,49 en zone A ;
- 10,06 en zone B1 ;
- 8,74 en zone B2 et C.

La surface à prendre en compte est la surface habitable, augmentée dans la limite de 8 m<sup>2</sup> par logement de la moitié des annexes. Ces plafonds varient également en fonction de la surface du logement. Il est fait application d'un coefficient de structure calculé selon la formule suivante, S étant la surface du logement :  $0,7 + 19/S$ .

Le résultat ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2. Ce coefficient permet de tenir compte de la réalité du marché locatif, le loyer étant dégressif en fonction de la surface du logement.

Exemple : pour un logement de 100 m<sup>2</sup> situé en zone B1, le plafond au m<sup>2</sup> sera de 8,95 € [détail du calcul :  $0,7 + 19/100 = 0,89$  ;  $10,06 \times 0,89 = 8,95$ ].

Pour un logement de 30 m<sup>2</sup> situé en zone B1, le plafond au m<sup>2</sup> sera de 12,07 €. Le coefficient multiplicateur calculé dans ce cas est de 1,33 ( $0,7 + 19/30 = 1,33$ ). Cependant, cette valeur étant supérieure à 1,20, c'est cette dernière valeur qui est prise en compte pour le calcul du loyer plafond et non le coefficient issu du calcul ( $10,06 \times 1,2 = 12,07$ ).

Par ailleurs, la modulation locale (arrêtée par le représentant de l'État dans la Région) qui existe dans le cadre du dispositif d'investissement locatif intermédiaire « Pinel » s'applique également aux financements PLI.

*En savoir plus : lire les modulations locales accessibles sur le site du ministère du Logement ainsi que les analyses juridiques n° 2014-19 et n° 2014-06*

### Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété : nouveaux statuts

(décret n° 2015-28 du 15.1.15 : JO du 16.1.15)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, le suivi réglementaire et statistique et le contrôle relatif aux opérations afférentes au régime de l'épargne-logement sont confiés à la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS) (loi de finances pour 2014 : art. 94). En conséquence, les statuts de la société, qui existe depuis 1993, ont été modifiés par son conseil d'administration, puis approuvés par le présent décret. Le texte procède également à un changement de dénomination de la société : Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession sociale à la propriété au lieu de Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété. Pour mémoire, la société est notamment le relais de l'État pour le contrôle et la gestion de certains prêts immobiliers aidés ou garantis par l'État : prêts à taux zéro, éco-prêts à taux zéro, prêts à l'accession sociale.

### Réforme partielle pour les plans d'épargne-logement ouverts à compter du 1<sup>er</sup> février 2015

(arrêté du 29.1.15 : JO du 30.1.15)

Le Plan d'épargne-logement (PEL), qui a fait l'objet en 2011 d'une large réforme (cf. [Analyse juridique n° 2011-05](#)), est ajusté par l'arrêté du 29 janvier 2015, qui comporte trois modifications relatives au taux de rémunération, à la prime d'épargne et au taux d'intérêt du prêt concernent les plans ouverts à compter du 1<sup>er</sup> février 2015.



L'arrêté du 29 janvier 2015 ne modifie pas la méthode de calcul introduite en 2011 mais abaisse le taux plancher à 2 %. Pour mémoire, depuis 2011, le taux de rémunération du PEL est déterminé en fonction d'index représentatifs des taux du marché et à partir d'une formule de calcul inscrite dans le règlement du comité de la réglementation bancaire et financière. Jusqu'alors, le taux de rémunération issu de la formule de calcul ne pouvait être inférieur à un taux plancher de 2,50 %.

En application de la nouvelle fixation du taux plancher, le taux rémunérant l'épargne est fixé à 2 % (hors prime), pour les plans ouverts à compter du 1<sup>er</sup> février 2015. Le taux d'intérêt du prêt auquel pourra prétendre l'épargnant à l'issue de sa période d'épargne est fixé à 3,20 % (au lieu de 4,20 % pour les PEL souscrits entre le 1.8.03 et le 31.1.15). Pour mémoire, le taux d'intérêt du prêt est calculé à partir du taux de rémunération du PEL, soit 2 % auquel s'ajoute une commission de gestion à l'établissement prêteur fixée à 1,20 % par l'arrêté du 29 janvier 2015 (au lieu de 1,70 %).

Pour les plans d'épargne-logement ouverts à compter de la même date, la prime d'épargne est égale à la moitié (au lieu des 2/5) des intérêts acquis à la date de venue à terme du plan dans la limite, de 1 000 ou 1 500 € dans certains cas, comme précédemment.

En outre, une majoration de la prime pour charge de famille peut toujours être ajoutée (cf. [Analyse juridique n° 2011-05](#)).

*En savoir plus : consulter le site de la Direction générale du Trésor*

## Anah

### ■ Orientations pour la programmation 2015 des actions et des crédits

(circulaire Anah C 2015-01)

Comme chaque année, l'Anah publie une circulaire de programmation qui précise les orientations pour l'année et les crédits accordés par territoire. Les interventions de l'Anah pour 2015 définies par son conseil d'administration du 3 décembre 2014 sont fixées dans la continuité des objectifs et priorités définies en juin 2014 soit :

- la lutte contre l'habitat indigne et dégradé ;
- la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du PREH : l'objectif pour 2015 est de 45 000 ménages aidés au titre du programme Habiter Mieux avec le maintien du ciblage vers les ménages très modestes ou les situations d'habitat les plus dégradés ;
- le redressement des copropriétés dégradées en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles ;
- l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement ;

- l'accès au logement des personnes en difficulté par la production d'un parc à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs et l'humanisation des structures d'hébergement.

### ■ Modalités de financement des travaux réalisés en auto-réhabilitation

(instruction Anah du 6.2.15)

En octobre dernier, le conseil d'administration de l'Anah a élargi pour certains propriétaires occupants la possibilité de bénéficier des aides du Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) dans le cadre du programme « Habiter Mieux » lorsqu'ils réalisent eux-mêmes les travaux dans leur logement. Cette instruction définit les modalités de mise en place de ce dispositif. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, ces projets peuvent être mis en place sous réserve qu'ils s'inscrivent dans une démarche d'insertion sociale de ménages en grande difficulté et/ou d'optimisation du coût global des projets. Il s'agit de diminuer le coût global du projet initial ou de réaliser un projet de plus grande ampleur sans coût supplémentaire avec un accompagnement adapté et articulé avec les acteurs dédiés.

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

(avis SGFGAS n° 60 du 2.2.15)

Le taux de référence à prendre en compte pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés est fixé à 0,95 % depuis le 1<sup>er</sup> mars 2015 (contre 1,25 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015). Compte tenu des marges applicables, les taux maxima des PC et des PAS (métropole et DOM) s'établissent à :

Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)	PC métropole et PAS-DOM	PAS métropole
Prêts < 12 ans	3,25 %	2,65 %
Prêts > 12 ans et < 15 ans	3,45 %	2,85 %
Prêts > 15 ans et < 20 ans	3,60 %	3,00 %
Prêts > 20 ans	3,70 %	3,10 %
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)	3,25 %	2,65 %

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

### Assurance emprunteur individuelle : méthode commune pour apprécier l'équivalence du niveau de garantie

(avis du Comité consultatif du secteur financier du 13.1.15)

Dans le cadre d'un crédit immobilier, les banques proposent en général leurs produits d'assurance. Mais l'emprunteur a la possibilité de souscrire une assurance individuelle soit au moment de la souscription du prêt (depuis la loi Lagarde du 1<sup>er</sup> septembre 2010), soit, dans le délai d'un an suivant la signature du contrat de prêt (depuis la loi relative à la consommation du 17 mars 2014). Le contrat alternatif proposé par l'emprunteur doit présenter un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance proposé par l'établissement prêteur. Afin de faciliter l'appréciation de ce niveau de garantie et de

permettre à l'emprunteur de faire jouer plus facilement la concurrence, le Comité consultatif du secteur financier (CCSF) a travaillé avec les différentes parties concernées : banques, consommateurs, assureurs pour élaborer une méthode commune d'appréciation du niveau des garanties. Ainsi, une liste, limitative, de 18 critères sur les garanties obligatoires (décès, invalidité, perte totale d'autonomie, incapacité) et de huit critères sur la garantie perte d'emploi a été arrêtée. Cette liste qui présente les garanties minimales exigibles de la part des établissements prêteurs pourra être actualisée annuellement par les professionnels. Chaque établissement de crédit devra choisir onze critères au maximum, qui correspondent à ses exigences générales liées à sa politique des risques, complétés, le cas échéant, de quatre autres critères portant sur la garantie perte d'emploi. Le prêteur devra communiquer sa liste d'exigences générales aux emprunteurs, la faire figurer sur son site Internet et sur les Fiches standardisées d'information (FSI) qu'il délivre.

Dès que l'analyse de la situation spécifique de l'emprunteur aura été réalisée, le prêteur remettra une fiche personnalisée (distincte de la fiche standardisée d'information), précisant la liste détaillée des critères exigés au regard de l'appréciation du niveau équivalent de garantie. Le document permettra aussi bien à l'emprunteur qu'à l'établissement prêteur de juger s'il y a ou non équivalence du niveau de garanties.

Concernant la Fiche standardisée d'information (FSI), qui doit être remise lors de la première simulation financière, les parties conviennent de prévoir un emplacement à remplir par les prêteurs quand ils remettent la fiche pour inscrire les exigences générales en termes de garanties et de critères formulées par l'établissement de crédit concerné. Pour mémoire, la FSI devra faire l'objet d'un décret et d'un arrêté à paraître.

L'accord entrera en vigueur au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre 2015.

À compter du 1<sup>er</sup> mai 2015, les prêteurs s'engagent à n'utiliser que des caractéristiques appartenant à la liste définie pour motiver tout refus de contrat alternatif.

*En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2014-04 et n° 2013-16*

## Participation des employeurs à l'effort de construction : directives UESL relatives aux aides aux personnes physiques

(CA UESL du 5.2.15)

Selon les termes de la convention quinquennale entre l'État et l'UESL du 2 décembre 2014, les directives relatives aux emplois de la participation à l'effort de construction des employeurs devaient être mises à jour dans un délai de six mois. De nouvelles directives, applicables à compter du 9 mars 2015 ont été validées par le conseil d'administration de l'UESL du 5 février dernier. Les directives ont été établies dans la continuité de l'offre des aides existantes jusqu'alors. Les aides seront amenées à évoluer ultérieurement après une réflexion globale et des expérimentations. Au total, ce sont 14 directives qui définissent les modalités des aides suivantes en faveur des personnes physiques :

- Prêt Accession dans le neuf ou dans l'ancien sans travaux et agrandissement ;
- Prêt Travaux ;
- Avance LOCA-PASS ;
- Garantie LOCA-PASS ;
- Garantie des risques locatifs ;
- Prêt relais mobilité ;
- Allègement des charges de logement pour les locataires en difficulté ;
- Allègement des charges de logement pour les propriétaires en difficulté ;
- Refinancement de prêt immobilier pour les propriétaires en difficulté ;
- Rachat de logement pour les propriétaires en difficulté ;
- CIL - PASS MOBILITE ;
- CIL - PASS ASSISTANCE ;
- Aides MOBILI-PASS ;
- Aide MOBILI-JEUNE.

L'UESL mettra prochainement en ligne des fiches détaillant, pour chaque aide, les conditions d'éligibilité et les caractéristiques de l'aide.

## Fiscalité

### Expérimentation dans cinq départements de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation

(arrêté du 18.12.14 : JO du 26.12.14)

Les valeurs locatives cadastrales actuelles, servant de base aux impôts locaux (taxe d'habitation et taxe foncière), datent de 1970 et ne sont plus représentatives de la réalité du marché locatif. Cette obsolescence a notamment pour conséquence d'entraîner des situations d'iniquité entre les contribuables. Plusieurs tentatives de

révision des valeurs locatives ont été réalisées, la dernière ayant été abandonnée en 1990. La loi de finances rectificative pour 2013 du 29 décembre 2013 (art. 74) a prévu une expérimentation en 2015, dans cinq départements, de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation et des locaux servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile. Le présent arrêté précise les départements retenus pour l'expérimentation, qui doit faire l'objet d'un rapport du Gouvernement, remis au plus tard le 30 septembre 2015 au Parlement. Le

choix des départements prévus par cet arrêté (Charente-Maritime, du Nord, de l'Orne, de Paris et du Val-de-Marne) a été guidé par un certain nombre de critères afin de tenir compte de la diversité de situation du marché locatif (zones très urbaines, zones rurales, départements comportant de nombreuses communes, zones très touristiques).

Cette expérimentation repose sur une déclaration remplie par les propriétaires bailleurs concernés. Ces derniers ont reçu la déclaration à remplir depuis mi-février, et doivent la renvoyer complétée au plus tard entre le 3 avril et le 17 avril 2015 selon le département et le mode de déclaration (un délai supplémentaire a été prévu pour les télédéclarations). Une amende de 150 € est prévue pour défaut de déclaration. Pour les omissions ou inexactitudes constatées, il est prévu l'application d'une amende de 15 € par manquement, sans que le total des amendes applicables par déclaration puisse être inférieur à 60 € ni supérieur à 150 € (CGI : art. 1729 C). Les déclarations souscrites vont permettre de calculer, par catégorie de local et par secteur géographique, un tarif au m<sup>2</sup>.

L'administration fiscale précise que ces déclarations n'auront pas d'effet sur le montant des impôts à payer au titre de l'année 2015.

L'objectif de la réforme est de modifier les règles d'évaluation des locaux d'habitation et des locaux servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile afin de rendre la valeur locative cadastrale plus proche de la réalité du marché.

### CITE : adaptation des caractéristiques techniques des matériaux et équipements éligibles

(arrêté du 27.2.15 : JO du 1.3.15)

Suite aux modifications apportées au Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE / CGI : art. 200 quater) par la loi du 29 décembre 2014 de finances pour 2015, une adaptation des caractéristiques techniques des matériaux et équipements listés à l'article 18 bis de l'annexe IV du CGI était nécessaire. Le présent arrêté a tout d'abord pour objet d'adapter les caractéristiques techniques exigées des matériaux d'isolation thermique des parois opaques pour les logements situés dans les Départements d'outre-mer (DOM).

Puis, il intègre les caractéristiques techniques des nouveaux équipements éligibles en métropole et en outre-mer. Ainsi, au sens du CITE, s'entendent des appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire dans les immeubles collectifs équipés d'une installation centrale ou alimentés par un réseau de chaleur, les répartiteurs électroniques placés sur chaque radiateur ou compteurs d'énergie thermique placés à l'entrée du logement (conformes à la réglementation résultant du décret n° 2001-387 du

3.5.01). S'agissant des systèmes de charge pour les véhicules électriques éligibles au CITE, ils s'entendent des bornes de recharge dont les types de prise respectent la norme IEC 62196-2 ainsi que la directive 2014/94/UE du Parlement européen et du Conseil du 22 octobre 2014 sur le déploiement d'une infrastructure pour carburants alternatifs.

Enfin, pour les seuls logements situés dans les DOM, des précisions sont données sur les nouveaux équipements éligibles :

- équipements de raccordement à un réseau de froid, alimenté majoritairement par du froid d'origine renouvelable ou de récupération (branchement privatif composé de tuyaux et de vannes, poste de livraison ou sous-station, ou encore matériels nécessaires à l'équilibrage et à la mesure de la quantité de froid) ;
- équipements ou matériaux de protection des parois vitrées ou opaques contre les rayonnements solaires (surtoiture ventilée, bardage ventilé, pare-soleil horizontaux ou encore lames orientables opaques) ;
- équipements ou matériaux visant à l'optimisation de la ventilation naturelle, notamment les brasseurs d'air (ventilateurs de plafond).

### Bofip : mise à jour de plusieurs commentaires

(Bofip du 4.3.15 : Éco-PTZ, PTZ, Plus-values)

L'administration fiscale intègre à la base Bofip les commentaires relatifs à plusieurs textes intéressant le logement. Il s'agit tout d'abord des évolutions des modalités d'octroi de l'Éco-prêt à taux zéro (individuel et copropriétés), issues de la loi de finances pour 2015, du décret du 16 juillet 2014 et du décret du 2 décembre 2014 (cf. [Habitat Actualité n° 142](#)). Enfin, la mise à jour des commentaires relatifs au Prêt à taux zéro (PTZ) et à l'exonération des plus-values résultant de la cession d'un droit de surélévation consiste notamment à intégrer leur prorogation jusqu'au 31 décembre 2017 (cf. [Analyse juridique n° 2014-22](#)).

### Investissements outre-mer « Girardin » : actualisation des plafonds pour 2015

(Bofip du 17.2.15)

Les plafonds de loyer, de ressources et d'investissement du dispositif de défiscalisation en outre-mer, dit « Girardin », ont été actualisés pour 2015. Sont notamment concernés les plafonds de loyer et de ressources des locataires pour le bénéficiaire, dans le secteur du logement intermédiaire, de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies A du CGI. Le plafond d'investissement, fixé par mètre carré de surface habitable, servant de base aux réductions d'impôt prévues à l'article 199 undecies A du CGI et à l'article 199 undecies C du CGI a également été actualisé. Fixé à 2 448 € par m<sup>2</sup> de surface habitable pour 2015, il est inchangé par rapport aux investissements réalisés en 2014.

## Taxe sur les micro-logements : actualisation pour 2015 et zonage

(Bofip du 13.2.15)

Instituée par la loi de finances pour 2012, la taxe sur les micro-logements est applicable à certains loyers perçus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012. Elle concerne les locations de logements situés dans des communes classées en zone A (CCH : R.304-1), dont la surface habitable est inférieure ou égale à 14 m<sup>2</sup>, et dont le loyer mensuel, hors charges, excède un montant maximum par m<sup>2</sup>. Fixé à 41,37 € par m<sup>2</sup> de surface habitable pour les loyers perçus en 2014, le

seuil d'application de la taxe est relevé à 41,61 € par mètre carré pour 2015. De plus, des précisions sont données quant aux conséquences de la modification du zonage A/B/C par l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 sur l'application de cette taxe. Elle précise le mode de calcul de la taxe pour l'année 2014 lorsque le zonage de la commune du lieu de situation de l'immeuble a été modifié. Ainsi, la taxe due n'est calculée que sur le total des loyers perçus au titre de la période au cours de laquelle cette commune était classée en zone « A ».

## Location

### Modalités de maintien et de conservation de l'Allocation de logement (AL) par l'organisme payeur en cas de non-décence du logement

(décret n° 2015-191 du 18.2.15 : JO du 20.2.15)

Les allocations de logement familiale et sociale (ALF et ALS) sont dues aux personnes occupant à titre de résidence principale un logement satisfaisant aux caractéristiques de la décence ainsi qu'aux conditions de peuplement.

La loi ALUR (art. 85) modifie la procédure relative à l'octroi et au versement de l'allocation de logement en cas de logement constaté comme non-décent, afin d'inciter le bailleur à effectuer les travaux de mise en conformité.

L'allocation de logement n'est versée ni au locataire, ni au bailleur par les organismes payeurs (CAF/MSA) qui la conservent pendant un délai maximal de 18 mois : son versement au bailleur est différé tant qu'il n'a pas effectué les travaux exigés.

Le décret du 18 février 2015 définit les modalités de maintien et de conservation de l'allocation de logement par les organismes payeurs, les conditions d'habilitation des organismes chargés de constater la non-décence et les cas de maintien des dérogations à la condition de décence. Il apporte, en outre, des précisions sur :

- les règles de peuplement en matière d'allocation de logement familiale ;
- l'articulation de la procédure de conservation de l'allocation de logement avec la procédure dérogatoire de surpeuplement ;
- les cas de maintien du droit à l'allocation de logement sociale dans les situations de location ou sous-location ;
- les mesures applicables aux départements d'outre-mer.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-03*

### Conventions APL conclues en 2015 : loyers et redevances maximums

(avis du 10.2.15)

L'avis du 10 février 2015 comporte 11 annexes et fixe les loyers et redevances maximums de l'ensemble des conventions APL conclues entre le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et le 31

décembre 2015. Les valeurs et redevances maximums des conventions signées au cours de l'année 2015 sont réévaluées sur la base de l'IRL du deuxième trimestre, soit une hausse de 0,57 %.

À titre d'exemple, l'annexe 1 indique notamment les valeurs maximums des opérations financées avec un Prêt locatif social (PLS). Pour les conventions conclues au cours de l'année 2015 au titre de ce financement, les loyers maximums, exprimés en € par m<sup>2</sup> de surface utile, sont fixés dans la limite des valeurs suivantes :

Zone (1)	Loyer maximal mensuel des logements PLS (en €/m <sup>2</sup> de surface utile)
Zone A bis	13,07
Zone A	10,06
Zone B1	8,66
Zone B2	8,31
Zone C	7,71

Concernant ce prêt, l'avis précise que le zonage issu de l'arrêté du 30 septembre 2014 s'applique aux agréments délivrés à compter du 1<sup>er</sup> février 2015.

Les loyers des opérations conventionnées avec l'Anah au titre de l'article L.321.8 du CCH (conventionnement social et très social) en 2015 s'établissent ainsi :

Type de logement	Loyer maximal mensuel des logements conventionnés Anah (en €/m <sup>2</sup> de surface fiscale)		
	Zone A	Zone B	Zone C
Conventionnement Anah « social »	6,62	6,02	5,40
Conventionnement Anah « très social »	6,26	5,85	5,21
Conventionnement Anah « social » dérogatoire	9,91	8,19	6,38
Conventionnement Anah « très social » dérogatoire	9,04	6,99	5,78

Pour mémoire, les valeurs ci-dessus constituent des limites supérieures qui ont vocation à être adaptées localement, notamment en fonction de la situation des marchés locatifs. Pour ces logements les règles d'adaptation ont été définies par une instruction Anah du 31 décembre 2007.

L'avis sera publié au Bulletin officiel du ministère de l'Écologie, du développement durable et de l'énergie.

### Détermination des charges récupérables relatives aux énergies de réseaux

(Cons. Constit QPC n° 2014-441/442/443 du 23.1.15)

Les dispositions du CCH permettent au bailleur de récupérer auprès de son locataire la totalité des sommes versées dans le cadre d'un contrat de fourniture de chaleur en réseau (CCH : L.442-3). À contrario, pour les autres modes de chauffage collectif, il ne peut récupérer que les dépenses relatives au combustible, à la fourniture d'énergie et aux dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations.

La Cour de cassation a saisi le Conseil constitutionnel d'une question prioritaire de constitutionnalité relative à ce texte. Selon les requérants, ces dispositions méconnaissaient le principe d'égalité devant la loi, dans la mesure où elles faisaient varier la part des dépenses liées au chauffage pouvant être mise à la charge du locataire selon le mode de chauffage qu'il utilise.

Le Conseil constitutionnel a déclaré les dispositions de l'article L.442-3 du CCH conformes à la Constitution. Il a considéré que le principe d'égalité devant la loi n'impose pas que les règles de récupération des charges locatives pour les dépenses liées au chauffage soient identiques quel que soit le mode de chauffage retenu. Ces dispositions incitent à recourir aux énergies de réseau, dans un but de protection de l'environnement.

Cette décision rendue en matière de logement social est applicable au secteur privé (CCH : L.442-3 et loi du 6.7.89 : art. 23).

### Préemption du locataire : réalisation de la vente après l'expiration du délai d'acceptation

(Cass. Civ I : 15.1.15)

Dans le cadre d'un congé pour vente délivré en application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, en principe, le locataire bénéficie d'un droit de préemption. En cas d'acceptation de l'offre de vente, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour réaliser la vente (quatre mois en cas de recours à un prêt). Si à l'expiration de ce délai, la vente n'est pas réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit (loi du 6.7.89 : art. 15, II, al. 5). Dans cet arrêt, la Cour de cassation précise que seul le bailleur peut se prévaloir de la nullité de l'acceptation de l'offre de vente ; il s'agit d'une nullité relative. En conséquence, l'acte de vente signé à la demande du bailleur après l'expiration de ce délai était valable et le notaire n'avait pas manqué à ses obligations professionnelles envers les acquéreurs évincés. Ces derniers étaient titulaires d'une promesse de vente sous condition suspensive de non réalisation du droit de préemption par le locataire.

### Modalité de restitution des clés

(Cass. Civ III : 18.11.14)

La remise des clés libère le locataire de son obligation de payer une contrepartie à la jouissance des lieux. Dans cet arrêt, la Cour de cassation rappelle que cette remise doit être faite au bailleur en personne ou à un mandataire dûment habilité à les recevoir ; le dépôt des clés sous le paillason ne saurait caractériser une remise des clés au bailleur. Pour rappel, la loi ALUR a désormais précisé les modalités de remise des clés : celle-ci doit s'opérer en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire (loi du 6.7.89 : art. 22, al. 3).

### Logement-foyer : hébergement des tiers par un résident

(CE : 28.11.14)

Tout résident d'un logement-foyer a le droit d'héberger un tiers pendant trois mois au plus (CCH : L.633-2 et R.633-9).

Cette disposition a fait l'objet d'un contrôle de légalité par le Conseil d'État à la demande d'une association. Cette dernière considérait, en effet, que limiter dans le temps la possibilité pour un résident d'héberger un tiers constituait, d'une part une violation de domicile et, d'autre part une atteinte au droit de mener une vie familiale normale (garanti par le Préambule de la Constitution de 1946) et au respect de sa vie familiale (garanti par l'article 8 de la convention européenne des droits de l'homme et des libertés fondamentales).

Pour le Conseil d'État, cette disposition est légale. Le contrat conclu par un résident pour occuper une chambre au sein d'un logement-foyer (CCH : L.633-2) ne peut être assimilé à un contrat de bail. En effet, l'établissement assurant l'hébergement du preneur ne met pas seulement à la disposition de celui-ci un local privatif, mais également des locaux communs et des équipements collectifs, tels que des sanitaires, des cuisines et des salles de réunion. La limitation à trois mois de la durée pendant laquelle le résident d'un foyer peut héberger des tiers, y compris les membres de sa famille (CCH : R.633-9), a pour objet d'assurer le respect des impératifs de sécurité et de salubrité, en évitant une charge excessive pour les installations à usage collectif.

### Délai de paiement de trois ans au plus accordé par le juge / application aux baux en cours de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi ALUR

(avis de la Cour de cassation n° 15002 du 16.2.15)

La Cour de cassation a rendu un avis relatif à l'application aux baux en cours de l'allongement à trois ans du délai de paiement accordé par le juge au locataire en situation de payer sa dette locative (loi du 6.7.89 : art. 24 modifié par la loi ALUR : art. 27).

La question s'est posée de savoir si ce texte était applicable aux baux en cours lors de l'entrée en vigueur de la loi ALUR. Pour mémoire, l'article 14 de cette loi

définit une liste de textes immédiatement applicables parmi lesquels ne figure pas l'article 24.

La Cour de cassation a estimé que la faculté offerte au juge d'accorder un délai de paiement de trois ans au plus au locataire en situation de régler sa dette locative s'analysait comme un effet légal du bail. Il ne s'agissait pas d'un dispositif soumis à la liberté contractuelle des parties mais d'un pouvoir accordé au juge par la loi.

Elle a considéré en conséquence que l'article 24 modifié de la loi du 6 juillet 1989 s'appliquait aux baux en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Cette réponse trouve son fondement dans l'article 2 du Code civil qui s'applique indépendamment de l'existence des dispositions transitoires prévues par l'article 14 de la

loi ALUR, lesquelles ne visent que les dispositions qui entrent dans le champ contractuel du bail.

Elle s'appuie également sur le fait que l'article 24 prend place dans une partie de la loi destinée à « améliorer la prévention des expulsions » et à « traiter les impayés le plus en amont possible ». L'augmentation du délai de paiement accordé au locataire visé par une clause résolutoire s'inscrit donc dans une certaine urgence sociale liée à la crise du logement.

Son report dans le temps lui aurait fait perdre son efficacité et aurait abouti à la coexistence, pendant plusieurs années, de deux régimes distincts de clause résolutoire, ce qui aurait entraîné une inégalité de traitement des locataires selon la date de signature de leur bail.



## Publics en difficulté

### Plan d'action 2015 pour le logement des bénéficiaires du Droit au logement opposable

(instruction du Gouvernement du 6.2.15)

Le plan d'action Droit au logement opposable (DALO) a été annoncé à l'occasion de la 6<sup>ème</sup> journée nationale d'échanges sur le DALO du 20 octobre 2014 par la ministre en charge du Logement. Il vise à rendre plus effective l'obligation à la charge des préfets de reloger les ménages reconnus prioritaires au titre du DALO.

Les mesures du plan d'action consistent à renforcer la mobilisation des outils de l'État et d'Action Logement, à mobiliser les autres partenaires, à mieux informer et accompagner les ménages et à sanctionner le refus d'attribution d'un logement social par le bailleur auquel un bénéficiaire du DALO a été désigné.

#### ■ Renforcer la mobilisation des outils de l'État et d'Action Logement

La loi du 5 mars 2007 prévoit que les attributions de logements des personnes reconnues prioritaires au titre du DALO s'imputent, soit sur le contingent de l'État, soit, sur celui d'Action Logement. Or, dans certains territoires, ces deux contingents ne sont pas totalement exploités. Ainsi, des mesures doivent être adoptées comme achever le processus de signature des conventions de réservation État/bailleur, utiliser la faculté offerte au préfet de procéder lui-même à l'attribution sur le contingent de l'État en cas de refus du bailleur et appliquer pleinement l'instruction du 26 octobre 2012 relative aux modalités de mise en œuvre du DALO et à la gestion des expulsions par les préfets.

#### ■ Mobiliser les autres partenaires

Il convient de sensibiliser et d'impliquer l'ensemble des partenaires qui considèrent souvent que le relogement n'incombe qu'à l'État sur son seul contingent. Il s'agit notamment de rendre plus visible le nombre de ménages

à reloger et de négocier la participation des contingents des collectivités territoriales et des logements non réservés des bailleurs sociaux.

#### ■ Informer et accompagner les ménages

Les ménages reconnus prioritaires au titre du DALO ont une mauvaise connaissance du dispositif DALO et souffrent d'un déficit d'accompagnement. Diverses mesures doivent être prises afin d'y remédier. Ces mesures passent par la sensibilisation des travailleurs sociaux des collectivités territoriales, des gestionnaires de structures d'hébergement et des opérateurs de l'accompagnement social.

#### ■ Sanctionner le refus d'attribution d'un logement social par le bailleur auquel un bénéficiaire du DALO a été désigné

En cas de refus du bailleur d'attribuer un logement à un ménage DALO, le préfet procède à l'attribution du logement. Un délégué spécial, chargé pendant un an de prononcer les attributions au nom du bailleur peut également être désigné en cas de refus répétés (CCH : L.441-1-3).

Sur les territoires dans lesquels il y a un nombre significatif de ménages bénéficiant du DALO non encore relogés, une journée de lancement du plan sera organisée avec les bailleurs et les réservataires afin de définir les modalités de mobilisation de l'ensemble des partenaires. La commission du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) chargée d'assurer la coordination des PDALHPD pourra constituer le cadre de cette journée et être chargée du suivi régional de la mise en œuvre du plan d'action.

## Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale - Feuille de route 2015-2017

La feuille de route 2015-2017 du plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale a été présentée par le Premier ministre le 3 mars 2015, en même temps que le bilan des années 2013-2014. Concernant le volet logement/hébergement, les actions prévues s'organisent autour de deux axes.

Le premier axe vise à sortir de l'urgence en matière d'hébergement, notamment par la mise en place d'un plan triennal de réduction des nuitées hôtelières (suppression de 10 000 nuitées sur trois ans et création de 13 000 solutions alternatives). Pour optimiser la gestion du dispositif d'hébergement, la feuille de route prévoit l'unification des SIAO dans chaque département. Enfin, pour renforcer l'articulation des politiques d'hébergement et de logement, des diagnostics partagés à 360° seront élaborés dans chaque département d'ici la fin du premier semestre 2015.

Le second axe porte sur la mise en place de solutions de logement pérennes. Cinq actions sont prévues :

- le développement de l'offre de logement très social (objectif de 150 000 logements sociaux par an sur la période, comportant une part significative de logements très sociaux de type PLAI) ;
- le développement de l'intermédiation locative, notamment via le dispositif prévu à l'article 34 de la loi ALUR pour les communes ne respectant pas l'article 55 de la loi SRU qui devrait être mis en application d'ici l'été 2015 ;
- le recentrage de la garantie des loyers en direction des jeunes et sur des personnes en situation précaire et en mobilité professionnelle (cf. convention État/Action Logement) ;
- la poursuite de l'expérimentation sur l'encadrement des loyers ;
- le renforcement de la prévention des expulsions locatives (par la mise en place d'un pôle dédié à la DIHAL et la publication des décrets sur la charte de prévention, le renforcement du rôle des CCAPEX, et sur le maintien des aides personnelles APL pour les allocataires de bonne foi).

Enfin, la lutte contre la précarité énergétique sera renforcée, notamment par la mise en place d'un chèque

énergie prévue par le projet de loi sur la transition énergétique, avec l'objectif d'aider 4 millions de ménages. À noter également, en lien avec le logement, que la feuille de route prévoit la montée en charge d'un réseau des Points Conseil Budget, construit à partir des initiatives locales existantes, pour favoriser la prévention et la lutte contre le surendettement.

*En savoir plus : lire le plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale*

## Expulsion : point de départ de la demande de réquisition de la force publique

(CE : 12.12.14)

Les occupants d'un local d'habitation disposent normalement, pour quitter les lieux en exécution d'un jugement d'expulsion, d'un délai de deux mois à partir du commandement de quitter les lieux. Toutefois, ce délai peut, dans certains cas, être réduit, supprimé ou au contraire prorogé par décision spéciale et motivée du juge qui ordonne l'expulsion (CPCE : L.412-2 et L.412-5 modifiés par la loi du 23.3.14). Il appartient, dans tous les cas, à l'huissier qui poursuit l'exécution du jugement d'expulsion d'un local à usage d'habitation de notifier au préfet le commandement de quitter les lieux.

La question posée au Conseil d'État était de savoir si la réquisition de la force publique pouvait être adressée au préfet simultanément avec la notification du commandement de quitter les lieux, dès lors que ce commandement de quitter les lieux n'était assorti d'aucun délai aux occupants.

Le Conseil d'État considère que, lorsque le juge a supprimé le délai pour quitter les lieux, la notification du commandement et la réquisition de la force publique peuvent être simultanées.

En revanche, lorsque les occupants disposent pour quitter les lieux du délai de deux mois prévu par la loi, ou d'un délai réduit ou prorogé par le juge, une réquisition de la force publique présentée avant l'expiration du délai applicable, déclenché par la notification du commandement au préfet, revêt un caractère prématuré. Bien que cette décision ait été rendue sur la base de la législation antérieure à la loi ALUR, le principe qu'elle pose demeure applicable car les textes, modifiés et complétés par la loi ALUR, sont restés dans une rédaction identique sur la question soumise au Conseil d'État.



## Contrats

### Mesurage erroné : action du vendeur contre le mesureur

(Cass. Civ III : 28.1.15)

En cas de vente d'un lot de copropriété, la superficie de la partie privative, dite surface « Carrez » doit obligatoirement être mentionnée dans toute promesse ou acte de vente. Si le mesurage est erroné de plus d'un

vingtième entre la superficie réelle de la partie privative et celle exprimée dans l'acte, l'acquéreur dispose d'une action en diminution du prix de vente (loi du 10.7.65 : art. 46). Dans ce cas, le vendeur peut être tenté d'engager la responsabilité du professionnel qui a réalisé l'opération de mesurage. Il est de jurisprudence constante que la restitution du trop perçu par le vendeur à l'acquéreur ne

constitue pas, en elle-même, un préjudice indemnisable par le professionnel. Dans cet arrêt, les juges de la Cour de Cassation admettent néanmoins le recours du vendeur sur le fondement de la perte de chance, celle de vendre le bien au même prix pour une surface moindre.

### V<sup>E</sup>F<sup>A</sup> et suspension du contrat de prêt

(Cass. Civ I : 18.12.14)

Un particulier achète en l'état futur d'achèvement un immeuble financé à l'aide d'un prêt. Un litige survient entre l'acquéreur et le vendeur relativement à un retard de livraison du bien. L'acquéreur allègue alors la suspension du remboursement du prêt jusqu'à la résolution du litige. En effet, la loi lui ouvre la possibilité de demander au juge, en cas de contestation ou d'accident affectant l'exécution d'un contrat de construction, de suspendre l'exécution du contrat de prêt ayant servi au financement de l'opération (Code de la consommation : L.312-19). Cette allégation est rejetée : comme le rappelle la Cour de cassation, pour justifier la suspension du prêt, l'emprunteur doit fournir des éléments d'ordre économique relativement à sa situation, de nature à fonder la décision du juge. Or, tel n'était pas le cas : le seul fait d'avoir à rembourser les échéances du prêt ne caractérise pas un « accident » affectant l'exécution du contrat de construction.

### Marchés privés de travaux et impérativité du cahier des clauses administratives générales

(Cass. Civ III : 26.11.14)

Lorsqu'un marché de travaux privé fait référence au cahier des clauses administratives générales (CCAG - norme AFNOR), celles-ci s'imposent aux parties : elles sont alors, notamment, tenues de respecter la procédure prévue au titre du paiement des travaux. En l'espèce, les clauses mettaient à la charge du maître de l'ouvrage l'obligation de notifier lui-même à l'entrepreneur le décompte général définitif. Cette procédure n'a pas été suivie : le décompte n'a pas été notifié. En conséquence, pour la Cour de cassation, les juges du fond ne peuvent se fonder sur ce document pour déterminer le montant des sommes restant dues.

### Recours du maître de l'ouvrage contre un tiers en cas de dommage : cas du fournisseur du sous-traitant

(Cass. Civ III : 26.11.14)

Quelques années après la livraison de sa maison, le maître de l'ouvrage se plaint du blanchissement des ardoises ; il assigne ensemble le constructeur, le sous-traitant chargé de la pose de la toiture et le fournisseur des ardoises. Devant les juges du fond, un débat s'ouvre quant au préjudice subi : selon le fournisseur, il ne s'agit que d'une simple décoloration des ardoises, laquelle n'a qu'une incidence esthétique ; en conséquence, il n'existerait aucun dommage susceptible d'engager sa responsabilité délictuelle. Le maître de l'ouvrage allègue un

manquement du fournisseur à son obligation de délivrance : il aurait commis une faute contractuelle en livrant des ardoises non conformes aux prévisions du contrat le liant au sous-traitant ; ce manquement suffirait à la démonstration d'un préjudice indemnisable. La Cour de cassation accueille le raisonnement du maître de l'ouvrage : elle inscrit sa décision dans la continuité de son arrêt rendu en formation plénière le 6 octobre 2006, selon lequel « le tiers à un contrat peut invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui a causé un dommage ».

### Inobservation de la clause de conciliation

(Cass. Ch. mixte : 12.12.14)

Un contrat liant un architecte à son client contenait une clause qui instituait une procédure de conciliation obligatoire et préalable à la saisine du juge. En dépit de cette clause et à la suite d'une malfaçon, le client avait assigné l'architecte en justice. L'action avait été déclarée irrecevable par les premiers juges au motif que la clause de conciliation préalable n'avait pas été mise en œuvre avant l'introduction de l'instance. Dans cet arrêt, la Cour de cassation réunie en chambre mixte valide ce raisonnement et affirme que le défaut de mise en œuvre de cette clause ne peut être régularisé en cours d'instance.

Dans un arrêt antérieur, la Cour de cassation considérait qu'une régularisation en cours d'instance était possible jusqu'à ce que le juge statue (Cass. Civ II : 16.12.10).

### Indice BT01 : changement de base à compter d'octobre 2014 / référence 100 en 2010

(avis publié au JO du 16.1.15)

Le décret du 7 février 2014 a transféré à l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), le soin de publier l'indice national du bâtiment tous corps d'état (BT 01). Cette compétence relevait auparavant du ministre chargé de la construction et de l'habitation. Cet indice BT 01, qui permet le calcul de la révision des prix prévue par certains contrats de construction et de vente d'immeuble, a vu son mode de calcul modifié. En effet, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2014, il s'effectue en base 2010 (moyenne de 2010 = 100), au lieu de la base janvier 1974 utilisée jusqu'à fin septembre 2014. Comme pour tout changement de base, l'INSEE propose systématiquement une « série correspondante » en face de chaque « série arrêtée ».

### Clauses abusives / contrats proposés par les fournisseurs de gaz et d'électricité

(recommandation de la commission des clauses abusives n° 2014-01 : BOCCRF du 19.12.14)

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007, les particuliers et non professionnels ont la possibilité de s'adresser aux fournisseurs d'énergie de leur choix et d'opter pour des offres à prix libres, indépendants des tarifs réglementés



par l'État. Les contrats proposés par les fournisseurs de gaz et d'électricité ayant fait l'objet d'un contentieux important, la commission des clauses abusives a rendu 31 recommandations dans lesquelles elle préconise la suppression de certaines clauses dans les contrats de fournitures de gaz et d'électricité. Sont notamment concernées les clauses ayant pour objet ou pour effet :

- d'imposer le prélèvement automatique comme mode unique de paiement ;

- de laisser croire au consommateur qu'il ne pourrait résilier le contrat à tout moment ;
- d'imposer le paiement de frais pour l'utilisation d'un mode de paiement ou d'imposer au consommateur de recevoir sa facture uniquement par voie électronique, sans son accord exprès préalable ;
- de mettre à charge du consommateur ou du non-professionnel des frais indéfinis en cas d'impayés.



## Copropriété

### Opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national - Bas-Clichy

(décret n° 2015-99 du 28.1.15 : JO du 1.2.15)

Des opérations de requalification de copropriétés dégradées peuvent être mises en place par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles.

L'État peut déclarer d'intérêt national une opération de requalification si les conditions suivantes sont réunies :

- l'opération présente des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessite de lourds investissements ;
- le site comporte une ou plusieurs copropriétés bénéficiant d'un plan de sauvegarde ;
- le droit de préemption urbain renforcé a été instauré et la commune s'est engagée à le déléguer à l'opérateur.

Le quartier du « Bas-Clichy » à Clichy-sous-Bois réunit toutes ces caractéristiques. Aussi, sa requalification est déclarée d'intérêt national. La mise en œuvre de l'opération est confiée à l'Établissement public foncier d'Île-de-France, qui bénéficie, à titre exceptionnel et pour les besoins de l'opération, de subventions de la part de l'Agence nationale de l'habitat et de l'apport gratuit de terrains appartenant à l'État.

### Recevabilité des recours individuels des copropriétaires contre l'état de carence

(Cass. Civ. III : 28.1.15)

Une copropriété peut être déclarée en état de carence par ordonnance du juge, après expertise, dès lors que le syndicat des copropriétaires est dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble, ou la sécurité et la santé des occupants en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre. La procédure est menée à l'encontre de la personne morale du syndicat des copropriétaires. Elle a des conséquences majeures pour les copropriétaires dans la mesure où elle peut aboutir à une expropriation de l'immeuble. L'état de carence et la nomination d'un administrateur provisoire peuvent être contestés par le syndicat des copropriétaires ou le syndic, dans un délai de

deux mois à compter de la notification de l'ordonnance de carence.

Se fondant sur la convention des droits de l'homme et le principe de l'accès au juge, la Cour de cassation déclare recevables les recours individuels des copropriétaires contre le jugement prononçant un état de carence d'un syndicat des copropriétaires.

L'affaire est renvoyée devant la Cour d'appel de Nancy afin qu'il soit statué sur l'opposition des copropriétaires (en l'espèce, des sociétés) à l'ordonnance de carence.

### Responsabilité du syndicat en cas de défaut d'isolation thermique

(Cass. Civ III : 15.10.14)

À la suite de désordres (moisissures, humidité) constatés dans son logement situé au dernier étage d'un immeuble, un copropriétaire avait sollicité la condamnation du syndicat à réaliser des travaux d'isolation thermique d'une partie du bâtiment et de son logement, ainsi qu'à la réparation de son préjudice. La Cour d'appel avait reconnu la responsabilité du syndicat au titre du défaut d'entretien des parties communes. La responsabilité du copropriétaire, quant à elle, avait été établie pour les désordres liés à l'insuffisance d'étanchéité des fenêtres et à l'inefficacité de la ventilation. Sa demande en dommages et intérêts avait été rejetée.

La Cour de cassation accueille la demande en réparation du préjudice du copropriétaire au motif que les moisissures et l'humidité constatées dans le logement provenaient de la condensation de l'air ambiant sur les parois froides, dépourvues d'isolation thermique, du bâtiment et avaient eu pour conséquence la dégradation des peintures et de la qualité de l'air.

### Droits des copropriétaires sur les parties communes spéciales

(Cass. Civ III : 19.11.14)

Lorsque le règlement de copropriété d'un ensemble immobilier composé de 13 bâtiments, distingue les parties communes générales des parties communes

spéciales aux propriétaires de chaque bâtiment, les propriétaires des autres bâtiments ne disposent d'aucun droit de propriété indivis sur le premier. Par conséquent, un copropriétaire est irrecevable à demander la restitution d'une partie commune d'un bâtiment sur lequel il ne détient aucun droit indivis. En l'espèce, des copropriétaires sollicitaient l'annulation d'une décision d'assemblée générale ayant autorisé les propriétaires d'un appartement situé dans un autre bâtiment à le relier par un escalier intérieur à des chambres situées à l'étage supérieur et à fermer une portion de couloir dont ils obtenaient l'usage exclusif.

### Action en nullité du mandat de syndic et délai pour agir

(Cass. Civ III : 19.11.14)

L'action en annulation du mandat de syndic fondée sur l'absence de personnalité morale (pas d'immatriculation de la société) et le défaut d'ouverture d'un compte séparé au nom du syndicat (loi du 10.7.65 : art. 18) ne constitue pas une action en contestation d'une assemblée générale. À ce titre, tout copropriétaire qui sollicite l'annulation du mandat du syndic n'est pas tenu d'exercer son action dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale.



## Qualité de l'habitat

### Détecteur de fumée / charge de l'obligation d'installation

(décret n° 2015-114 du 2.2.15 : JO du 4.2.15)

La loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 impose à chaque occupant d'équiper son logement d'un détecteur de fumée avant le 8 mars 2015. La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a transféré cette responsabilité au propriétaire, à charge seulement pour l'occupant d'assurer l'entretien de l'installation. Le présent décret en tire les conséquences en venant modifier les dispositions de la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation (CCH : R.129-3).

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2010-08*

### Modalités d'exonération des frais liés au rejet de paiement d'une facture d'eau

(arrêté du 22.1.15 : JO du 31.1.15)

Le présent arrêté, pris en application de la loi relative à la consommation (loi du 17.3.14 : art. 22), précise les modalités permettant aux fournisseurs d'eau d'identifier les consommateurs pouvant bénéficier de l'exonération des frais de rejet de paiement d'une facture d'eau (par une banque).

Le fournisseur d'eau qui souhaite facturer des frais de rejet de paiement à un consommateur doit l'informer, par écrit, de la possibilité d'être exonéré de ces frais. Il doit, en outre, lui indiquer qu'il dispose d'un délai, qui ne peut être inférieur à quinze jours, pour justifier d'une des conditions d'exonération.

Sont visés les consommateurs ayant obtenu une aide du FSL ou du centre communal d'action sociale ou qui bénéficient de la tarification sociale (mise en place par le service public d'eau potable), pour le paiement d'une facture d'eau dans les 12 mois précédant la facture rejetée ou pour ladite facture (CGCT : L.2224-12-2-1).

Par ailleurs, la collectivité responsable de la gestion du service public d'eau ayant mis en place une tarification sociale de l'eau transmet, si ce service est délégué, le nom et les coordonnées des personnes bénéficiaires de ce dispositif au délégataire.

Ces dispositions entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2015.

### Report des exigences de performance énergétique pour les bâtiments collectifs neufs

(arrêté du 19.12.14 : JO du 26.12.14)

La Réglementation thermique 2012 (RT 2012), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013 pour tous les bâtiments neufs, impose une consommation maximale d'énergie primaire (Cepmax) de 50 kWh/m<sup>2</sup>/an en moyenne, modulée en fonction de la localisation géographique, l'altitude, le type d'usage du bâtiment, la surface moyenne des logements et les émissions de gaz à effet de serre. Pour ne pas pénaliser les logements collectifs, leur Cepmax avait été augmentée de 7,5 kWhEP/m<sup>2</sup>/an pour les autorisations d'urbanisme déposées au plus tard le 31 décembre 2014 (arrêté du 27.10.10). Comme l'avait annoncé **Manuel Valls**, Premier ministre, lors du discours de clôture du 3<sup>ème</sup> Sommet de la construction du 20 novembre 2014, les logements collectifs bénéficient d'une dérogation de trois ans supplémentaires, jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2018, pour se conformer aux exigences de la RT 2012. En effet, le présent arrêté modifie tout d'abord les textes réglementaires décrivant les exigences de performance énergétique pour les bâtiments neufs, afin de limiter l'exigence de performance énergétique des bâtiments collectifs à 57,5 kWh/m<sup>2</sup>/an, jusqu'au 31 décembre 2017, au lieu du 31 décembre 2014.

Il modifie, en outre, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015, les modalités de validation d'une démarche qualité pour le contrôle, par un constructeur de maisons individuelles ou de logements collectifs, de l'étanchéité à l'air et des réseaux de ventilation pour justifier de l'atteinte du niveau réglementaire.

### Exemption de RT 2012 pour les nouveaux bâtiments de petite surface

(arrêté du 11.12.14 : JO du 24.12.14)

L'arrêté procède tout d'abord à une modification de la dénomination de la surface au sens de la réglementation thermique. En effet, depuis que la SHOB et la SHON ont

laissé place à la surface de plancher, la SHON-RT était toujours utilisée pour fixer les exigences de performance énergétique. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, la SHON-RT a été renommée « SRT » (pour surface thermique au sens de la RT), mais les modalités de calcul demeurent inchangées.

La principale modification du présent arrêté est l'ajustement des exigences de performance énergétique pour les bâtiments neufs de petite surface, afin de prendre en compte leurs particularités. En effet, pour certains projets de constructions ou pour des extensions de bâtiments existants de faible importance, la RT 2012 peut s'avérer trop contraignante. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, les constructeurs sont dispensés d'appliquer la RT 2012 si l'extension de la maison individuelle a une SRT inférieure à 50 m<sup>2</sup> et dès lors que la surface de plancher du permis de construire est elle aussi inférieure à 50 m<sup>2</sup> (arrêté du 26.10.10 : art. 52). Les exigences à appliquer sont les exigences de moyen de la « RT existant par élément », qui nécessite alors une attestation simplifiée (arrêté du 3.5.07).

Pour les bâtiments autres que les maisons individuelles, la construction est également soumise aux exigences de

moyen de la « RT existant par élément » dès lors que la surface thermique SRT est inférieure à 50 m<sup>2</sup> ou inférieure à 150 m<sup>2</sup> et à 30 % de la SRT des locaux existants.

Enfin, un ajustement des exigences de la RT 2012 a également été apporté s'agissant des surfaces vitrées des bâtiments présentant des caractéristiques particulières. En effet, en principe, les exigences de la RT 2012 imposent que la surface totale des baies soit supérieure ou égale à 1/6<sup>ème</sup> de la surface habitable (arrêté du 26.10.10 : art. 20). Deux exceptions ont été ajoutées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, sauf si leur application, dans les secteurs sauvegardé et protégés, entre en contradiction avec l'autorisation d'urbanisme délivrée :

- si la surface de façade disponible du bâtiment est inférieure à 50 % de la surface habitable du bâtiment, alors la surface totale des baies est supérieure ou égale au tiers de la surface de façade disponible ;
- si la surface habitable moyenne des logements d'un bâtiment est inférieure à 25 m<sup>2</sup>, alors la surface totale des baies est supérieure ou égale au tiers de la surface de façade disponible.



## Urbanisme

### Codification de la partie réglementaire du Code de l'expropriation

(décret n° 2014-1635 du 26.12.14 : JO du 28.12.14)

La partie réglementaire du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est recodifiée afin de compléter la partie législative du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (partie issue de l'ordonnance n° 2014-1345 du 6 novembre 2014). Cette recodification intervient pour l'essentiel à droit constant, sous réserve de modifications d'ordre procédural ainsi que d'ajustements rendus nécessaires par les modifications apportées à la partie législative du Code par l'ordonnance ([cf. Habitat Actualité n° 142](#)).

### Droit de préemption urbain : liste des pièces permettant d'apprécier l'état de l'immeuble

(décret n° 2014-1572 du 22.12.14 : JO du 24.12.14)

La loi ALUR a ajouté la possibilité, pour le titulaire du droit de préemption, d'adresser au propriétaire dans le délai de deux mois durant lequel il peut préempter, « une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière » (loi ALUR : art. 149 / CU : L.213-2). Le présent décret fixe la liste limitative des documents susceptibles d'être demandés au propriétaire depuis le 1er janvier 2015 (CU : R.213-7). Ainsi, ce délai de deux mois est suspendu à compter de la réception par le propriétaire de la demande unique formée par le titulaire

du droit de préemption en vue d'obtenir notamment la communication du dossier de diagnostic technique (CCH : L.271-4), s'il y a lieu, de l'information relative à un sinistre ayant été subi par l'immeuble soumis à un risque technologique (Code de l'environnement : L.125-5 IV), du diagnostic technique avant toute mise en copropriété d'un immeuble de plus de 15 ans ou, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, du diagnostic technique global de l'immeuble en copropriété (CCH : L.731-1), de l'indication de la superficie des locaux (Loi du 10.7.65 : art. 46). Il peut également demander que lui soient communiqués les extraits de l'avant-contrat de vente contenant les éléments significatifs relatifs à la consistance et l'état de l'immeuble, les baux constitutifs de droits réels ou personnels, ou encore l'acte constitutif de servitude publié au registre de la publicité foncière. Enfin, des documents spécifiques aux Sociétés civiles immobilières (SCI) peuvent également être demandés au propriétaire de l'immeuble par le titulaire du droit de préemption en cas de cession de parts de SCI (statuts, livres du dernier exercice social clos, etc.).

### Droit de préemption urbain : condition de visite du bien

(décret n° 2014-1573 du 22.12.14 : JO du 24.12.14)

Depuis la loi ALUR, le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien faisant l'objet d'une Déclaration d'intention d'aliéner (DIA), sous réserve de la publication d'un décret qui précise les conditions de visite du bien (loi ALUR : art. 149 / CU : L.213-2). Le présent décret, applicable aux DIA reçues par le titulaire du droit

de préemption à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, donne ces précisions. Ainsi, cette demande doit être formulée par écrit et notifiée au propriétaire ou à son mandataire, ainsi qu'au notaire. La demande de visite indique qu'elle doit être faite en présence du propriétaire (ou de son représentant) et du titulaire du droit de préemption (ou de la personne qu'il a mandatée).

S'il l'accepte, le propriétaire doit notifier son accord dans un délai de huit jours à compter de la réception de la demande de visite. La visite doit alors être réalisée dans le délai de 15 jours à compter de la réception de l'acceptation de la visite. Un constat contradictoire est établi le jour de la visite (date de la visite, noms et qualités des personnes présentes).

Le propriétaire peut refuser expressément la visite, dans le délai de huit jours après la réception de la demande. L'absence de réponse du propriétaire dans ce délai vaut refus tacite de la visite.

### Modalités de mise en œuvre de la Procédure intégrée pour le logement

(décret n° 2015-218 du 25.2.15 : JO du 27.2.15)

La loi du 1<sup>er</sup> juillet 2013 a autorisé le Gouvernement à adopter par voie d'ordonnances huit mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction et lever certains freins à la construction de logements tout en préservant les espaces naturels et en luttant contre l'étalement urbain. Parmi elles, figure l'ordonnance n° 2013-888 du 3 octobre 2013 relative à la Procédure intégrée pour le logement (PIL), codifiée à l'article L.300-6-1 du Code de l'urbanisme et entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2014 (cf. [Habitat Actualité n° 136](#)). L'objet de cette PIL, inspirée du certificat de projet, est de permettre au sein des unités urbaines, pour les opérations d'aménagement ou de construction comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général, la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (notamment le SCOT et le PLU) et l'adaptation des normes supérieures dans des délais beaucoup plus courts (DTA, SDAGE et SAGE, ZPPAUP, AVAP, SRCE, PCAET, PLH, etc.). Elle doit concourir, à l'échelle de la commune, à la mixité sociale dans l'habitat dans le respect de la diversité des fonctions urbaines.

Le décret du 25 février 2015, applicable aux PIL engagées à partir du 27 février 2015, précise les modalités de mise en œuvre de cette procédure en ce qui concerne :

- l'engagement de la PIL et l'autorité compétente pour la mener ;
- les informations et les pièces à transmettre à l'autorité compétente pour délivrer le permis dès la décision d'engagement de la PIL ;
- les mesures d'adaptation des documents de rang supérieur ;

- l'enquête publique organisée dans le cadre d'une PIL ne procédant pas à l'adaptation d'un document de rang supérieur ;
- la démarche unique d'analyse des incidences environnementales et la saisine d'une autorité environnementale unique ;
- la mesure facultative visant à faciliter la procédure d'instruction et la délivrance des autorisations requises en matière d'urbanisme pour permettre la réalisation du projet bénéficiant de la procédure intégrée (délai d'instruction du permis réduit à un mois à compter de la date à laquelle la décision de mise en compatibilité de l'un des documents est exécutoire ou, si plusieurs de ces documents doivent être mis en compatibilité, de la date à laquelle la dernière décision de mise en compatibilité est exécutoire).

### Production d'énergie à partir de sources renouvelables

(arrêté du 19.12.14 : JO du 24.12.14)

L'article L.111-6-2 du CU prévoit que les règles d'urbanisme sont inopposables aux demandes de permis de construire ou d'aménager ayant pour objet l'utilisation de certains matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants. Les autorisations d'urbanisme ne peuvent ainsi s'opposer à l'utilisation d'équipements qui favorisent la performance environnementale des constructions, notamment lorsqu'ils sont renouvelables ou qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, sauf si les travaux sont réalisés en secteur sauvegardé, sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé par le règlement du PLU. Le présent arrêté précise les caractéristiques des systèmes solaires thermiques et installations photovoltaïques auxquels les règles d'urbanisme sont inopposables. Ces installations doivent correspondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée (CU : R.111-50, 3°).

### La démolition d'un immeuble exproprié n'empêche pas sa rétrocession

(Cass. Civ III : 17.12.14)

Une parcelle expropriée au profit d'une commune n'a pas reçu la destination prévue par la déclaration d'utilité publique. La SCI expropriée a assigné la commune afin de voir reconnaître son droit à rétrocession, alors que les bâtiments ont été détruits par l'expropriant. La Cour de cassation juge que la démolition de l'immeuble construit sur la parcelle ne rendait pas impossible la rétrocession, laquelle prend alors la forme de dommages-intérêts.

### Régularisation des associations syndicales libres : la mise en conformité effective des statuts

(Cass. Civ III : 12.11.14)

La régularisation des statuts d'une ASL est subordonnée à leur mise à jour effective avec l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet

2004. La simple production de l'accusé réception des statuts modifiés, délivré par la préfecture, n'est pas suffisante pour justifier leur mise en conformité. L'action

de l'ASL a donc été jugée irrecevable, puisque l'absence de mise en conformité de ses statuts entraîne la perte de son droit d'agir en justice.

## Professionnels

### VEFA et obligation pour le notaire de vérifier le commencement effectif des travaux

(Cass. Ass. Plén : 5.12.14)

Le notaire est tenu d'assurer l'efficacité de l'acte de vente en état futur d'achèvement. Il est également tenu de vérifier le commencement effectif des travaux. En effet, cette vérification est importante : seule cette circonstance est de nature à prolonger le délai de validité du permis de construire (à défaut de demande de prolongation) ; en outre, il doit informer les acquéreurs des risques de l'opération et, notamment, de péremption des autorisations de construire. Ni la formalité d'une déclaration d'ouverture de chantier, ni l'existence d'une garantie d'achèvement ne libèrent le notaire de ces obligations. En l'espèce, les acquéreurs avaient payé un premier appel de fonds, alors que les travaux n'avaient pas commencé ; en conséquence, leur demande

indemnitaires à l'encontre du notaire défaillant est jugée recevable.

### Devoir de conseil du notaire et certificat d'urbanisme

(Cass. Civ I : 26.11.14)

Rédacteur d'une vente immobilière, le notaire est tenu, au titre de son devoir de conseil, de solliciter un certificat d'urbanisme destiné à vérifier les caractères du bien vendu au regard des règles applicables à la construction. L'existence d'un permis de construire atteste de l'aptitude du terrain à recevoir un ouvrage et décharge le notaire de sa responsabilité. L'acquéreur qui a délibérément poursuivi son achat, alors qu'il savait que la validité du permis de construire ne lui était pas définitivement acquise en l'absence d'expiration des délais de recours des tiers, ne peut se plaindre de l'absence de certificat préalable.

## Propositions, Projets

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

Le projet de loi pour la croissance et l'activité a été transmis au Sénat le 19 février 2015 après la première lecture à l'Assemblée nationale.

Outre des mesures relatives à l'urbanisme, au logement intermédiaire, à la location-accession, à la copropriété, le projet envisage d'adapter des règles relatives aux rapports entre bailleurs et locataires (loi du 6.7.89 modifiée par la loi ALUR).

Il préciserait le champ d'application du régime de la colocation (exclusion des conjoints et partenaires liés par un PACS) et les modalités d'extinction de l'engagement solidaire de la caution (alignement sur le sort du colocataire). La possibilité ouverte au locataire de compléter l'état des lieux serait uniquement valable à l'entrée dans le logement. Le texte modifierait certaines dispositions relatives à la vente à la découpe et aux modalités du congé en cas d'acquisition d'un logement occupé (l'objectif étant de limiter la durée cumulative de prorogation des baux et d'« empêcher le bailleur de mettre fin à la jouissance des lieux loués pour vendre son logement avant un délai compris entre trois et six ans après l'acquisition pour un bailleur personne physique et entre six à douze ans pour un bailleur personne morale »). En cas de congé donné par le bailleur, la protection du locataire serait étendue au cas où il aurait à charge une personne âgée et à faibles ressources (reprise d'une mesure de la loi ALUR censurée par le Conseil

constitutionnel car ne prenant pas en compte l'ensemble des ressources du foyer : celles du locataire et de la personne à sa charge).

Par ailleurs, il rapprocherait davantage le régime de la location meublée de celui des logements nus : les mêmes mentions du bail seraient exigées, comme l'annexion d'une notice d'information. Les mécanismes de mises en conformité du bail seraient ouverts au locataire en meublé. En matière de congé, les parties auraient la possibilité d'une remise en main propre contre récépissé ou émargement. En outre, le dispositif de protection du locataire ayant à charge une personne âgée et à faibles ressources serait réécrit pour être identique à celui applicable en location vide. En ce qui concerne le renouvellement du bail avec augmentation de loyer, les règles d'étalement du loyer seraient détaillées (étalement sur trois ans en cas de hausse supérieure à 10 %).

Le texte préciserait les conditions d'application dans le temps des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 telles qu'elles résultent de la loi ALUR.

Enfin, il porterait à un mois le délai de présentation des candidats par les réservataires (dès qu'ils sont informés de la vacance du logement) aux bailleurs sociaux, afin de tenir compte du délai de préavis réduit dans les zones tendues depuis la loi ALUR.

*En savoir plus : lire le projet de loi*

## Mise en place d'une aide aux maires bâtisseurs

Le Premier ministre a présenté le 4 mars la mise en place d'une aide visant à soutenir les communes qui font preuve de volontarisme en matière de construction de logements et doivent renforcer leurs équipements. Il a indiqué que cette nouvelle aide serait destinée aux communes dont le nombre de logements augmente de plus de 1 % par an. D'un montant de 2 000 €, l'aide serait versée pour chaque logement construit au-delà de ce seuil de 1 %. Elle serait réservée aux communes dont le

revenu fiscal moyen par habitant ne dépasse pas 1 030 € par mois et en zone tendue (zone A bis, A et B1). Seraient exclues du dispositif les communes ne respectant pas les obligations de construction prévues par la loi SRU. Environ 1 600 communes seraient éligibles, et l'enveloppe prévue est de 100 millions d'euros. L'aide devrait se mettre en place grâce à un décret cet été.

*En savoir plus : lire le détail*

## Présentation du plan « Égalité et citoyenneté »

Le plan « Égalité et citoyenneté » présenté par le Premier ministre le 6 mars dernier comporte différentes mesures en lien avec le logement, dans le but de renforcer la mixité sociale, à la fois pour permettre aux « quartiers politique de la ville de gagner en attractivité et aux autres quartiers de s'ouvrir à l'accueil de nouvelles populations ». Les mesures annoncées ont pour finalité de mieux répartir le parc social sur les territoires, revoir la

politique des loyers dans le parc social pour diversifier l'occupation des immeubles, moderniser et piloter à la bonne échelle la politique d'attributions des logements sociaux, accélérer la mise en œuvre du NPNRU (préfinancement par la CDC), accélérer le remembrement du patrimoine des organismes HLM et mieux articuler renouvellement urbain et développement économique.

*En savoir plus : lire le détail des mesures*

## Fenêtre sur...

### Les acteurs

#### Agence nationale de contrôle du logement social

(décret du 17.2.15 : JO du 18.2.15)

**Jean Gaeremynck** est nommé président du conseil d'administration de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), par décret du 17 février 2015 du président de la République.

Plusieurs membres du conseil d'administration de l'ANCOLS ont également été nommés par arrêté du 16 février 2015.

#### Conseil général de l'environnement et du développement durable

(décret du 5.2.15 : JO du 6.2.15)

**Thierry Repentin**, président de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (Cnauf), a été nommé, inspecteur général de l'administration du développement durable, en conseil des ministres du mercredi 4 février 2015.

#### Commissariat général à l'égalité des territoires

(décret du 29.1.15 : JO du 30.1.15)

**Jean-Christophe Baudouin** a été nommé directeur des stratégies territoriales au Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), en conseil des ministres du 28 janvier 2015.

#### Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

(arrêté du 19.1.15 : JO du 18.2.15)

**Anthony Briant** a rejoint le cabinet de **Sylvia Pinel**, ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, comme conseiller technique construction et urbanisme.

#### Cerema

**Gaël Perdriau**, maire de Saint-Étienne et président de Saint-Étienne Métropole, a été élu, le 9 février 2015, président du conseil d'administration du Cerema. Il succède à cette fonction à **Pierre Jarlier**.

*En savoir plus : lire le communiqué de presse*

#### Caisse des dépôts et consignations

**Marc Abadie** a été nommé directeur du réseau et des territoires de la Caisse des Dépôts (CDC), à compter du 1<sup>er</sup> février 2015. Il remplace **Stéphane Keita** nommé Président-directeur général de la SCET (Services, conseil, expertise et territoires), filiale de la CDC.

*En savoir plus : lire le communiqué de presse*

#### Conseil des notariats de l'Union européenne

**Jean Tarrade**, ancien Président du Conseil supérieur du notariat, a été nommé à la présidence du Conseil des notariats de l'Union européenne le mercredi 21 janvier 2015.

## Les institutions

### Instances en charge de la politique de la ville

(décret n° 2015-77 du 27.1.15 : JO 29.1.15)

La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a prévu la création d'un Observatoire national de la politique de la ville (ONPV), qui se substitue à l'Observatoire national des zones urbaines sensibles (ONZUS) et intègre désormais le comité d'évaluation et de suivi de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

Placé auprès du ministre chargé de la Ville, l'ONPV est en charge de l'observation de la situation socio-économique et urbaine des quartiers prioritaires et de l'évaluation des politiques publiques qui y sont déployées.

Le décret procède dans le même temps à une adaptation des missions et du fonctionnement des instances en charge de la politique de la ville que sont le Conseil national des villes (CNV) et le Comité interministériel des villes (CIV). À noter que le CNV comportera désormais un collègue habitants.

## Édition

### Le guide « Aides financières 2015 »



Le guide des aides financières 2015 réalisé par les ministères du Logement, de l'Écologie et l'ADEME, en collaboration avec l'ANIL et l'Anah, vient d'être publié en ligne. Il recense les aides aux particuliers et leurs conditions d'attribution pour l'année 2015 dans le cadre d'un projet de rénovation d'un logement.

*En savoir plus : lire le guide*

### Travaux de rénovation énergétique - Les aides pour les sociétés civiles immobilières

ADEME - ANIL, février 2015



Cette nouvelle fiche pratique élaborée par l'ADEME en collaboration avec l'ANIL détaille sur cinq pages les conditions d'attribution spécifiques des aides financières pour soutenir les particuliers qui réalisent des travaux de rénovation énergétique dans leur logement détenu par une Société civile immobilière (SCI).

*En savoir plus : lire la fiche*

### L'état du mal-logement en France, 20<sup>ème</sup> rapport annuel

Fondation Abbé Pierre, février 2015



Actualisant son tableau de bord du mal-logement, la fondation propose également une analyse de la crise du logement depuis 1995 à l'occasion de la 20<sup>ème</sup> édition de son rapport.

*En savoir plus : lire le rapport*

### Rapport annuel d'activité 2014 du Défenseur des droits

Le Défenseur des droits publie son rapport annuel. Les développements qui y sont présentés concernent, notamment, l'hébergement d'urgence, le service public du logement et les discriminations.

*En savoir plus : lire le rapport*



### NPNRU - Élaboration des projets de renouvellement urbain dans le cadre des contrats de ville

ANRU, février 2015



Les projets du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) font l'objet d'une contractualisation en deux temps : l'ANRU diffuse un guide sur le protocole de préfiguration qui doit être élaboré en amont de la convention.

*En savoir plus : lire le guide*

### Règlementation de la construction : la simplification est en marche

Ministère du Logement, janvier 2015



Cette brochure présente les mesures annoncées pour simplifier les règles de construction, en précisant le calendrier de mise en œuvre pour chacune d'entre elle.

*En savoir plus : lire la brochure*

Date de publication : 12 mars 2015

N° ISSN : 09996-4304

Directeur de la publication : Géraldine Chalencon

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

Assistante de rédaction : Virginie Lefebvre